

## CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea, prin licitație publică a 8 (opt) parcele de teren,  
proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea

### 1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supun licitației publice deschise, în vederea vânzării, 8 (opt) parcele de teren situate pe raza Municipiului Oradea, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, după cum urmează:

- 743 mp teren, identificat cu nr. cadastral 197778, înscris în CF 197778 - Oradea, situat pe str. Uzinelor. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, iar condițiile de construibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4750 /19.11.2025.
- 640 mp teren, identificat cu nr. cadastral 197687, înscris în CF 197687 - Oradea, situat pe str. Uzinelor. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, iar condițiile de construibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4750 /19.11.2025.

- 177 mp teren, identificat cu nr. cadastral 216844, înscris în CF 216844 - Oradea, situat pe str. Calistrat Hogaș. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Lil - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone de livezi și vii, iar condițiile de construibilitate sunt menționate în C.U. nr. 2722/08.07.2025. Această suprafață face obiectul Convenției nr.798/2023 încheiată cu proprietarul imobilului învecinat.
- 68 mp teren, identificat cu nr. cadastral 194104, înscris în CF 194104 - Oradea, situat pe str. Veteranilor. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural, iar condițiile de construibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4765/20.11.2025. Această suprafață face obiectul Convenției nr. 499/2020 încheiată cu proprietarul imobilului învecinat.

- 2.089 mp teren, identificat cu nr. cadastral 216336, înscris în CF 216336 - Oradea, situat pe str. Santăului. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Uet - zonă de urbanizare, zonă de activități economice cu caracter terțiar, iar condițiile de construibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4751/19.11.2025.

1.2. Parcelele propuse pentru vânzare aparțin UAT - Municipiul Oradea, proprietate privată, identificate după cum urmează:

- ✓ nr. cadastral 197778, înscris în CF 197778 – Oradea (nr. inventar 022566);
- ✓ nr. cadastral 197687, înscris în CF 197687 – Oradea (nr. inventar 040712);
- ✓ nr. cadastral 216844, înscris în CF 216844 – Oradea (nr. inventar 028942);
- ✓ nr. cadastral 194104, înscris în CF 194104 – Oradea (nr. inventar 010268);
- ✓ nr. cadastral 216336, înscris în CF 216336 – Oradea (nr. inventar 031607).

1.3. Regimul tehnic privind construibilitatea pe aceste terenuri este stabilit prin Planul Urbanistic General și prezentat spre informare prin Certificatele de Urbanism:

- nr. 4750 din 19.11.2025 - pentru parcela de 743 mp, cu nr. cadastral 197778, situat în mun. Oradea, str. Uzinelor;
- nr. 4750 din 19.11.2025 - pentru parcela de 640 mp, cu nr. cadastral 197687, situat în mun. Oradea, str. Uzinelor;

- nr. 2722 din 08.07.2025 - pentru parcela de 177 mp, cu nr. cadastral 216844, situat în mun. Oradea, str. Calistrat Hogăș.
- nr. 4765 din 20.11.2025 - pentru parcela de 68 mp, cu nr. cadastral 194104, situat în mun. Oradea, str. Veteranilor.

- nr. 4751/19.11.2025 - pentru parcela de 2089 mp, cu nr. cadastral 216336, situat în Mun. Oradea, str. Santăului.

1.4. Tererile se identifică, conform CF și Planurile de situație / cadastrale - anexate la documentația de licitație.

1.5. Terenurile împrejmuite și utilizate de terți până la data licitației, vor fi eliberate în termen de 30 de zile de la data încasării prețului, în situația în care adjudecatarul este o altă persoană decât cea care folosește terenul.

## 2. CONDITII GENERALE ALE LICITATIEI

### A. ELEMENTE DE PRET

2.1. (1) Prețul minim și pasul licitației s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață teren -mp-	Amplasament	Preț de piață *) -EURO/mp-	Pasul licitației*) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 197778 - Oradea nr. cadastral 197778 (nr. de inventar 022566)	743	str. Uzinelor	60	1,00	6800
2.	CF nr. 197687 - Oradea nr. cadastral 197687 (nr. de inventar 040712)	640	str. Uzinelor	48	1,00	4700
3.	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]
5.	CF nr. 216844 - Oradea Nr.cadastral 216844 (nr. de inventar 028942)	177	str. Calistrat Hogăș	98	1,00	2650
6.	CF nr. 194104 - Oradea nr. cadastral 194104 (nr. de inventar 010268)	68	str. Veteranilor	180	1,00	1850
7.	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]	[REDACTAT]
8.	CF nr. 216336 - Oradea nr. cadastral 216336 (nr. de inventar 031607)	2089	str. Santăului	58	1,00	18500

\*) la prețul de pornire + pasul licitației se adaugă TVA,

\*\*) aprox. egală cu 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului pornire al licitației + primul pas).

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire sus prezentat.

(3) TVA nu este inclusă în prețul de pornire și în pasul licitației, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

## 2.2. Prețul se va achita:

- fie integral, în lei, la data autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, la cursul BNR valabil la data semnării, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a Terenului descris la Cap. 1.

- fie, potrivit opțiunii cumpărătorului, plata se va putea face eșalonat, fără dobândă, în 24 rate lunare, începând cu data autentificării contractului de vânzare - cumpărare, în lei, la cursul BNR valabil la data plăților. Termenul scadent al fiecărei rate va fi data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs. Pentru ratele neachitate la scadență, se vor calcula majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscal, acestea actualizându-se conform legislației specifice privind creanțele fiscale.

2.3. Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit atrage revocarea deciziei de atribuire a licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

## B. DREPTURILE PĂRȚILOR

### I. Drepturile vânzătorului

I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.

I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.

I.3. Vânzătorul are dreptul să revoce decizia de atribuire a licitației în situația descrisă la punctul 2.3.

### II. Drepturile cumpărătorului

II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

## C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### I. Obligațiile cumpărătorului

I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare.

### II. Obligațiile Vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător la data întocmirii contractului de vânzare cumpărare, în stadiul fizic în care acesta se găsește.

II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

### **3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

- 3.1 Ofertele se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1 în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.
- 3.2 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 3.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.4 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.
- 3.5 Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.
- 3.6 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 3.7 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 3.8 Ofertele se redactează în limba română.
- 3.9 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.
- 3.10 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare **este cel mai mare preț ofertat.**

### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE**

- 4.1. Prețul vânzării se va achita fie integral, la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, fie eșalonat în 24 rate lunare, începând cu data semnării contractului, conform punctului 2.2.
- 4.2. Plata prețului se va face în lei, la cursul BNR valabil la data plăților, prin viramente bancar în contul Municipiului Oradea deschis la Trezoreria Oradea. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv T.V.A., iar în cazul plății eșalonate, la data achitării ratelor se va factura de către Vânzător diferența de curs valutar.
- 4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuternicit al acestuia.
- 4.4. Predarea - primirea terenului se face la data încasării prețului / încheierii contractului de vânzare-cumpărare).
- 4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, se revocă decizia de atribuire a parcelei și se va organiza o nouă sesiune de licitație, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

### **5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

- 5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație. Aceasta se face venit la bugetul local.
- 5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## 6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite / acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- 6.3. 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 la 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.

- 6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.
- 6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.
- 6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.
- 6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
- 6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.
- 6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe **site-ul [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro)**, secțiunea *Licitații*.
- 6.10. Ofertanții la licitație vor achita:
  - a. taxa de participare la licitație în valoare de **200 Lei**;
  - b. garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la **art. 2.1. alin. (1)** pentru fiecare parcelă și este egală cu 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației + primul pas).
- 6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, **dovada** privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.

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

- Taxa de participare reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația). **Taxa de participare se achită în contul RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, cu min. 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.**
- **Garanția de participare stabilită la art. 2.1. alin. (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 vânzare - cumpărare.
- Garanția de participare se achită **cu min. 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor**, prin **ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.**

**Notă:**

*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.*

*Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.*

**6.12.** 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 înapoia taxa și garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Primăria Municipiului Oradea, în termenul de mai sus.