

Nr. 54/16/13.06.2025

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| ANEXA Nr. <u>1</u>                                     |
| la Hotărârea Consiliului Local al<br>Municipiului Arad |
| Nr. <u>588</u> din <u>29.10.2025</u>                   |

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**NR. 144 / 2025**  
**PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI**  
**SITUAT IN**  
**MUNICIPIUL ARAD,**  
**STR. PROMETEU, NR. 12,**  
**CARTIER BUJAC,**  
**CF 347411 ARAD**

**SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD**

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**

**AUTOR: ING. LUCA FLORICA**

**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

**E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701**



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE in vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Prometeu, nr. 12, cartier Bujac*, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

**Scopul studiului de oportunitate** - este de a estima nivelul minim al redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune pentru construirea unei case de locuit.

**Modul de determinare a valorii redevenței estimate pentru concesiune** – are la baza valoarea de piață a bunului, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2022, ANEVAR.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca si criterii de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecand de la valoarea de piata rezultata prin evaluare, utilizand prevederile art 17 din Legea 50/1991:

*Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piață, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructură aferente.*

**Beneficiar studiu** -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

**Data studiului** – 10.06.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

**Rezultate obținute:**

Valoare de piata teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 EUR

*Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezinta astfel:*

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 7.333,29 LEI

**Certific după cunoștința și părerea mea că:**

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna iunie 2025



## CUPRINS

1. **Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
2. **Sinteza studiului**
3. **Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesiionat**
4. **Metodologia de determinare a redevenței minime**
5. **Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune**
6. **Durata estimată a concesiunii**
7. **Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiionare**
8. **Avize necesare**
9. **Anexe**

## 1. Certificare studiu și valoare redevență

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui studiu și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această studiu.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de către ing. Florica Luca, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în colaborare cu clientul și beneficiarul.

### **Certific după cunoștința și părerea mea că:**

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)

8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna iunie 2025

## 2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosință actuală de curte construcții, cu suprafața de 700 mp situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12.

**Obiectul studiului de oportunitate** – stabilirea valorii redevenței pentru terenul aparținând domeniului privat al municipiului Arad, bunul prezentat în tabelul următor:

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad, str. Prometeu, nr. 12, cartier Bujac, CF 347411 ARAD

| CF          | Top    | suprafața mp | observații                                                                                                  | proprietate                      | Nr. Inventar |
|-------------|--------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| 347411 Arad | 347411 | 700          | teren categoria de folosință curte construcții în intravilan – teren str. Prometeu, nr. 12, domeniul privat | Municipiul Arad, domeniul privat | 3600379      |

**Scopul studiului de oportunitate** - este de a estima nivelul redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune pentru construirea unei case de locuit.

**Tipul valorii redevenței estimate pentru concesiune** - este valoarea echitabilă, asemănătoare cu o valoare justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.





**Beneficiar studiu** -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

**Data studiului** – 10.06.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

**Rezultate obținute:**

Valoare de piata teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 EUR

*Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezinta astfel:*

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 7.333,29 LEI

**3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse concesiunii**

**3.1. Identificarea și descrierea activelor**

**3.1.1. Identificarea activelor**

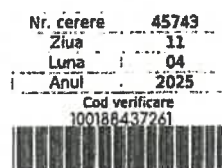
Terenul care face obiectul concesiunii este inregistrat in CF 347411 ARAD, astfel:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 347411 Arad



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 2682 Bujac  
Nr. topografic: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/2-11/8 Bujac

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Prometeu, Nr. 12

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                            |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 347411                       | 700             | Teren împrejmuit;<br>Teren parțial împrejmuit cu gard de tablă pe al. pct.9,8 și cu gard de beton pe al. pct. 1-8, respectiv 15-9 |

## STUDIU OPORTUNITATE

În vederea concesiunii terenului situat în municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat în CF 347411 ARAD

Dreptul de proprietate privată asupra terenului este înscris în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Arad, cota 1/1, după cum urmează:

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                        | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>122157 / 14/12/2017</b>                                            |                                                                        |           |
| Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;    |                                                                        |           |
| B3                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | A1        |
| 1) <b>MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată</b>           |                                                                        |           |

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

### 3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situat la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.



*Amplasamentul terenului analizat* – terenul analizat este amplasat in zona mediana a municipiului Arad, in cartierul Bujac, str. Prometeu, nr. 12; terenul este situat in zona rezidentiala. Accesul la teren se face din str. Prometeu, strada asfaltata. Terenul are o forma regulate (dreptunghi), cu front stradal de cca. 14 ml, vecinatati cladiri rezidentiale. Conform Certificat de Urbanism 734/05.05.2025, terenul este situat in UTR 22, destinatie conform PUG: LMu22b - zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1E, P+2E+M, LMu22b – subzona predominanta rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii.

POT maxim = 40%, CUT maxim 1,05, regim maxim de inaltime P+2E+M (diferenta de inaltime nu va depasi cu maim ult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate), retragerea constructiei principale fata de aliniament: max 10 m.

Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

*Amenajările aferente terenului:* terenul este liber, fara constructii, este imprejmuit pe trei laturi, mai putin la strada, si cu utilitatile stradal.

Din datele extrase din CF 347411 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 734/05.05.2025, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit partial, acces din str. Prometeu, in suprafata de 700 mp, cu front stradal la str. Prometeu cca. 14 ml, forma regulata.
- Utilitatile sunt la strada: energie electrica, apa, canalizare, gaz
- Terenul apartine domeniului privat al municipiului Arad
- Terenul este fara constructii
- Utilizari premise: cladiri rezidentiale, spatii comerciale si prestari servicii
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2+M
- POT max. = maxim 40%, CUT max. 1,05
- Amplasare fata de aliniament: retragere maxim 10 m

### ***3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii***

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale  
Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a  
prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean,  
după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității  
administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea  
concesiunii pe teren:

- Oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport pret/calitate a  
serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a  
terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a  
terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuielile concesionarului, fără a  
implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorităților publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Arad, respectiv a  
terenului
- Dezvoltarea economică a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului  
residential.
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe  
teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile  
legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de  
mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de  
protecție a mediului, concesionarului, astfel:
  - Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a  
apelor subterane
  - Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire

- Asigurarea intretinerii si dezvoltarii economice in zona concesiunata
- Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

#### 4. Metodologia de determinare a redevenței minime

##### 4.1 Termeni de referință ai evaluării

##### ***Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR***

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru concesiune. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

*“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### ***Ipoteze și ipoteze speciale***

Studiul de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Acest studiu de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:

- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

## **4.2 Analiza pieței**

### ***Generalități***

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:

- să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
- bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
- fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclică<sup>ii</sup>.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
  - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
  - funcție de localizare;
  - funcție de preț;
  - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVAR<sup>iii</sup>:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

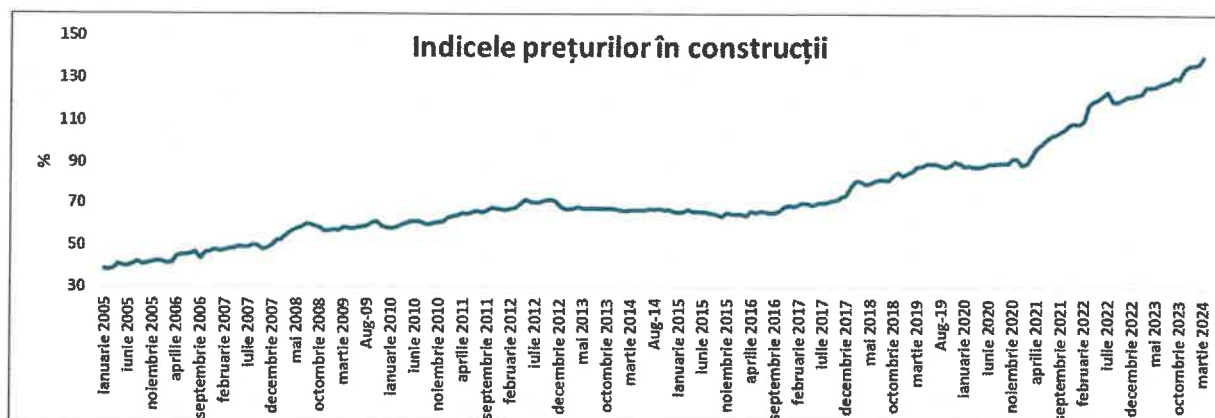
### **Mediul macroeconomic national**

Preturile si legislatia In constructii influenteaza toate tipurile de piete imobiliare. Conform INSSE<sup>iv</sup>, evolutia indicilor de cost (an de baza 2015) a fost crescatoare, preturile dublandu-se In ultimul deceniu (grafic realizat In Excel):



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD



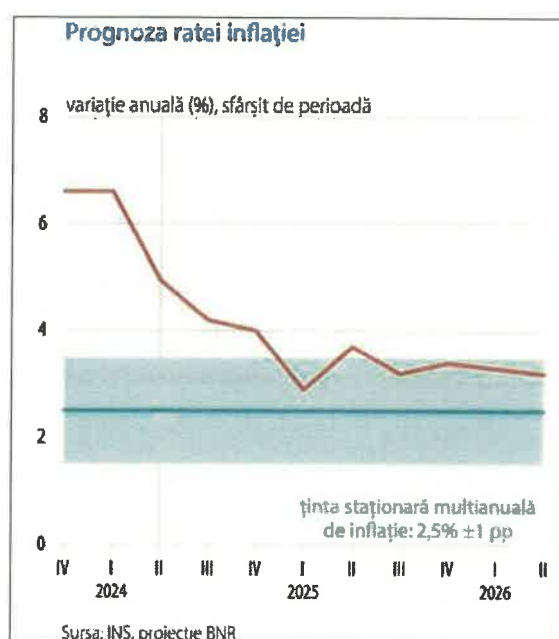
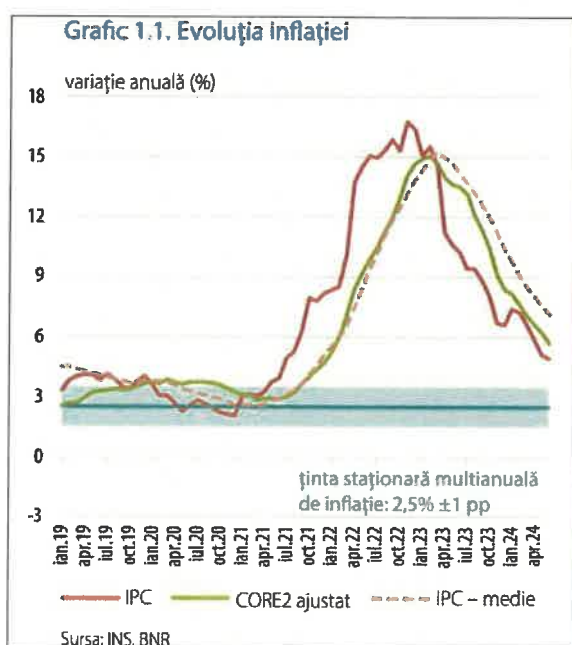
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

O rată redusă a inflației este de dorit, pentru ca populația și agenții economici să nu aibă tendința de „ține banii la saltea”, scotându-i astfel din circulație.

Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

O serie de factori internaționali au declanșat recent acest efect inflationist:

- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenințarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.

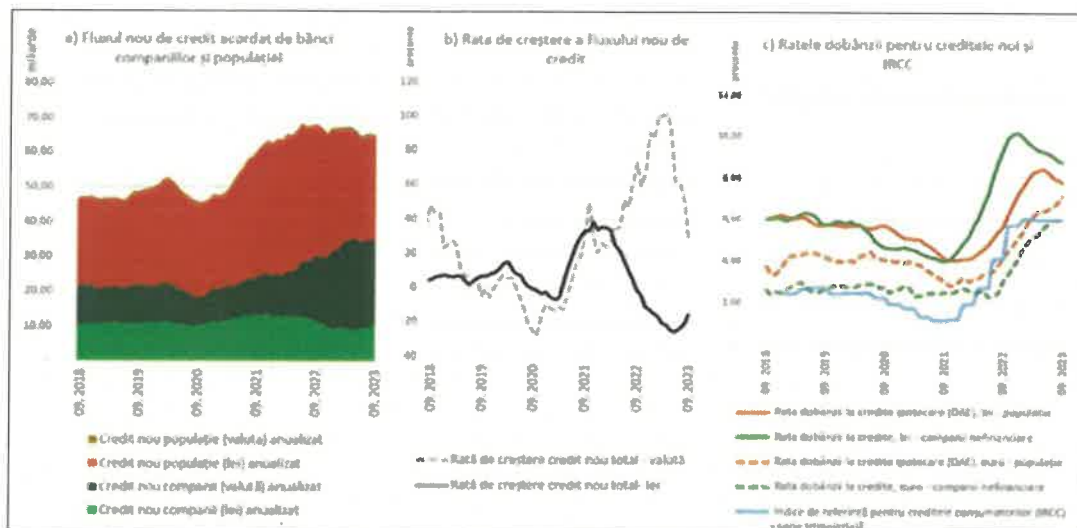




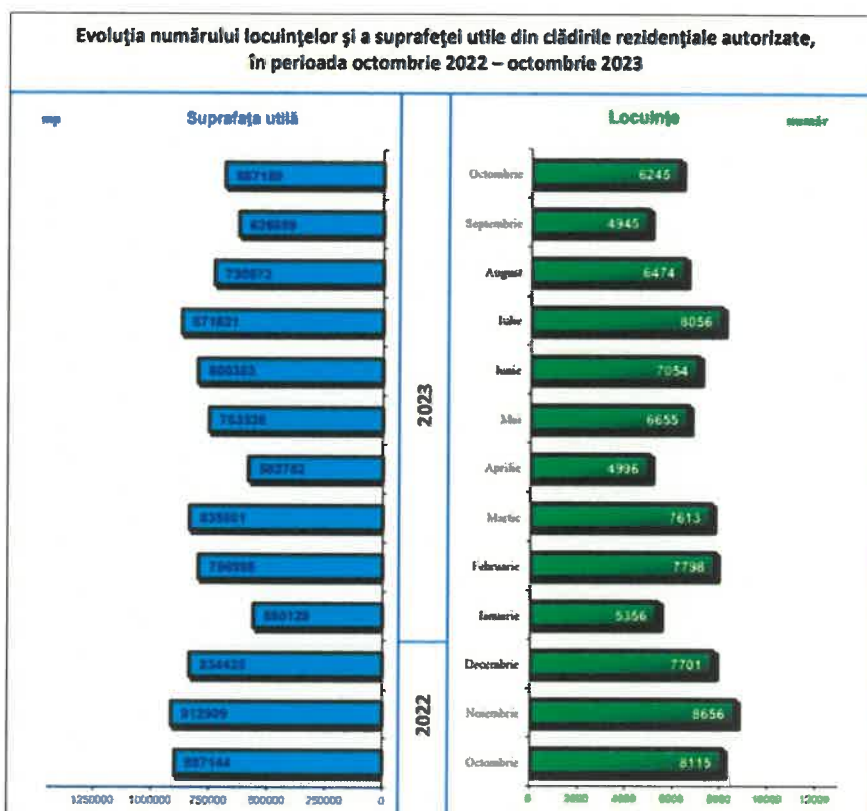
## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12, cartier Bujac, intabulat in CF 347411 ARAD

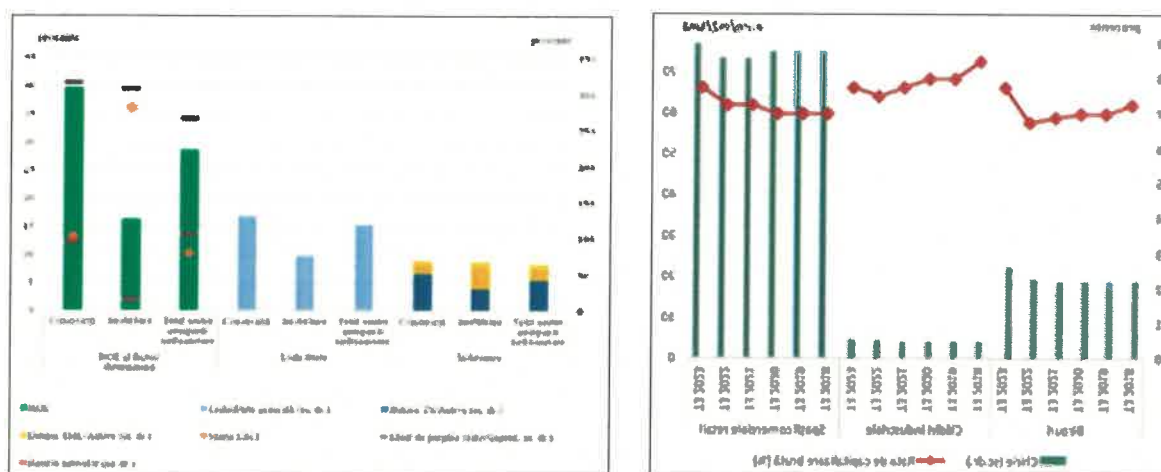
Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflatiei, dobanzile bancare au crescut<sup>v</sup> si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.



Desi ritmul de emitere al autorizatiilor de construire<sup>vi</sup> treneaza,

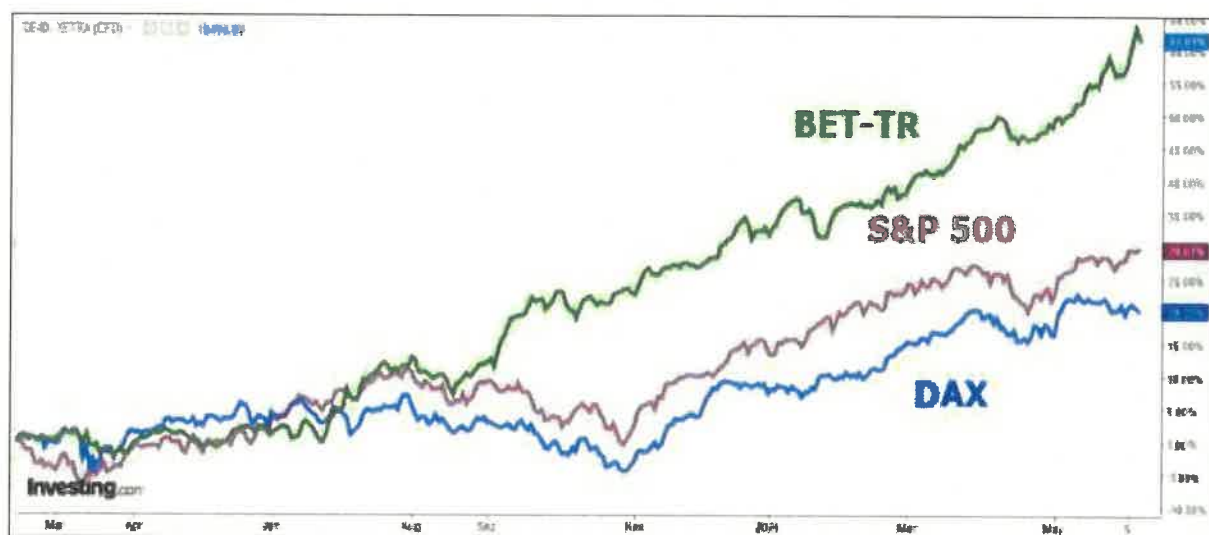


sectorul constructiilor si cel imobiliar raman foarte rentabile<sup>vii</sup>:



Din pacate, in ceea ce priveste marile lucrari de infrastructura, finantarea din PNRR intarzie, dar sunt semnale ca fondurile se deblocheaza treptat.

Imagine a sanatatii economice a tarilor dezvoltate, Bursa nu este inca foarte elocventa pentru Romania, dar intarirea ei nu poate decat sa ne bucure. Indicele pietei interne (BET-TR) a depasi indicele pietei americane (S&P500) si pe cel al Germaniei (DAX).



La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran<sup>viii</sup>:

## STUDIU OPORTUNITATE

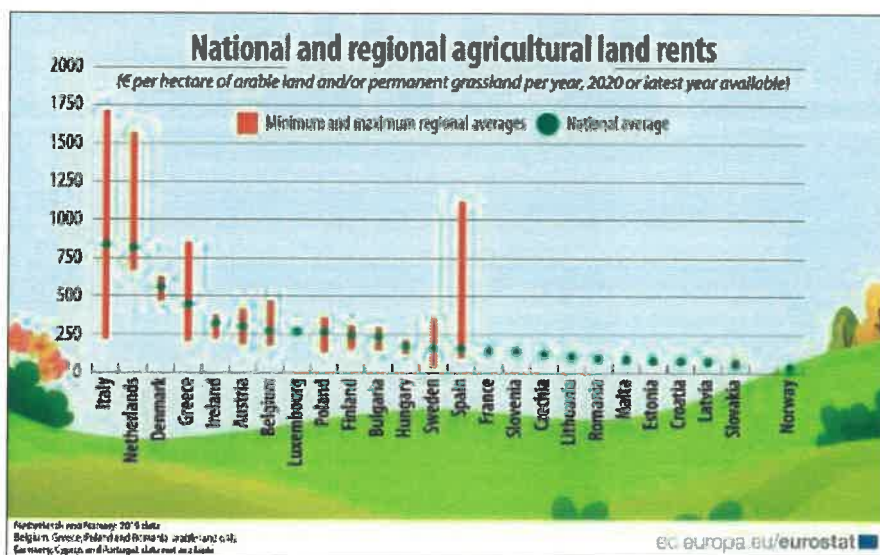
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

| Industry                            | Cost of capital | $\beta$ | ROE   | ROC   | Forward PE | P/BV | EV/ Invested capital |
|-------------------------------------|-----------------|---------|-------|-------|------------|------|----------------------|
| R.E.I.T.                            | 8,04%           | 0,60    | 7,97% | 4,66% | 14,69      | 0,83 | 0,89                 |
| Real Estate (Development)           | 8,68%           | 1,03    | 4,38% | 4,59% | 10,95      | 0,46 | 0,68                 |
| Real Estate (General/Diversified)   | 9,57%           | 0,95    | 2,86% | 2,62% | 38,76      | 0,56 | 0,7                  |
| Real Estate (Operations & Services) | 10,19%          | 0,92    | 3,93% | 3,92% | 15,95      | 0,77 | 0,85                 |

Concluzia este ca piata imobiliara este in crestere, insa exista riscul unei recesiuni sau crize.

### Analize sectoriale

Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa<sup>ix</sup>, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate<sup>x</sup> prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.



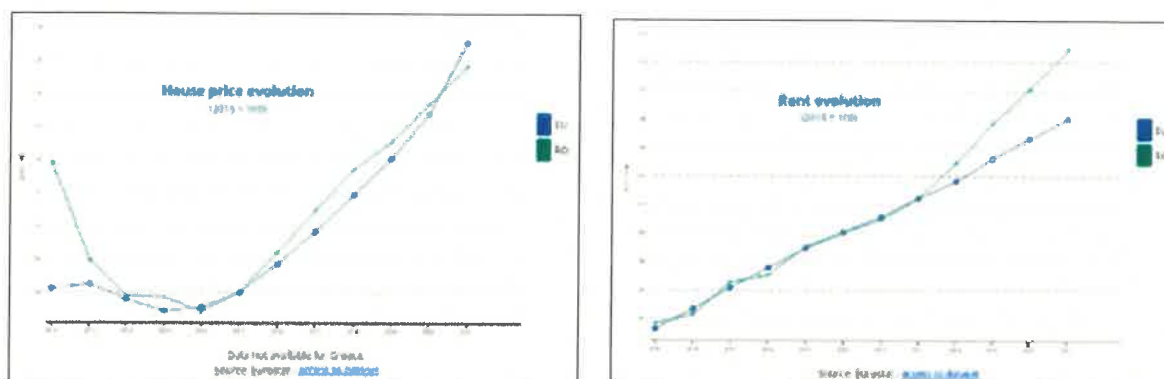
Terenurile pentru constructii, in special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locative (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45÷50% (intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29÷47% (depinzand de sistemul contabil de Inregistrare a costurilor).

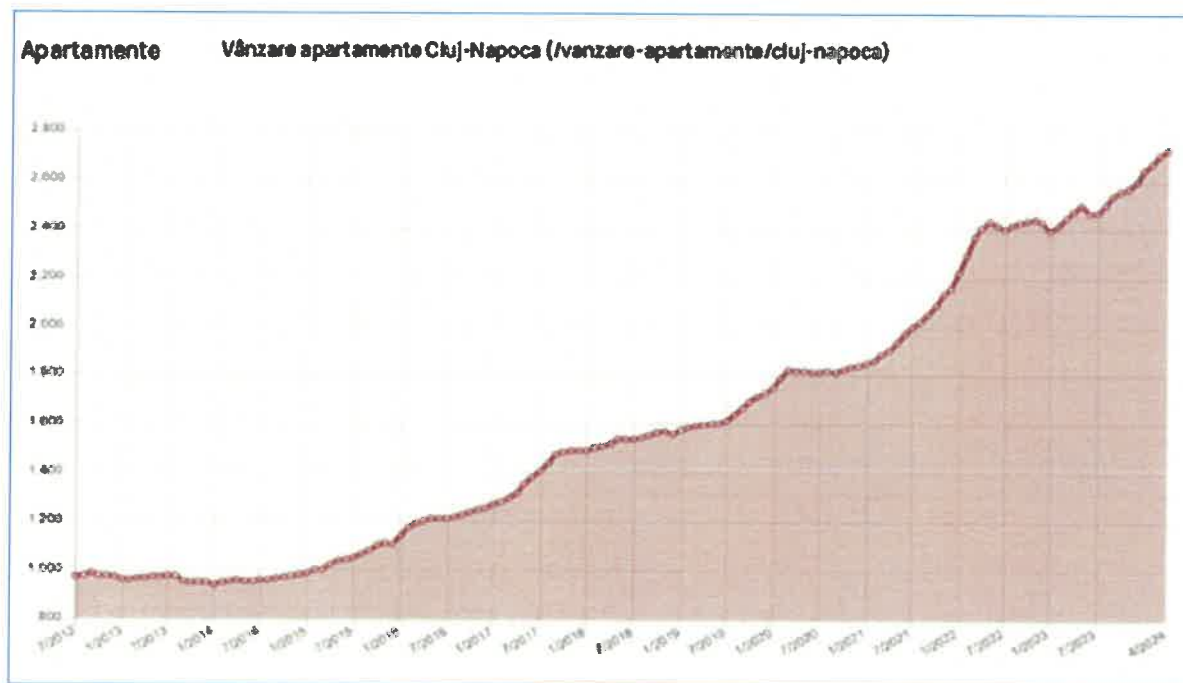
Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat in Romania cat si in Europa<sup>xi</sup>.

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD



Indicele imobiliar<sup>xii</sup>, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc<sup>xiii</sup> arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

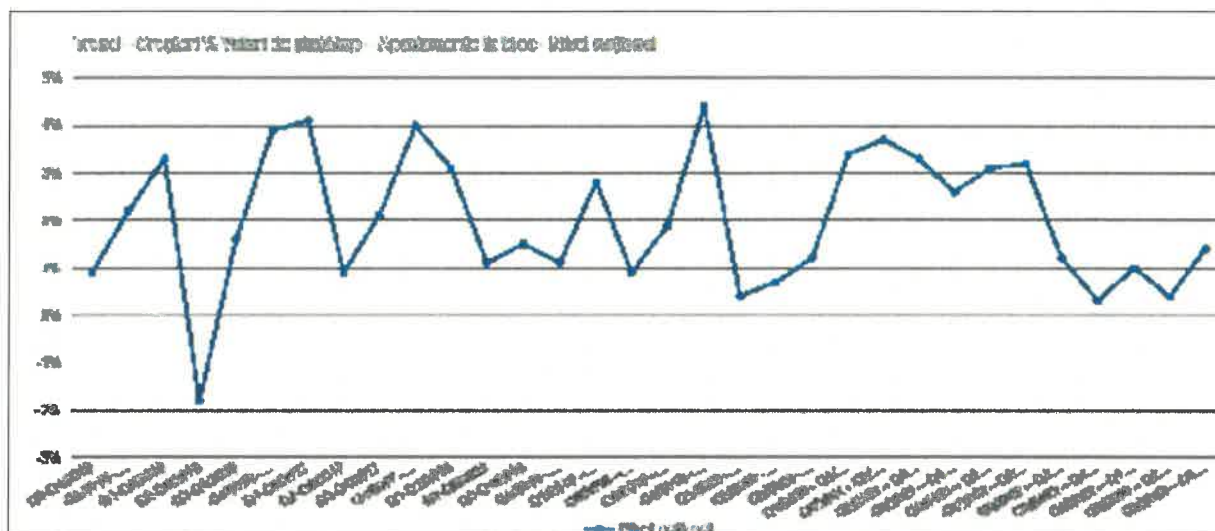


Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR<sup>xiv</sup>:



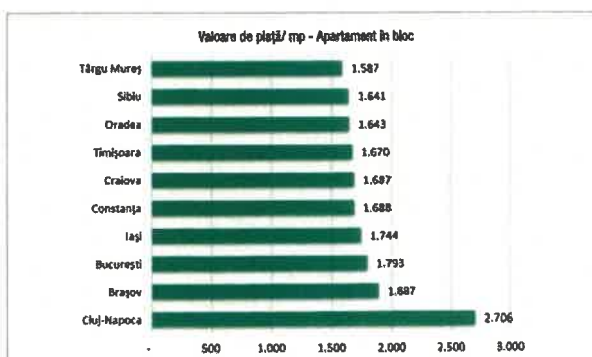
## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD



## Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

| Nr. crt. | Municipiu/ Oras | Valoare de piață (€/ mp) |
|----------|-----------------|--------------------------|
| 1        | Cluj-Napoca     | 2.706                    |
| 2        | Brașov          | 1.887                    |
| 3        | București       | 1.793                    |
| 4        | Iasi            | 1.744                    |
| 5        | Constanța       | 1.688                    |
| 6        | Craiova         | 1.687                    |
| 7        | Timișoara       | 1.670                    |
| 8        | Oradea          | 1.643                    |
| 9        | Sibiu           | 1.641                    |
| 10       | Târgu Mureș     | 1.587                    |



Pentru spațiile ne-locative, datele prelucrate din revista ANEVAR, provenind de la Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank releva următoarele valori medii:

| Segment piață           | Firma                       | Orase secundare - Sibiu, Craiova, Tg. Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad |                    |                                                                  |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|
|                         |                             | Chirie (eur/mp/luna)                                                 | Grad neocupare (%) | Rata capitalizare (%)                                            |
| Administrativ / birouri | CBRE Romania                | 7 - 12                                                               | 10 % - 15%         | 9.25% - 9.75%                                                    |
| Administrativ / birouri | Colliers International      | 8 - 12                                                               | n.a                | n.a                                                              |
| Administrativ / birouri | Darian DRS                  | 7 - 14                                                               | 10%-15%            | 8,5 - 10,00%; 9-10,5%                                            |
| Administrativ / birouri | Cushman & Wakefield Echinox | 9 - 13                                                               | n.a                | 9% - 10%                                                         |
| Administrativ / birouri | Jones Lang LaSalle          | 10 - 13                                                              | n.a                | 9,00% - 10,50%                                                   |
| Administrativ / birouri | Knight Frank                | 8 - 12                                                               | n.a                | 9,00% - 10,00%                                                   |
| Spații comerciale       | CBRE Romania                | 18 - 20                                                              |                    | 9% - 10%                                                         |
| Spații comerciale       | Colliers International      | 15 - 30                                                              |                    | 8,50% - 10%                                                      |
| Spații comerciale       | Darian DRS                  | 12 - 24                                                              |                    | 8,50% - 9,5% - artere principale; 9% - 10% - pe artere secundare |
| Spații comerciale       | Cushman & Wakefield Echinox | 30 - 40                                                              |                    | 8,00% - 9,00% - artere principale                                |
| Spații comerciale       | Jones Lang LaSalle          | 19 - 25                                                              |                    | 8,75% - 9,75%                                                    |
| Spații comerciale       | Knight Frank                |                                                                      |                    |                                                                  |



**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
 cartier Bujac,  
 intabulat in CF 347411 ARAD

|            |                             |                                   |           |                |
|------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------|----------------|
| Industrial | CBRE Romania                | 3,4 - 4,75, functie de suprafata  | 2,4%      | 8,10% - 10,15% |
| Industrial | Colliers International      | 4,00 - 4,50                       | n.a.      | 8,25% - 9%     |
| Industrial | Darian DRS                  | 2,5 - 5,5                         | 10% - 15% | 9,0% - 11%     |
| Industrial | Cushman & Wakefield Echinox | 4,1 - 4,30, functie de suprafata  | 3,9%      | 8,25% - 9,00%  |
| Industrial | Jones Lang LaSalle          | 3,80 - 5,00, functie de suprafata | 4,10%     | 9,00% - 10,00% |
| Industrial | Knight Frank                | 4,0 - 4,5                         | n.a.      | 9,5% - 10,00%  |

Specific pietei vestice, din ofertele dezvoltatorilor am extras urmatoarele valori:

| Tip clădire              | Cost [eur/mp constr. desf.] | Sursa                    | Obs.                        |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Hală                     | 363                         | 673 proiecthala.ro       | martie 2022                 |
| Hală metalică            | 220                         | 265 prolist.ro           | hale de 100+200 mp          |
| Hală mixtă               | 170                         | 210 prolist.ro           | hale de 100+200 mp          |
| Hală cu panouri sandwich | 110                         | 215 prolist.ro           | hale de 100+200 mp          |
| Hală prefabricată oțel   | 300                         | 500 domusmobila.ro       | hală de 200 mp              |
| Hală beton               | 400                         | 600 domusmobila.ro       | hală de 200 mp              |
| Hală personalizată       | 600                         | 1.000 domusmobila.ro     | hală de 200 mp              |
| Hală metalică            | 279                         | terasteel.ro             |                             |
| Hală                     | 630                         | Mr. Fab                  |                             |
| Bloc locuințe            |                             | 1.200 Vivalia, Timișoara | Finisat, la cheie           |
| Bloc locuințe            |                             | 857 ARED, Arad           | SCDEV                       |
| Bloc locuințe            | 650                         | JCM, Arad                | vinde cu 1.300 eur/mp util  |
| Bloc locuințe            | 750                         | 800 ZF                   | Bloc 10 etaje               |
| Clădire birouri          |                             | 1.895 clubantreprenor.ro | Clasa A, 8 etaje, București |
| Clădire birouri          | 800                         | artitect                 | la gri                      |
| Casă lemn                | 400                         | 700 necesit.ro           |                             |
| Casă cărămidă            | 1.000                       | 1.600 necesit.ro         |                             |
| Casă roșu                | 200                         | 400 necesit.ro           |                             |
| Casă gri                 | 380                         | 600 necesit.ro           |                             |
| Casă roșu                | 200                         | 300 blog imobiliar       |                             |
| Casă la cheie            | 400                         | 590 blog imobiliar       |                             |
| Casă                     | 800                         | 1.120 realitatea.net     | 50 mp, regie proprie        |

### ***Analiza pietei imobiliare locale (Arad)***

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura activitatea în hale vechi uriase, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structura ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

### ***Terenuri pentru construcții***

Preturile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de zona din oraș unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ (vezi și poziția oficială ANEVAR<sup>xv</sup>).

Principalele elemente utilizate în evaluarea terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afisate pe site-uri specializate sau in periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafata desfasurata construibila si suprafata totala a terenului), functie de Planul de Urbanism si de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultand ca diferenta intre pretul de vanzare al proprietatii dezvoltate si costurile de construire, incluzand aici si profitul investitorului (metoda parcelarii si dezvoltarii).

Terenurile intravilane din Arad se vand cu preturi cuprinse intre 50 si 300 eur/mp, chiar mai mult in zonele de interes investitional. Piata este in usoara crestere, dar tendintele de dezvoltare sunt indreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Si aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitatile reprezentand intre 20 si 30 eur/mp.

**Cererea** este reprezentata de marii investitori (pentru constructia de blocuri) si de patura instarita (pentru daramarea caselor vechi si constructia de vile moderne).

**Oferta** este reprezentata in principal fostele intreprinderi industriale care isi lichideaza activitatea.

**Echilibrul** este dictat de oferta, care este mai mare decat cererea. Trebuie mentionat ca increderea in ofertele postate pe internet sau in ziarle de publicitate imobiliara trebuie sa fie limitata, pentru ca multe imobiliare sunt postate la preturi mult mai mari chiar decat asteptarile vanzatorilor.

### Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vanzare extrase de pe piata, referitoare la terenul evaluat, se prezinta astfel:

| suprafata (mp) | Oferta pret (EUR) | Oferta pret unitar (EUR/mp) | front stradal (m) | utilitati | acces            | adresa             | site       | observatii                           |
|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 828            | 50.000            | 60                          | 38                | stradal   | strada asfaltata | Arad, Bujac        | publi24    | Bujac                                |
| 567            | 31.000            | 55                          | 2.2               | stradal   | strada asfaltata | Arad, Bujac        | imobiliare | str. Ilarion Felea                   |
| 1237           | 64950             | 53                          | 52                | stradal   | strada pietruita | Arad, Bujac        | storia     | str. Veseliei                        |
| 561            | 41500             | 74                          | 11                | stradal   | strada asfaltata | Arad, Bujac        | storia     | str. Zanelor                         |
| 700            | 46.900            | 67                          | 12                | stradal   | strada asfaltata | Arad, Aurel Vlaicu | imobiliare | in spate la Mall Galeria, si blocuri |

### 4.3 EVALUAREA TERENULUI

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandari si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata s-a facut prin aplicarea a trei abordari in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila si *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

**CMBU – zona rezidentiala / comerciala / servicii**

- legala – da, conform CU nr. 734/05.05.2025

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala cu functiune complementara de spatii comerciale, cu posibilitate de a construi casa
- maxim productiva - da

### Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate trei oferte:

| suprafata (mp) | Oferta pret (EUR) | Oferta pret unitar (EUR/mp) | front stradal (m) | utilitati | acces            | adresa             | site       | observatii                          |
|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|------------|-------------------------------------|
| 567            | 31.000            | 55                          | 9.2               | stradal   | strada asfaltata | Arad, Bujac        | imobiliare | str. Ilarion Felea                  |
| 561            | 41.500            | 74                          | 11                | stradal   | strada asfaltata | Arad, Bujac        | storia     | str. Zanelor                        |
| 700            | 46.900            | 67                          | 12                | stradal   | strada asfaltata | Arad, Aurel Vlaicu | imobiliare | in str. la Mall Galerii, si blocuri |

### Calculul valorii de piata:

| Elementul de comparatie                      | Teren de evaluat | A - ID:<br><a href="http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-bujac-567mp-255309815">www.imobiliare.ro<br/>/oferta/teren-<br/>construcii-de-vanzare-<br/>arad-bujac-567mp-<br/>255309815</a> | B - ID:<br><a href="http://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-560-mp-bujac-toate-utilitatile-IDDJFt">www.storia.ro<br/>/ro/oferta/teren-<br/>intravilan-560-mp-<br/>bujac-toate-<br/>utilitatile-IDDJFt</a> | C - ID:<br><a href="http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-700mp-63400526">www.imobiliare.ro<br/>/oferta/teren-<br/>construcii-de-<br/>vanzare-arad-aurel-<br/>vlaicu-700mp-<br/>63400526</a> | EXPLICATII<br>AJUSTARI |
|----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Suprafata (mp)                               | 700              | 567                                                                                                                                                                                                                 | 561                                                                                                                                                                                                               | 700                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| Pretul de ofertare (EUR/mp)                  |                  | 55                                                                                                                                                                                                                  | 74                                                                                                                                                                                                                | 67                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>    |                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)     |                  | oferta                                                                                                                                                                                                              | oferta                                                                                                                                                                                                            | oferta                                                                                                                                                                                                                               |                        |
| Marja de negociere din piata specifica (%)   | -5%              | -5%                                                                                                                                                                                                                 | -5%                                                                                                                                                                                                               | -5%                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| Quantum ajustare (EUR/mp)                    |                  | -3                                                                                                                                                                                                                  | -4                                                                                                                                                                                                                | -3                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                  | 52                                                                                                                                                                                                                  | 70                                                                                                                                                                                                                | 64                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE            | drept absolut    | drept absolut                                                                                                                                                                                                       | drept absolut                                                                                                                                                                                                     | drept absolut                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| Quantum ajustare (%)                         |                  | 0%                                                                                                                                                                                                                  | 0%                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                   | nu este cazul          |
| Quantum ajustare (EUR/mp)                    |                  | 0                                                                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                                                                                 | 0                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                  | 52                                                                                                                                                                                                                  | 70                                                                                                                                                                                                                | 64                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | nu sunt          | nu sunt                                                                                                                                                                                                             | nu sunt                                                                                                                                                                                                           | nu sunt                                                                                                                                                                                                                              |                        |



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

|                                                  |                                                                                              |                                                                                                    |                                                                            |                                                                            |                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 70                                                                         | 64                                                                         |                    |
| CONDITII DE FINANTARE                            | numerar                                                                                      | numerar                                                                                            | numerar                                                                    | numerar                                                                    |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 70                                                                         | 64                                                                         |                    |
| CONDITII DE VANZARE                              | nepartinitoare                                                                               | nepartinitoare                                                                                     | nepartinitoare                                                             | nepartinitoare                                                             |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 70                                                                         | 64                                                                         |                    |
| CONDITII DE PIATA                                | curente                                                                                      | curente                                                                                            | curente                                                                    | curente                                                                    |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 70                                                                         | 64                                                                         |                    |
| CHELTUIELI IMMEDIATE                             | nu                                                                                           | nu                                                                                                 | nu                                                                         | nu                                                                         |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 70                                                                         | 64                                                                         |                    |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI                   |                                                                                              |                                                                                                    |                                                                            |                                                                            |                    |
| LOCALIZARE                                       | Arad, cartier Bujac, str. Prometeu                                                           | Arad, cartier Segă - Buiac, str. Ilarion Felea                                                     | Arad, cartier Bujac spre Confectii, str. Veseliei                          | Arad, cartier Aurel Vlaicu, in spate la Mall Galeria                       |                    |
| Comparativ cu subiectul                          |                                                                                              | similar                                                                                            | mai bun                                                                    | mai bun                                                                    |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | -20%                                                                       | -10%                                                                       | din analiza pietei |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | -14                                                                        | -6                                                                         |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Suprafata (mp)                                   | 700                                                                                          | 567                                                                                                | 561                                                                        | 700                                                                        |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Acces, formă, relief                             | direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Prometeu cca. 14 ml, forma regulata | direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Ilarion Felea cca. 9,2 ml, forma regulata | direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 11 ml | direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 12 ml |                    |
| Cuantum ajustare pentru acces (%)                |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)           |                                                                                              | -                                                                                                  | -                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Cuantum ajustare pentru forma (%)                |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare pentru forma (EUR/mp)           |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Cuantum ajustare front stradal (%)               |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)          |                                                                                              | -                                                                                                  | -                                                                          | -                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Echipare teren (utilitati)                       | stradal                                                                                      | stradal                                                                                            | stradal                                                                    | stradal                                                                    |                    |
| Cuantum ajustare utilitati (%)                   |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         |                    |
| Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)               |                                                                                              | -                                                                                                  | -                                                                          | -                                                                          | nu este cazul      |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| caracteristici economice                         | intravilan                                                                                   | intravilan                                                                                         | intravilan                                                                 | intravilan                                                                 |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0                                                                          | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Utilizare                                        | curti constructii                                                                            | curti constructii                                                                                  | curti constructii                                                          | curti constructii                                                          |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                         | 0%                                                                         | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Componente non imobiliare                        | nu                                                                                           | nu                                                                                                 | nu                                                                         | nu                                                                         |                    |
| Cuantum ajustare (%)                             |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          | nu este cazul      |
| Cuantum ajustare (EUR/mp)                        |                                                                                              | 0                                                                                                  | 0                                                                          | 0                                                                          |                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                            |                                                                                              | 52                                                                                                 | 56                                                                         | 57                                                                         |                    |
| Ajustare totala bruta absoluta (EUR)             |                                                                                              | -                                                                                                  | 14                                                                         | 6                                                                          |                    |
| Ajustare totala procentuala absoluta (%)         |                                                                                              | 0%                                                                                                 | 19%                                                                        | 10%                                                                        |                    |
| Numar de ajustari (buc)                          |                                                                                              | 0                                                                                                  | 1                                                                          | 1                                                                          |                    |
| Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp) | 52                                                                                           |                                                                                                    |                                                                            |                                                                            |                    |
| Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)    | 36,400                                                                                       |                                                                                                    |                                                                            |                                                                            |                    |



Valoare de piață teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

### **Calculul redevenței**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

#### **ARTICOLUL 307 Redevența**

.....

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redevența anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

*Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.*

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 EUR

*Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezintă astfel:*

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347411 ARAD = 7.333,29 LEI

## 4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

Avand in vedere relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata consider relevanta ABORDAREA PRIN PIATA, nefiind necesar a se aplica si abordarea prin venituri, datorita lipsei de date din piata.

In concluzie, in opinia mea, valoarea estimata pentru terenul in discutie tine seama de *valoarea de piata* determinata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 EUR

*Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezinta astfel:*

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 7.333,29 LEI

## 5. Procedura pentru atribuire a contractului de concesiune si justificare alegerii procedurii

Conform Legea 50 / 1991

ART. 13 din L 50/ 1991

*(1) Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.*

.....

*(3) Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de catre solicitanti, cu respectarea prevederilor legale, urmarindu-se valorificarea superioara a potentialului terenului.*

---

**Conform Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:**

***Articolul 129 Atribuțiile consiliului local***

- (6) *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*
- a) *hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;*

***Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune***

(1) *Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(2) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.*

(4) *Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.*

***Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune***

(1) *Subconcesiunea este interzisă.*

(2) *Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(3) *Nerespectarea prevederilor alin.(2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(4) *Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.*

---

**ARTICOLUL 311 Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică**

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

**ARTICOLUL 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică**

- (1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.
- (2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.
- (3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.
- (4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o

informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(10) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

### **ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire**

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;



- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
  - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
  - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- (2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

In conformitate cu legislatia in vigoare – Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 312 aliniatul 1 – **procedura de atribuire** a contractului de concesiune este **prin licitatie**.

Pentru o transparenta cat mai mare si o libera concurenta in sectorul privat, se considera ca LICITATIA este cea mai buna modalitate de selectare a concesiionarului.

## 6. Durata estimată a concesiunii

*Conform legislatiei in vigoare, durata concesiunii va fi 49 de ani de la data semnarii contractului de concesiune, pentru construirea unei case de locuit.*

**Pentru terenul in cauza se estimeaza o durata a concesiunii de 49 ani.**

**Plata concesiunii se va realiza in 25 ani.**

### **ARTICOLUL 306 Durata concesiunii**

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesiionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiunări cu durată mai mare de 49 de ani.

---

**ARTICOLUL 318 Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de  
bunuri proprietate publică**

(1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

**a)** cel mai mare nivel al redevenței – 40%;

**b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru redeventa lunara) – 20%;

**c)** protecția mediului înconjurător – sa prezinte un contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria respectiva – 10%;

**d)** condiții specifice impuse de natura bunului concesiionat – teren liber pentru construirea unei case de locuit / desfasurarea de activitati economice, mai putin unitati industriale si de depozitare – max. 30%;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesiionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

## **7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiionare**

In baza Studiului de oportunitate elaborate, a caietului de sarcini si a instructiunilor privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiionare, se va organiza licitatia, conform prevederilor legislative in vigoare

De la elaborarea studiului de oportunitate, etapele de realizare a procedurii de concesiionare sunt urmatoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:

1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;  
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;  
d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;  
e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;  
f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;  
g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
  2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotărâre de CLM
  - Licitarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
  - Organizarea și desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor:
    - (1) Comisia de evaluare analizează ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
    - (2) În baza procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
    - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
    - (4) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
  - Publicarea rezultatului licitației: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului

de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune

- Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanti

## **8. Avize necesare**

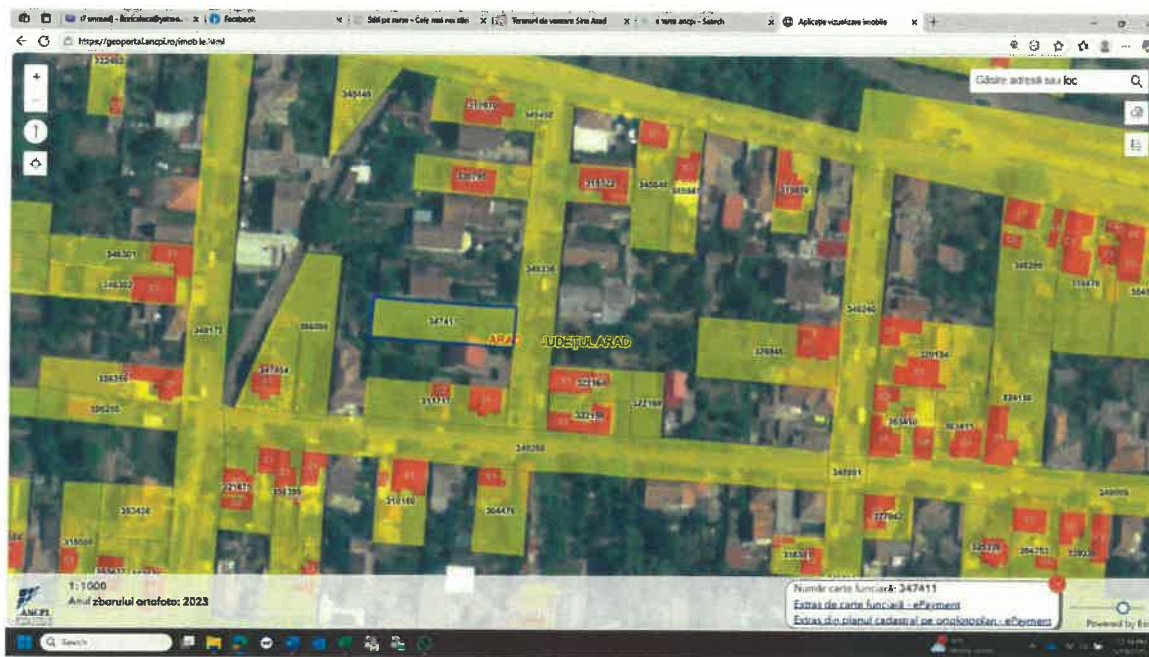
- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.



**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
 cartier Bujac,  
 intabulat in CF 347411 ARAD

## 9. Anexe

### 9.1 Descrierea juridica detaliata





**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
 cartier Bujac,  
 intabulat in CF 347411 ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 347411 Arad

|                |              |
|----------------|--------------|
| Nr. cerere     | 45743        |
| Ziua           | 11           |
| Luna           | 04           |
| Anul           | 2025         |
| Cod verificare | 100188437261 |

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 2682 Bujac  
 Nr. topografic: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/2-11/8 Bujac

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Prometeu, Nr. 12

| Nr. Crt | Nr. cadastral | Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                             |
|---------|---------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 347411        |                | 700             | Teren împrejmuit;<br>Teren parțial împrejmuit cu gard de tabla pe al. pct. 9,8 și cu gard de beton pe al. pct. 1-8, respectiv 15-9 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>122157 / 14/12/2017</b>                                            |                                                                    |
| Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;    |                                                                    |
| B3                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala |
| 1/1                                                                   | A1                                                                 |
| 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925, proprietate privata                 |                                                                    |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
 cartier Bujac,  
 intabulat in CF 347411 ARAD

Carte Funciară Nr. 347411 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

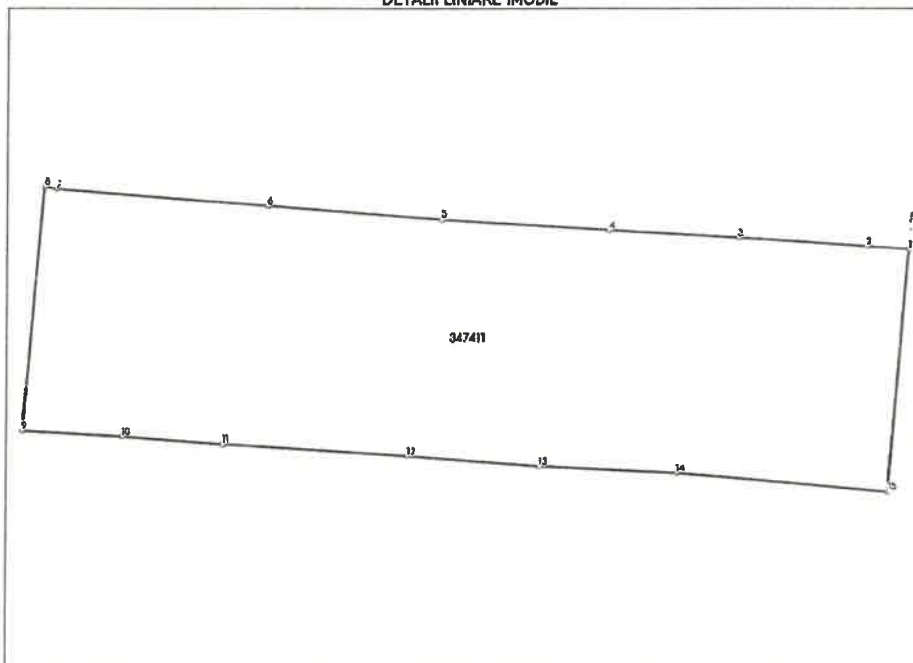
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                       |
|--------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 347411       | 700             | Teren partial împrejmuit cu gard de tabla pe al. pct.9,8 si cu gard de beton pe al. pct. 1-8, respectiv 15-9 |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo                              | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|---------------------------------------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 700            | -     | -       | 1/C.1.a.1.4.a.<br>1.b/2-11/8<br>Bujac |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 2.531               |
| 2             | 3             | 7.405               |
| 3             | 4             | 7.539               |
| 4             | 5             | 9.723               |
| 5             | 6             | 10.041              |

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

Carte Funciară Nr. 347411 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

| Punct<br>Început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>≈ (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 6                | 7                | 12.264                   |
| 7                | 8                | 0.694                    |
| 8                | 9                | 14.205                   |
| 9                | 10               | 5.843                    |
| 10               | 11               | 5.79                     |
| 11               | 12               | 10.651                   |
| 12               | 13               | 7.625                    |
| 13               | 14               | 8.075                    |
| 14               | 15               | 12.272                   |
| 15               | 1                | 14.154                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
17-04-2025

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
RAZVAN CONSTANTIN GANCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Document disponibil în bre în adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

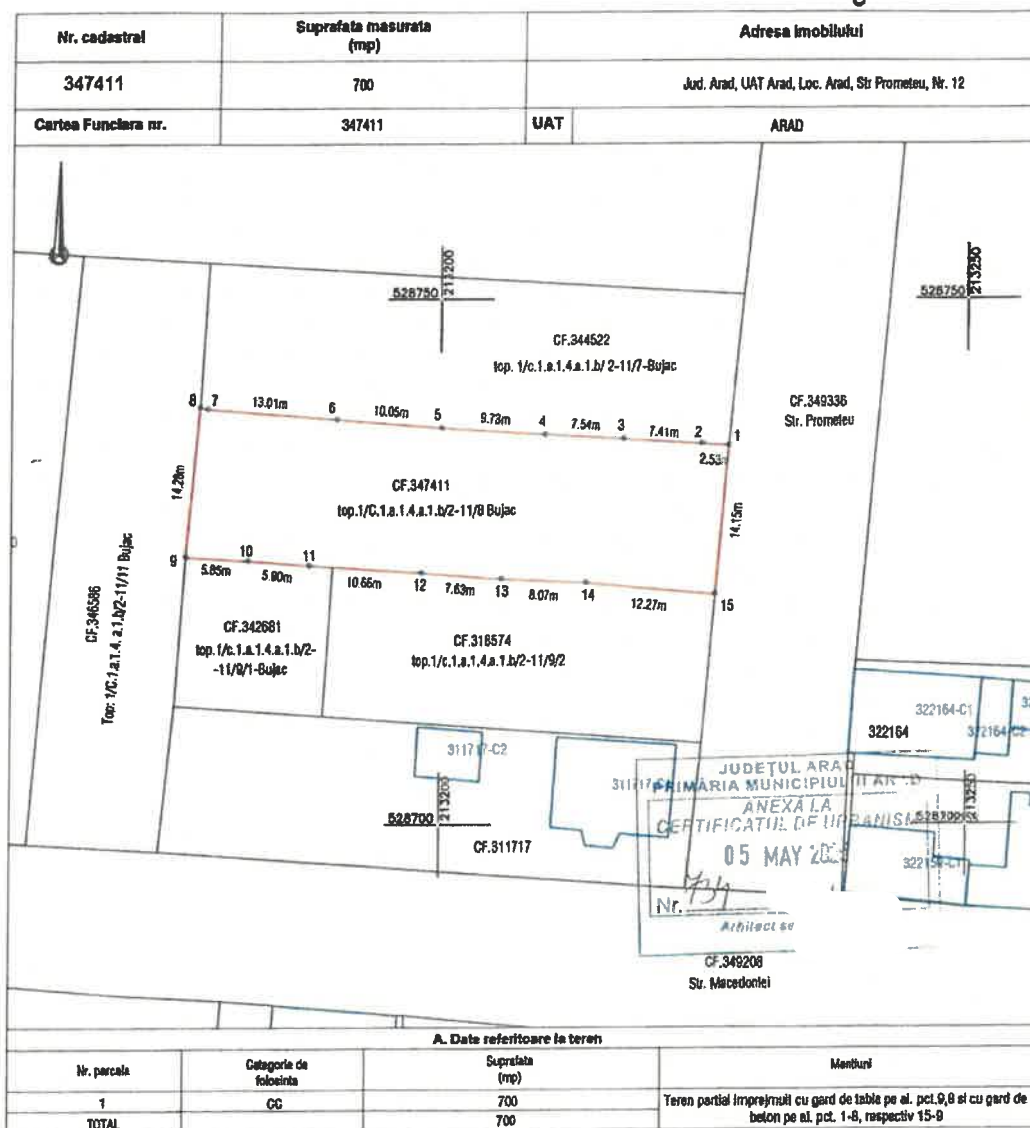
Formular de verificare 1

**STUDIU OPORTUNITATE**  
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

## 9.2 Plan de amplasament si delimitare

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Scara 1:500

ANEXA 16



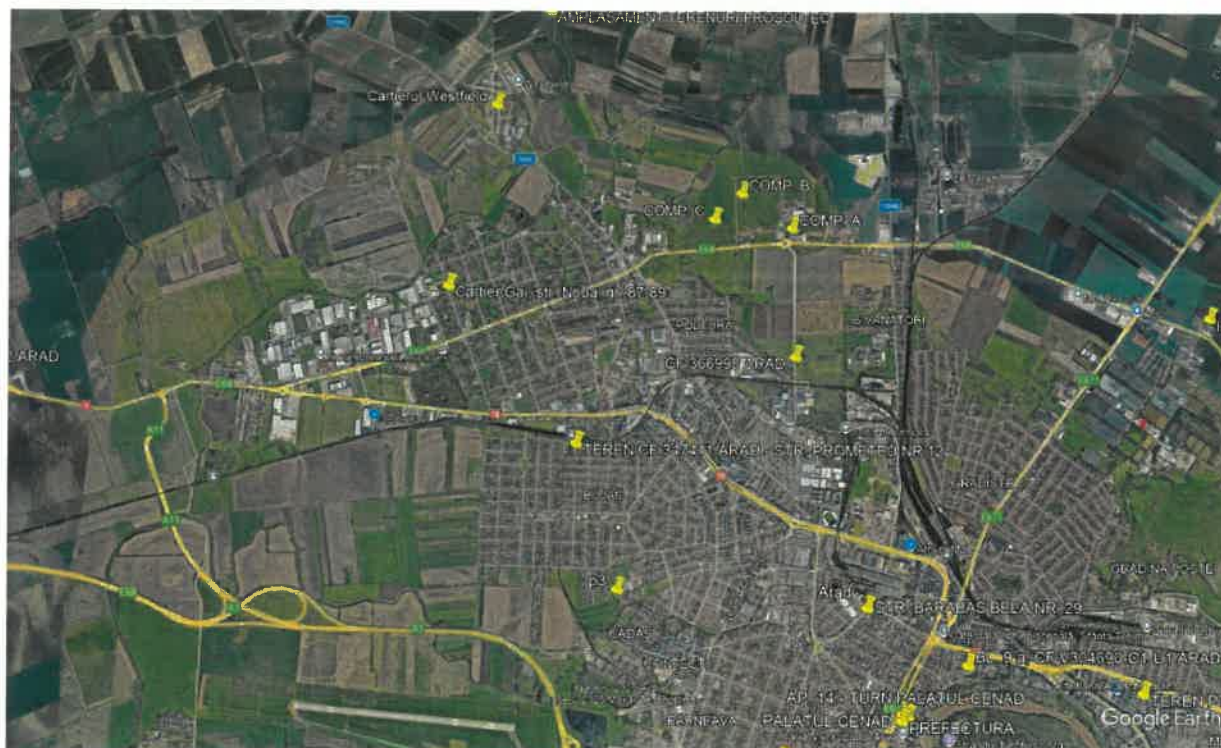
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Executant:</b> </p> <p>Confirm executarea lucrarilor la teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>CLASA III RO-B-J NR. 2946      Semnatura si stampila CF. 1438573      CATEGORIA B RO-B-F, NR. 0180</p> <p><b>Patrik-Andras Kimak</b>      Semnat digital de Patrik-Andras Kimak      Data: 2025.04.11</p> <p><small>Data: 04.2025</small></p> | <p><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral</p> <p>Semnatura si stampila Stampila BCPI</p> <p><b>Horia-Toma Hardut</b>      Semnat digital de Horia-Toma Hardut      Data: 2025.04.17 10:34:19 +03'00'      45743/11.04.2025 17.04.2025</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,**  
**cartier Bujac,**  
**intabulat in CF 347411 ARAD**

### 9.3 Fotografii ale proprietatii



### 9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



### 9.5 Alte informatii considerate adecvate

**OFERTE TERENURI ARAD - BUJAC SI ZONA LIMITROFA**



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-828-mp-utilitati-complete-zona-bujac-arad/10g32geif76i71hfe68g132699h01129.html? gl=1\\*19alqc3\\* up\\*MQ.\\* gs\\*MQ..&gclid=EA1aIQobChMlOLohInQjQMVIZiDBx3faQefEAAAYASAAEgIbCyD BwE](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-828-mp-utilitati-complete-zona-bujac-arad/10g32geif76i71hfe68g132699h01129.html? gl=1*19alqc3* up*MQ.* gs*MQ..&gclid=EA1aIQobChMlOLohInQjQMVIZiDBx3faQefEAAAYASAAEgIbCyD BwE)

Teren intravilan 828 mp, utilități complete, zona Bujac, Arad

50 000 EUR

[Arad](#), [Arad Bujac](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/26/2025 3:00:09 AM



#### Specificații

Suprafata terenului 828 m<sup>2</sup>

Front stradal 38

Numar fronturi 2

#### Descriere

Teren intravilan de 828 mp, situat în municipiul Arad, zona Bujac, ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Proprietatea este împrejmuită parțial și beneficiază de utilități complete, inclusiv curent electric, curent trifazic, apă și canalizare.

Acces facil și poziționare excelentă într-o zonă urbană în plină dezvoltare. Oportunitate excelentă pentru investiție!

Prețul de promovare al acestui teren este de 50.000 euro, negociabil. Pentru mai multe detalii și pentru o vizionare personalizată, contactează-ne la numărul de telefon 0722.144.965.

Elegance Imobiliare - partenerul tău de încredere în domeniul imobiliar!

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-bujac-567mp-255309815](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-bujac-567mp-255309815)

Teren 567mp Arad / Strada Doctor Ilarion Felea

Bujac, Arad- [Vezi Hartă](#)

54.67 € / mp **31.000 €**



#### Descriere

Teren de vanzare - 567 m2, zona in plina dezvoltare, pret accesibil! O oportunitate excelenta pentru investitie! Vand teren de 567 m2, situat intr-o zona in plina expansiune, ideal pentru case insiruite sau pentru o locuinta familiala spatioasa. Utilitati disponibile: Toate facilitatile (apa, gaz, curent, canalizare) se afla chiar in fata terenului. Acces facil: Drum asfaltat, aproape de transport public, scoli, magazine si alte puncte de interes. Pret foarte accesibil - o sansa rara de a construi intr-o zona cu potential mare! Nu rata aceasta oportunitate! Pentru detalii si vizionare, suna acum la: Ildiko Szabo-

Consultant imobiliar -  
0722680086 Apelează acum

szabo\*\*\*\* Trimite email

CP2378517

#### Specificații

ID anunț: X511130N4 Actualizat în: 11.03.2025

Suprafață teren: **567 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **61.5 m**

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

Nr fronturi stradale:2

Lățime drum acces:9.2 m

Facilități

Utilități Apă Canalizare Gaze Curent

Amenajare strazi Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal

Alte caracteristici La șosea Acces auto

Comision

Standard

[www.storia.ro/ro/oferta/teren-1237-mp-cu-puz-aprobat-de-vanzare-bujac-arad-IDDwF6](http://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1237-mp-cu-puz-aprobat-de-vanzare-bujac-arad-IDDwF6)



Teren 1237 mp cu PUZ aprobat de vanzare Bujac, Arad

64 950 €

53 €/m²

[Strada Veseliei, Bujac, Arad, Arad](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1237 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune spre achiziție în exclusivitate și FARA COMISION la cumpărare un teren intravilan (1237mp) compus din două parcele : 750 mp , respectiv 487 mp alaturate , situate în zona Bujac, Arad.

Front stradal : 52 ml.

Parcela în suprafața de 750 deține PUZ pentru construirea de locuințe.

POT: 40% din 750 mp

CUT: 1,2

Regim de înălțime: S(D)+P+1E+M .

Toate utilitățile se regăsesc în imediata apropiere.

Dacă și tu îți dorești să construiești casa visurilor tale în oraș și totuși să ai parte de liniște , atunci acesta este locul perfect pentru tine , locul unde liniștea și confortul merg mână în mână cu funcționalitatea și utilitatea.

Pentru mai multe detalii și/sau programarea unei vizionări va aștepta cu drag la numărul de telefon .

Mai puțin

ID: 9416504

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.05.2025

Harta

Strada Veseliei, Bujac, Arad, Arad

[www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-560-mp-bujac-toate-utilitatile-IDDJFt](http://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-560-mp-bujac-toate-utilitatile-IDDJFt)



Teren intravilan 560 mp Bujac toate utilitățile

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

41 500 € 74 €/m<sup>2</sup>

[Bujac, Arad, Arad](#)

**Teren de vânzare**

Suprafață utilă: 561 m<sup>2</sup>

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Dimensiuni: 51x11 m

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: fără informații

Media: electricitate apă curentă gaz canalizare

Tip vânzător: agenție

**Descriere**

Sandu Florin de la Imobiliare4you vă propune spre achiziție un teren intravilan în suprafață de 561 mp, situat în cartier Bujac, Str. Zinelor, nr. 2.

**Detalii despre proprietate:**

- Suprafață o parcelă: 561 mp
- Front stradal o parcelă: 11 m
- Utilități: apă, curent, asfalt, canalizare

**Alte informații:**

Preț: **41500 euro** (negociabil)

Contactați-ne pentru detalii și vizionare:

Agent Exclusiv: **Sandu Florin - Imobiliare4you**

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-700mp-63400526](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-700mp-63400526)

**700 mp TEREN INTRAVILAN LANGA GALERIA MALL**

Aurel Vlaicu, Arad- [Vezi Hartă](#)

67 € / mp **46.900 €**



- %Comision 0% cumpărător

**Descriere**

Va oferim o parcela de teren de 700 mp in zona Galeria Mall, intr-o zona cu resurse de teren limitate. Proprietatea este pretabila ca si constructie a unei case locuinta individuala sau chiar de oportunitate pentru dezvoltarea unui bloc de apartamente. Suna-ma pentru detalii si stabilirea unei vizionari la

**0724 694 458** Apelează acum

Dorel Veres consultant imobiliar Acasa Arad/ARED Birou Centru Bdul Decebal 2. CP1687606

**Specificații**

ID anunț: XCUT13043 Actualizat în: 22.11.2024

Suprafață teren: **700 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **12 m**

Nr fronturi stradale: **1**

Lățime drum acces: **5 m**

**Facilități**

Utilități **Apă Canalizare Gaze Curent Utilitati in zona**

Amenajare strazi

**Asfaltate** Mijloace de transport in comun **Iluminat stradal**

Alte caracteristici

**Acces auto** Teren **Împrejmuit**

Dorel Veres Consultant imobiliar

[ACASA Agentia imobiliara Arad](#)

[PRO](#)

**0724694458**

0724200000

STUDIU OPORTUNITATE  
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 734/05.05.2025

F:6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 37805 din 24.04.2025



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 734 din 05 MAI 2025

În scopul :  
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară în vederea concesiunii prin  
licitație publică

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PRIVAT pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-  
dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr.  
37805 din 24.04.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,  
Str. PROMETEU , nr. 12, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 347411 Arad

TOP: 347411.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local  
ARAD nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu  
modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a Municipiului Arad.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinația conform PUG:-Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LMu22b.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire+ dotări aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Folosința actuală: teren viran.

Se solicită: În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12; CF 347411 Arad  
cu scopul construirii unei case de locuit.



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

**3. REGIMUL TEHNIC**

Teren cu suprafata de 700mp, situat in UTR. 22 in conformitate cu Regulamentul aferent PUG- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban LMu22b.

Utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

POT<sub>maxim</sub>= 40%; CUT<sub>maxim</sub>= 1,05; regim de inaltime maxim= P+2+M; (diferenta de inaltime nu va depasi cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate); retragere constructie principala fata de aliniament: max 10m.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru CONCESIONARE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

F.6

PMA-A4-12

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism arc valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

P. PRIMAR,  
Calin Bibart  
VICEPRIMAR  
Lazăr Fântâ

- 5 MAI 2023



SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara Ștepașescu

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de Scutit de taxa lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

06. 05. 2023

ȘEF SERVICIU,  
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,  
Liliana Pașcălu

INTOCMIT,  
Ing. Liviu Roth

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,  
cartier Bujac,  
intabulat in CF 347411 ARAD

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

## ***SURSE***

- <sup>i</sup> Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- <sup>ii</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- <sup>iii</sup> ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- <sup>iv</sup> <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- <sup>v</sup> [www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx](http://www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx)
- <sup>vi</sup> [insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/autoriz10r23\\_0.pdf](http://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf)
- <sup>vii</sup> [www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966](http://www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966)
- <sup>viii</sup> [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)
- <sup>ix</sup> [ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2](http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2)
- <sup>x</sup> <https://agrointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>
- <sup>xi</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/>
- <sup>xii</sup> <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- <sup>xiii</sup> <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- <sup>xiv</sup> <https://www.anevar.ro/p/media/publicatii/revista-valoarea-oriunde-este-ea>
- <sup>xv</sup> [http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv\\_studiu\\_piata\\_notari.pdf](http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf)

**RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 12.2/04.07.2025**  
**Teren Intravilan, categ. Curți construcții, intabulat în CF 347411 Arad**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 144/10.06.2025 privind concesionarea**  
**Terenului intravilan intabulat în CF 347411 Arad (SOPSV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.  
C. I. F. RO 9586710  
ARAD - ROMÂNIA

Manate Daniel  
O = Value Management Consult  
Eu sunt autorul documentului  
27/10/2025 10:40:01 UTC+02  
Locație: Arad

**Autor Raport evaluare verificat Întreprindere Individuală Luca Florica**  
**prin Evaluator VE EPI / legitimație LUCA FLORICA / 13.701**  
**l studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV) Municipiul Arad**  
**Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad**  
**Clientul verificării Municipiul Arad**

**Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și**  
**Administare Domeniu privat**

**Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat 10.06.2025**  
**Data Studiului de oportunitate verificat 10.06.2025**  
**Data de referință a VOE 04.07.2025**  
**Data raportului de verificare 04.07.2025**

**Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
**prin Evaluator VE EPI / legitimație MANATE DANIEL / 13.804**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

| Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Adresă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Denumire, tip și categorie teren                                                                                        | Suprafața totală de teren înscrisă în CF (mp) | Suprafața destinată concesiunii (mp)                                                                                                           | Drept de proprietate / folosință | Valoare de piață teren din SOPSV | Redevența anuală minimă din SOPSV aferentă unei concesiuni pe 25 ani |
| Str. Prometeu, nr. 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Teren intravilan situat în Arad, Str. Prometeu, nr. 12, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF 347411 Arad | 700                                           | 700                                                                                                                                            | Deplin                           | 36.400 €                         | 1.456,0 €                                                            |
| Data evaluării în SOPSV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abordări / Reconciliere                                                                                                 | Utilități                                     | Scop și utilizare evaluare declarate în SOPSV                                                                                                  |                                  | Valoare de piață unitară teren   | Redevența anuală unitară aferentă unei concesiuni pe 25 ani          |
| 10.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Piață - Comparări directe                                                                                               | A-C, EE, Gaz - stradale                       | Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și a duratei de concesiunare pentru construirea unei case de locuit |                                  | 52,00 €                          | 2,08 €                                                               |
| Elemente cheie din partea de evaluare din SOPSV / neconformități                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Teren intravilan situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12 (Zona D în Grila Notarilor, Arad, 2025), categ. folosință Curți construcții, nr. inventar 3600379; intabulat în CF 347411 Arad; suprafața = 700 mp; front stradal = 14 m; Valoare totală de inventar = 169.815 lei, echivalentă unei valori unitare de cca 48,5 euro/mp; SOPSV a considerat concesiunarea pe 25 ani.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Tipul valorii estimate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.<br>Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale. |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| SOPSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.<br>Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).<br>Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.<br>Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Comunicarea cu evaluatorul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rSOPSV. Documentarea verificării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |
| SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV integral.<br>Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.<br>Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în SOPSV; comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.<br>Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                               |                                                                                                                                                |                                  |                                  |                                                                      |

CONFORM CU  
ORIGINALUL



**Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)**

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

CONFORM CU  
ORDINUL

Tip verificare



Cu inspectie



CONFORM CU  
ORIGINALUL

ANEXA VOE  
SOPSV

Nr. \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**Aferentă procedurii pentru concesiunea, prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12, înscris în C.F. nr. 347411 Arad, nr. cad. 347411**

### **CUPRINS**

- I. CAIETUL DE SARCINI**
- II. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**
- III. CONTRACT DE CONCESIUNE– MODEL**
- IV. FORMULARELE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

# CAIET DE SARCINI

**privind procedura pentru concesionarea, prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12, înscris în C.F. nr. 347411 Arad, nr. cad. 347411**

## 1. OBIECTUL LICITAȚIEI

**1.1.** Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat, în vederea concesionării imobilul teren, proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12, înscris în: C.F. nr. 347411 Arad, nr. cad. 347411, în suprafață de 700 mp.

**1.2.** Terenul se află amplasat zona mediană a municipiului Arad, în cartierul Bujac, str. Prometeu, nr. 12. Terenul este situat în zona rezidențială. Accesul la teren se face din str. Prometeu, strada asfaltată. Terenul are o formă regulată, cu front stradal de cca. 14 ml, vecinătăți clădiri rezidențiale.

**1.3.** Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism nr. 734/2025 pentru imobilul teren situat în Municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12, identificat prin C.F. nr. 347411, în suprafață de 700 mp, categoria de folosință curți construcții.

**1.4.** În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur: terenul concesionat identificat prin C.F. nr. 347411 Arad, nr. cad. 347411;
- bunuri de preluare: nu se prevăd;
- bunuri proprii: nu sunt prevăzute.

**1.5.** Terenul concesionat, va fi utilizat de beneficiar în scopul construirii unei case de locuit, regim de înălțime maxim P+2+M.

**1.6.** Predarea – primirea terenului se va face pe bază de proces verbal în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.

## 2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

**2.1.** Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri sunt următoarele:

**2.2.** Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;

**2.3.** Dispozițiile art. 108 din O.U.G. privind Codul administrativ precizează: ” Consiliile locale și județene hotărăsc, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

b) concesionate”

**2.4.** Dispozițiile art. 314 din Codul administrativ coroborate cu art. 362 alin. (1), alin. (3).

## 3. DURATA CONCESIONĂRII

**3.1.** Durata concesionării terenului va începe la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune și va fi de 49 ani, plata concesiunii se va realiza în 25 ani.

**3.2.** Contractul de concesiune va fi încheiat și semnat numai după împlinirea unui termen de 20 zile de la data realizării comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

## 4. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

### A. ELEMENTE DE PREȚ ȘI GARANȚII

**4.1.** Prețul minim și garanția de participare la licitație s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:



| Nr. Crt. | Descriere imobil                                                                                       | Valoarea minimă estimată a redevenței anuale | Valoarea minimă/mp | Garanția de participare la licitație *) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
|          |                                                                                                        | euro                                         | euro               | euro                                    |
| 1        | Teren, situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12, înscris în C.F. nr. 347411 Arad, în suprafață de 700 mp. | 1.456                                        | 2,08               | 145,6                                   |

\*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 145,6 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

**4.2.** Prețul concesiunii urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat la punctul 4.1.

**4.3.** Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

**4.4.** În conformitate cu prevederile art. 331 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, în cazul în care adjudecatorul face dovada că este înregistrat în scopuri de TVA se aplică taxarea inversă.

**4.5.** Prețul se va achita în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua emiterii facturii, în maxim 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a terenurilor descrise la punctul 1, dar nu mai târziu de data semnării contractului.

**4.6.** Ofertanții la licitație vor achita:

- garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 4.1 și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației), respectiv adjudecatorului urmând a se scădea garanția din prețul concesiunii. Contravaloarea garanției de participare la licitație, stabilită la art. 4.1 se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de concesiune.

**4.7.** Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, dovada privind plata garanției de participare la licitație.

- Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
- Garanția de participare stabilită la art. 4.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de concesiune.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Municipiul Arad, respectiv contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în C.F. nr. 347411 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1).

**4.8.** Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

**4.9.** Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu au adjudecat imobilul, se va elibera în baza unei solicitări scrise, în contul consemnat în cerere. Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, acesta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare a contractului – după caz.

- La încheierea contractului de concesiune, concesionarul / ofertantul declarat câștigător are obligația constituirii garanției de bună plată a redevenței la Contract, egală cu 50%, din redevența datorată pentru 1 an de zile.

- 4.10. Garanția de bună plată va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii
- 4.11. Garanția de bună plată se achită în contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669, CIF 3519925 deschis la Trezoreria Arad.
- 4.12. Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună plată, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.
- 4.13. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună plată, concedentul are obligația de a notifica acest fapt concesionarului.
- 4.14. În cazul în care garanția de bună plată a fost diminuată prin executarea sa de către concedent, concesionarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care concedentul a notificat diminuarea.
- 4.15. La încetarea contractului, concedentul va restitui garanția de bună plată în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de concesionar, concedentului.
- 4.16. Plata redevenței se face în tranșe egale, trimestriale, începând cu data 01 a lunii următoare semnării contractului, având ca termen de plată data de 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs.
- 4.17. Pentru neplata la termen a redevenței și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul stabilit pentru creanțe fiscale.
- 4.18. Neplata redevenței aferente a 2 (două) trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune, respectiv încetarea concesiunii și activarea clauzelor complementare din contract.

## **B. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### *Drepturile concesionarului*

- 4.19. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 4.20. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.
- 4.21. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- 4.22. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
  - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- 4.23. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor.
- 4.24. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.
- 4.25. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.
- 4.26. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- 4.27. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.
- 4.28. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.
- 4.29. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

4.30. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

4.31. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

#### Drepturile concedentului

4.32. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

4.33. Verificarea prevăzută la pct. (4.32) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

4.34. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

4.35. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

4.36. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

4.37. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

4.38. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

4.39. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

4.40. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

### **C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

#### Obligațiile concesionarului

4.41. Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație.

#### Obligațiile concedentului

4.42. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a terenului;

Concedentul are obligația să predea terenul, în stadiul fizic în care se găsește, către concesionar, în baza unui proces verbal de primire – predare.

4.43. Concedentul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

4.44. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

4.45. Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

4.46. Fără a aduce atingere prevederilor de la punctul 4.45, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4.47. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 4.46., acesta din urmă are

totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

**4.48.** Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

## **5. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

**5.1.** Ofertele se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.

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

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

**5.4.** Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

**5.5.** Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate

**5.6.** Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

**5.8.** Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

**5.9.** Ofertele se redactează în limba română.

**5.10.** Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a terenului descris la punctul 1.

**5.11.** Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:

**5.11.1.** Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

**5.11.2.** Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la pct. 5.11.1 este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferite peste redevența minimă de pornire a licitației (oferta financiară) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/documente emis de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune) – 20 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 4) -10 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat:

Concesionarul să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 734/2025 - total: 30 puncte (formularul nr. 5);

**5.11.3.** Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2. lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al redevenței oferite se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

Pentru celelalte oferte punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:  $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$  puncte.

\*Unde:

n = oferta

P(n) = punctajul acordat ofertei n, în funcție de redevența ofertată

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit.b):

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit.c):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acorda 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit. d):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul se obligă să respecte condițiile prevăzute în certificatul de urbanism emis se acordă 30 de puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

**5.12.** Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

## **6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**6.1.** La neachitarea redevenței, în condițiile pct. 3.2 din Caietul de sarcini, concesionarul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la concedent în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.

**6.2.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

## **7. DISPOZIȚII FINALE**

**7.1.** Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră înșușite/acceptate de către ofertanți.

**7.2.** Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.

**7.3.** Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:



- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
- 7.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.
- 7.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de concesiune sunt imperative.
- 7.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina concesionarului.
- 7.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
- 7.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru concesiunea imobilului descris la punctul 1.
- 7.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro).
- 7.10. Ofertanții la licitație vor achita:
- a) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la pct. 4.1 pentru teren și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)
- 7.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație și garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la pct. 4.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de concesiune.
  - Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria ARAD.
  - Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar. Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
  - Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, aceasta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare a contractului, după caz.
- 7.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termenul menționat mai sus.

# INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

## **A. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

**Concedent:** Municipiul Arad,

cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad

tel.: 0040-257-281850, int. 145

fax: 0040-257-284744

e-mail: pma@primariaarad.ro

persoană de contact: Ocenic Linda / Mitrache Dan Radu

### **Procurarea documentației de atribuirea**

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad -

[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)

## **B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

1. În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75 vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.
2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
3. Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului-verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
4. Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.
5. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
6. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.
7. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
8. Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.
9. După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
10. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

11. Autoritatea contractantă va încheia contractul de concesiune, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
12. Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
13. În cadrul comunicării, autoritatea contractantă:
  - a) va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
  - b) va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
14. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

#### **C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

1. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de concesiune a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică.
2. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de concesiune este de competența instanțelor judecătorești compente de la sediul concedentului.

#### **D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 316 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
3. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
4. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
5. Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.
6. Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
7. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
8. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

**I. PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

*"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU CONCESIONAREA terenului înscris în CF nr. 347411 Arad, nr. cad./top. 347411, în suprafață de 700 mp, situat în mun. Arad, str. Prometeu, nr. 12.*

*A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_*

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul ( Formularul nr. 1)
2. Declarație de participare ( Formularul nr. 2)
3. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor ( Formularul nr. 4)
4. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

#### 1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

1.1.1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

1.1.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.1.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.1.4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

1.1.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.1.6. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

1.1.7. Bilanț la data de 31.12.2024 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;

#### 1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

1.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație;

1.2.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.2.3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiilor datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.2.4. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana fizică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.2.5. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

**II. PE Plicul interior** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține oferta propriu – zisă: formularul de ofertă financiară (*Formular nr. 3*) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

#### **E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală,

precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro). Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_.

#### **F. INFORMATII PRIVIND CRITERILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

#### **G. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de concesionare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- părțile contractante;
- obiectul contractului de concesionare;
- modalitățile de plată a redevenței rezultat în urma licitației, precum și a celorlalte obligații (taxe, garanții);
- data la care intră în vigoare contractul;
- termenele de realizare a obiectivelor din contract;
- sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale



## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

### CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Municipiul Arad, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro), în calitate de **concedent**

Și

dl./d-na \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, identificat/ă cu C.I./B.I seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ S.C. \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înregistrată la ORC sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, având calitatea de \_\_\_\_\_, identificat cu C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ în calitate de **concesionar**.

În temeiul Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii nr. .... din data de ..... adoptată de Consiliul local al Municipiului Arad de aprobare a concesiunii prin licitație a unei suprafețe de teren intravilan din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad, în vederea ....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 ( 1) Obiectul contractului de concesiune constă în concesiunea terenului intravilan în suprafață de ..... mp, situat intravilan ....., str. ...., nr. ...., județul ..... identificat prin nr. cadastral ....., înscris în cartea funciara nr. ...., ce face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad, în scopul .....

### CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2( 1) Durata concesiunii este de 49 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând cu data semnării procesului verbal de predare primire a terenului care face obiectul prezentului contract.

### CAPITOLUL IV. REDEVENȚA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redevenței este de ..... euro/an, a terenului intravilan în suprafața de ..... mp, conform raportului de evaluare și urmare a licitației.

(2) Valoarea redevenței se indexează anual cu coeficientul de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională.

(3) Garanția de participare depusă de ofertantul câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, aceasta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare a contractului-după caz.

(4) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii garanției de bună plată a redevenței la contract, egală cu 50%, din redevența datorată pentru 1 an de zile, respectiv suma de \_\_\_\_\_ euro.

(5) Garanția de bună plată va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii.

(6) Garanția de bună plată se achită în contul \_\_\_\_\_, CIF 3519925 deschis la Trezoria Arad.

(7) Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună plată, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

#### CAPITOLUL V. PLATA REDEVENȚEI :

Art. 4 ( 1) Plata redevenței se face în tranșe egale, trimestriale, începând cu data de 01 a lunii următoare semnării contractului, având ca termen de plată data de 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs. Plata redevenței se face în lei la cursul valutar din prima zi a primei luni din trimestru. Redevența se plătește la casieria unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad sau în contul IBAN \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiul Arad.

(2) Plata cu intarziere a redevenței atrage majorări de întârziere în cuantumul prevăzut de lege, pentru impozite și taxe locale.

(3) Neplata redevenței timp de 6 (șase) luni consecutive, atrage desființarea contractului de plin drept, fără alte formalități din partea concedentului și fără intervenția instanței de judecată.

(4) Redevența se calculează și se plătește trimestrial.

#### CAPITOLUL VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin.1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(8) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

#### CAPITOLUL VII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI :

Art. 6 (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate subconcesiona/ închiria în tot sau în parte bunul ce face obiectul concesiunii și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe baza de proces-verbal, în deplina proprietate și liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(9) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(10) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(11) Concesionarul se obligă ca în termen de cel mult 3 ani de la data semnării procesului-verbal de predare a terenului care face obiectul concesiunii să obțină toate avizele și autorizațiile necesare în vederea demarării și finalizării investiției, în concordanță cu obiectul prezentului contract de concesiune.

(12) Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuială proprie, toate avizele și acordurile necesare realizării investiției, respectiv racordării la utilități a viitoarei construcții.

(13) Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor rețele de utilități care ar subtraversa sau afecta terenul, precum și obligația realizării pe cheltuială proprie a eventualelor devieri necesare.

## CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 7. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații :

(1) la expirarea duratei inițiale stabilită în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

(2) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

(3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent;

(4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

(5) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

## CAPITOLUL IX. RADIEREA DIN CARTEA FUNCİARĂ A DREPTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 8 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se face astfel:

a) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciară se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive;

b) În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 și pct. 7.4, radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului;

c) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului;

## CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reintră în patrimoniul concedentului;

b) bunuri proprii – bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

## CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obținerea și deținerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației în vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract, este în sarcina concesionarului, începând cu data semnării contractului de concesiune.

## CAPITOLUL XII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

Art.11. (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Forța majoră apără de răspundere în condițiile legii.

## CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru soluționarea eventualelor litigii ce pot apare în timpul derulării contractului de concesiune, părțile contractante pot stipula clauze compromisorii.

(2) Pentru orice litigiu apărut în derularea contractului de concesiune, părțile vor încerca soluționarea amiabilă a acestuia.

(3) În caz de neînțelegeri, competența de soluționare a litigiului aparține tribunalului în a cărei rază teritorială este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

## CAPITOLUL XIV.ALTE CLAUZE :

Art. 13 (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

(2) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor părți, în scris, prin act adițional, însoțit sub semnătură și parafă.

(3) În situația în care, la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul contract.

## CAPITOLUL XV.DEFINIȚII :

Art. 14 (1) Prin forță majoră în sensul prezentului contract de concesiune se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția concesionarului, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

## CAPITOLUL XVI.DISPOZIȚII FINALE :

Art. 15 (1) Prezentul contract de concesiune se completează cu prevederile Codului civil și ale Codului administrativ.

(2) Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în trei exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astăzi \_\_\_\_\_, data semnării lui, la sediul unității administrativ teritoriale Municipiul Arad, județul Arad.

CONCEDENT  
MUNICIPIUL ARAD

CONCESIONAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat**

**P R O C E S – V E R B A L**  
**de predare – primire al terenului**  
**situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12**  
**înscris în C.F. nr. 347411 Arad,**  
**încheiat azi . \_ . 2025**

Direcția Patrimoniu, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat, având în vedere contractul de concesiune nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.2025 a procedat la predarea imobilului situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12 înscris în C.F. nr. 347411 Arad, nr. cad. 347411 în suprafață de 700 mp, către \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**CONCEDENT**

**CONCESIONAR**



## FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I. ....
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social ( mil. lei).....
13. Cifra de afaceri ( mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....

-  
-  
-  
-

Data,

Ofertant,

L.S.

## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

*Către,*

*Primăria Municipiului Arad*

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_  
din data de \_\_\_\_\_.

Prin prezenta,

\_\_\_\_\_  
(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, pentru concesiunea terenului înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, nr. cad./top. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în mun. Arad, str. Prometeu, nr. 12, teren proprietate privată a Municipiului Arad.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, împuternicit prin Procura Notarială nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, împuternicit prin Delegația nr. \_\_\_\_\_ sau Împuternicire nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

## **FORMULAR DE OFERTĂ**

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 347411 Arad, nr. cad. 347411, situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12, având suprafața de 700 mp

oferim o redevență de \_\_\_\_\_ euro/mp/an (suma în litere și cifre)\*

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

-----  
L.S.

\*)având în vedere faptul valoarea minimă a redevenței/mp este de 2,08 euro, respectiv valoare minimă estimată a redevenței anuale este de 1.456 euro.

Ofertant,

\_\_\_\_\_

**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția  
mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni concesionarul imobilelor le voi utiliza doar în conformitate cu destinația stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. \_\_\_\_\_, înțelegând că nu voi putea utiliza imobilul în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

\_\_\_\_\_

Ofertant,

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR PREVĂZUTE ÎN  
CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 734/2025**

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_, reprezentant împuternicit al  
\_\_\_\_\_ (denumirea și sediul ofertantului),  
declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez  
să respect prevederile Certificatului de Urbanism nr. 734/2025 emis în scopul demarării procedurii  
privind închirierea prin licitație publică, a terenului identificat prin Cartea Funciară nr. 347411  
Arad, proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Prometeu nr. 12, în suprafață de  
700 mp, în vederea construirii unei case de locuit, regim de înălțime maxim P+2+M.

Data

Ofertant,