

I. CAIET DE SARCINI

aferent procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare a spațiului comercial situat în municipiul Oradea, Piața București nr. 2

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 550/2002 actualizată, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor locale precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și a Hotărârii Guvernului nr. 1341/2002 actualizată, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 552/2002.

1. Informații generale privind autoritatea organizatoare

Municipiul Oradea, cu sediul administrativ în Oradea, Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor

Codul fiscal: 4230487

Telefon / fax: 0359 468 010 int. 159

E-mail: primarie@oradea.ro

Persoane de contact: Andreea Balmoș / Lucreția Pețan

2. Informații generale privind obiectul licitației

Spațiul comercial, proprietatea privată exclusivă a **STATULUI ROMÂN**, situat în municipiul Oradea, Piața București nr. 2, înscris în CF nr. 154335-C1-U106 Oradea, având suprafață construită 6 mp, suprafață utilă 4,9 mp și cotă de teren 1 mp.

Notă: Descrierea prezentată în caietul de sarcini are caracter orientativ. Este recomandată vizitarea spațiului de către potențialii ofertanți. Spațiul se vinde în starea tehnică existentă din ziua desfășurării licitației.

3. Informații privind temeiul legal al organizării procedurii

- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 552/2002 privind aprobarea listei spațiilor comerciale și de prestări servicii aflate în proprietatea Statului Român și administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea care fac obiectul vânzării în baza prevederilor Legii nr. 550/2002.

4. Tipul de procedură aplicată – licitație publică cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț obținut.

5. Prețul de pornire al licitației – 6.500 EURO.

**Notă: Tranzacția este scutită de TVA conform art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul Fiscal.*

6. Pasul de licitare – 5% din prețul de pornire.

7. Condiții de participare la procedura de licitație

7.1 Participarea la procedura de licitație publică deschisă cu strigare este permisă oricărei persoane fizice sau juridice care are calitatea de comerciant sau prestator de servicii și care îndeplinește următoarele condiții obligatorii:

- nu este în stare de faliment ori lichidare, activitățile comerciale nu sunt suspendate;
- nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior;
- și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată către bugetele publice (bugetul de stat și bugetul localității în care își are sediul/domiciliul);
- a achitat taxa de participare și garanția de participare.

7.2 Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

7.3 Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele **documente**:

I. pentru societăți comerciale și organizații cooperatiste:

- certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului, actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante;
- certificatul de înregistrare fiscală;
- certificatul constatator extins eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului conform legii, nu mai vechi de 30 de zile;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea certificatelor de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente, respectiv Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bihor și Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Oradea;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- dovada achitării taxei și garanției de participare la licitație.

II. pentru comercianți sau prestatori de servicii, persoane fizice sau asociații familiale:

- autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau actul legal de constituire, după caz;
- certificatul de atestare fiscală eliberat de organele fiscale competente respectiv Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bihor și Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Oradea;
- hotărârea judecătorească de înființare;
- certificatul constatator extins eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului conform legii, nu mai vechi de 30 zile ;

- dovada achitării taxei și garanției de participare la licitație;

7.4. Toate documentele de calificare depuse de către ofertanți, vor fi prezentate în original sau, după caz, fotocopii cu mențiunea *conform cu originalul*, semnate de către ofertant sau un reprezentant legal al ofertantului.

7.5. Lipsa oricăror documente duce la descalificarea ofertantului respectiv, el nemaifiind luat în calcul la numărul ofertanților care participă la licitație.

8. Participarea la procedura de licitație publică cu strigare

Numărul de participanți este nelimitat.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 3 ofertanți.

În situația în care, pentru spațiul licitat, nu au fost prezenți un număr de 3 ofertanți, Comisia de vânzare va repeta licitația în condițiile stabilite în caietul de sarcini și cu respectarea legislației în vigoare.

9. Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Cererea de înscriere însoțită de documentele solicitate vor fi depuse într-un plic închis, la sediul organizatorului – Primăria Municipiului Oradea, Piața Unirii, nr. 1, Sala Ghișeelor (Piramidă), **până cel târziu la data de 15.04.2026 ora 10:00.**

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind caietul de sarcini este data de 06.04.2026 ora 12:00 la sediul Primăriei Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor - (Piramidă).

Pe plicul cu documentele de calificare se va indica numele ofertantului, codul unic de identificare fiscală (CUI/CIF), sediul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitației: „*Documente de calificare privind licitația publică cu strigare organizată pentru vânzarea spațiului comercial situat în Oradea, Piața București nr. 2. A nu se deschide până la data de 16.04.2026 ora 12:00*”.

10. Taxa de participare și garanția de participare

10.1 Taxa de participare, în sumă de **500 lei**, reprezintă suma pe care ofertantul trebuie să o achite pentru a putea participa la procedura de licitație. Taxa este obligatorie și se constituie prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487 sau va fi achitată în numerar la casieria organizatorului. Această taxă 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).

10.2 Garanția de participare în cuantum de **1.500 lei** este obligatorie și reprezintă o măsură de siguranță luată de organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare. Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont

Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487 sau numerar depus la casieriile Primăriei Municipiului Oradea, Sala Ghișeelor (Piramidă).

***Notă:** Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise depusă la sediul organizatorului care va conține și contul și banca unde se va restitui garanția de participare. Menționăm că restituirea garanției de participare se face cu prioritate într-un cont bancar.*

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației.

11. Desfășurarea licitației publice cu strigare

Etapa I – deschiderea plicurilor cu documentele de calificare și calificarea ofertanților

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de vânzare a spațiilor comerciale sau de prestări servicii în data de **16.04.2026 ora 12:00** în Sala Mică „Rimler Karoly” - Piața Unirii nr. 1, et. I.

Comisia de vânzare, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de calificare solicitate, verifică și analizează documentele depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții calificați în ordinea depunerii ofertelor pe care o va afișa la locul desfășurării licitației cu strigare.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește condițiile de calificare, astfel cum sunt acestea precizate la art. 7 din prezentul caiet de sarcini.

În situația în care un ofertant nu îndeplinește una sau mai multe dintre condițiile de calificare stabilite sau nu a prezentat unul sau mai multe documente de calificare, Comisia de licitație va declara oferta ca fiind descalificată, ofertantul nemaiputând participa la strigare.

La finalul primei etape, Comisia de vânzare întocmește procesul - verbal în care se vor consemna:

- ofertanții/reprezentanții împuterniciți ai ofertanților;
- rezultatul verificării îndeplinirii condițiilor de calificare pentru fiecare ofertant;
- rezultatul verificării documentelor de calificare depuse de ofertanți;
- lista ofertanților calificați în ordinea depunerii ofertelor;
- ofertanții descalificați și motivul descalificării;
- observații ale ofertanților /reprezentanților împuterniciți ai ofertanților prezenți, dacă este cazul;
- observații ale membrilor Comisiei, dacă este cazul.

Etapa II – licitația cu strigare și adjudecarea licitației

Licităția cu strigare are loc la data și ora stabilită și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin trei ofertanți.

Mod de derulare

În data de **16.04.2026 ora 12:00** președintele comisiei de vânzare declară deschisă ședința de licitație, citește lista ofertanților care vor participa la licitație (calificați).

Ofertanților participanți la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din listă.

Președintele comisiei de vânzare anunță adresa spațiului ce se pune în vânzare, realizează o scurtă descriere a acestuia, anunță prețul de pornire al licitației, pasul de licitare de 5% din prețul de pornire a licitației, denumirea și numărul de ordine al ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

Președintele comisiei conduce licitația astfel:

- licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în cădere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 5% din prețul de pornire;
- în cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.
- dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.
- președintele comisiei de vânzare anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul - verbal de licitație, semnat de membrii comisiei de vânzare, de adjudecatar și de ceilalți ofertanți;
- în cazul în care niciunul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai mult de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.
- a doua licitație este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin doi ofertanți.
- în cazul în care la a doua licitație nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va scădea prețul cu câte un pas de licitare până când se înregistrează prima oferta de cumpărare de cel puțin 50% din prețul de pornire. Oferta se accepta dacă nimeni nu oferă un preț mai mare.
- în cazul în care la a doua licitație nu se înregistrează o oferta de cel puțin 50% din prețul minim de vânzare, comisia poate solicita participanților formularea de oferte de cumpărare cu plata prețului în rate.

La finalizarea procedurii de vânzare a spațiului comercial sau de prestări de servicii, comisia încheie un proces-verbal cuprinzând datele cu privire la desfășurarea procedurii de vânzare și prețul obținut pentru spațiul vândut.

Procesul-verbal se depune la sediul vânzătorului, prin grija Secretarului general al Municipiului Oradea.

Etapa III – încheierea contractului și achitarea prețului

Contractul de vânzare-cumpărare a spațiului comercial sau de prestări de servicii se încheie în termen de 15 zile de la data finalizării procedurii de vânzare, potrivit legii, și se semnează, din partea vânzătorului de către primar.

În contractul de vânzare – cumpărare încheiat în urma licitației va fi introdusă clauza:
”Spațiul comercial sau de prestări de servicii, cumpărat în condițiile Legii nr. 550 din 14 octombrie 2002, actualizată, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, nu poate fi înstrăinat prin acte între vii și nu poate fi folosit decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.”

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
VÂNZĂRII SPAȚIULUI COMERCIAL SITUAT ÎN
MUNICIPIUL ORADEA, PIAȚA BUCUREȘTI NR. 2

Către,

Comisia de vânzare constituită în baza Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea,

Urmare a publicării documentației de licitație,

Prin prezenta,

(denumirea ofertantului)

solicit înscrierea la licitația publică cu strigare din data de 16.04.2026 ora 12:00 pentru vânzarea spațiului comercial situat în municipiul Oradea, Piața București nr. 2, înscris în CF. nr. 154335-C1-U106 Oradea.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație și de procedura de vânzare prevăzute în caietul de sarcini.

Mă oblig să depun documentele necesare, inclusiv dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare.

La locul, data și ora indicată în anunțul de vânzare, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte.

DATA _____

OFERTANT _____