



# ROMÂNIA

## JUDEȚUL BIHOR



### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544. E-mail: primarie@oradea.ro

#### HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a 4 (patru) parcele de teren, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situate în zona străzilor Sofiei, Livezilor, Calea Borșului și str. Lungă**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 25.09.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a 4 (patru) parcele de teren, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situate în zona străzilor Sofiei, Livezilor, Calea Borșului și str. Lungă;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 365567/1 din data de 19.09.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 365567/2 din data de 19.09.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Întrucât UAT - Municipiul Oradea deține în proprietate privată 4 (patru) parcele de teren, libere de sarcini, care se pretează a fi valorificate prin licitație publică,

Văzând extrasele de carte funciară și certificatele de urbanism emise pentru parcelele propuse spre vânzare, situația juridică a acestora este următoarea:

- **suprafața de 1.533 mp teren**, intravilan, neîmprejmuit, identificat cu nr. cadastral 220232, înscris în CF nr. 220232 - Oradea, situat în mun. Oradea, **str. Sofiei**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de Zonă LiL - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse în zone cu livezi și vii;
- **suprafața de 1.061 mp teren**, intravilan, parțial împrejmuit, identificat cu nr. cadastral 211513, înscris în CF nr. 211513 - Oradea, situat în mun. Oradea, **zona străzii Livezilor**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de Zonă Uliu - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;
- **suprafața de 7.682 mp teren**, intravilan, neîmprejmuit, identificat cu nr. cadastral 220065, înscris în CF nr. 220065 - Oradea, situat în mun. Oradea, **zona străzii Calea Borșului**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de Zonă Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;
- **suprafața de 53 mp teren**, intravilan, identificat cu nr. cadastral 9245, înscris în CF nr. 182724 - Oradea, situat în mun. Oradea, **str. Lungă**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de ZCP 01 - Zonă construită protejată - Zona centrală SZCP 01\_13 - Subzona strada Lungă.

În baza Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator, membru ANEVAR, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor și a Certificatelor de Urbanism pentru informare tehnico - juridică, în vederea vânzării;

În scopul administrării eficiente a bunurilor municipalității, precum și pentru aducerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

#### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

##### Hotărâște:

**Art. 1.** Se însușesc Rapoartele de evaluare, întocmite de evaluator, membru ANEVAR, privind estimarea valorii de piață a imobilelor situate în municipiul Oradea, în zona străzilor Sofiei, Livezilor, Calea Borșului și str. Lungă.

Art. 2. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a 4 (patru) suprafețe de teren - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, identificate după cum urmează:

- ✓ suprafața de 1.533 mp teren, cu nr. cadastral 220232, înscris în CF nr. 220232 - Oradea;
- ✓ suprafața de 1.061 mp teren, cu nr. cadastral 211513, înscris în CF nr. 211513 - Oradea;
- ✓ suprafața de 7.682 mp teren, cu nr. cadastral 220065, înscris în CF nr. 220065 - Oradea;
- ✓ suprafața de 53 mp teren, cu nr. cadastral 9245, înscris în CF nr. 182724 - Oradea.

Art. 3. Se aprobă Caietul de sarcini - Anexa nr. 1, pentru vânzarea terenurilor identificate la art. 2 din prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă documentația de atribuire - Anexa nr. 2, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenurilor identificate la art. 2 din prezenta Hotărâre.

Art. 5. Se aprobă prețul de pornire, pasul și garanția de participare la licitația de vânzare a terenurilor, după cum urmează:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață teren	Amplasament	Preț de piață *) -Euro/mp-	Pasul licitației*) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 220232 - Oradea nr. cadastral 220232 (nr. de inventar 031679)	1.533 mp	str. Sofiei	40	1,00	9.500
2.	CF nr. 211513 - Oradea nr. cadastral 211513 (nr. de inventar 025786)	1.061 mp	str. Livezilor	51	1,00	8.500
3.	CF nr. 220065 - Oradea nr. cadastral 220065 (nr. de inventar 031681)	7.682 mp	Calea Borșului	45	1,00	54.000
4.	CF nr. 182724 - Oradea nr. cadastral 9245 (nr. de inventar 031680)	53 mp	str. Lungă	410	1,00	3.300

\*) 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).

Art. 6. Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde, în mod obligatoriu, clauzele prevăzute în Caietul de sarcini privind drepturile și obligațiile părților contractante.

Art. 7. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri.
- Direcția Economică - Serviciul Evidență Patrimoniu și Delegări Gestione, prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Barabaș Călin -Iulian

Oradea, 25 septembrie 2025  
Nr. 653

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru” și 2 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
Eugenia Borhei

## CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea, prin licitație publică a 4 (patru) parcele de teren,  
proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea

### 1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supun licitației publice deschise, în vederea vânzării, 4 (patru) parcele de teren, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, după cum urmează:

- I. **suprafața de 1.533 mp teren**, intravilan, neîmprejmuit, identificat cu nr. cadastral 220232, înscris în CF nr. 220232 - Oradea, situat în mun. Oradea, **str. Sofiei**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de Zonă LiL - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse în zone cu livezi și vii;
- II. **suprafața de 1.061 mp teren**, intravilan, parțial împrejmuit, identificat cu nr. cadastral 211513, înscris în CF nr. 211513 - Oradea, situat în mun. Oradea, **zona străzii Livezilor**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de Zonă Uliu - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;
- III. **suprafața de 7.682 mp teren**, intravilan, neîmprejmuit, identificat cu nr. cadastral 220065, înscris în CF nr. 220065 - Oradea, situat în mun. Oradea, **zona străzii Calea Borșului**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de Zonă Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;
- IV. **suprafața de 53 mp teren**, intravilan, identificat cu nr. cadastral 9245, înscris în CF nr. 182724 - Oradea, situat în mun. Oradea, **str. Lungă**, având categoria de folosință curți-construcții și destinația stabilită prin PUG de ZCP 01 - Zonă construită protejată - Zona centrală SZCP 01\_13 - Subzona strada Lungă.

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

- ✓ nr. cadastral 220232, înscris în CF nr. 220232 - Oradea (nr. de inventar 031679);
- ✓ nr. cadastral 211513, înscris în CF nr. 211513 - Oradea (nr. de inventar 025786);
- ✓ nr. cadastral 220065, înscris în CF nr. 220065 - Oradea (nr. de inventar 031681);
- ✓ nr. cadastral 9245, înscris în CF nr. 182724 - Oradea (nr. de inventar 031680).

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

- nr. 3072 din 31.07.2025 - pentru parcela de 1.533 mp, cu nr. cadastral 220232, situat în mun. Oradea, str. Sofiei;
- nr. 2721 din 08.07.2025 - pentru parcela de 1.061 mp, cu nr. cadastral 211513, situat în mun. Oradea, str. Livezilor;
- nr. 2255 din 06.06.2025 - pentru parcela de 7.682 mp, cu nr. cadastral 220065, situat în mun. Oradea, Calea Borșului;
- nr. 2862 din 15.07.2025 - pentru parcela de 53 mp, cu nr. cadastral 9245, situat în mun. Oradea, str. Lungă.

1.4. Terenul se identifică, conform extraselor CF și Planurilor 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. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI**

### **A. ELEMENTE DE PREȚ**

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

Nr.	Descrierea imobilului	Suprafață teren	Amplasament	Preț de piață *) -Euro/mp-	Pasul licitației*) -Euro/mp-	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 220232 - Oradea nr. cadastral 220232 (nr. de inventar 031679)	1.533 mp	str. Sofiei	40	1,00	9.500
2.	CF nr. 211513 - Oradea nr. cadastral 211513 (nr. de inventar 025786)	1.061 mp	str. Livezilor	51	1,00	8.500
3.	CF nr. 220065 - Oradea nr. cadastral 220065 (nr. de inventar 031681)	7.682 mp	Calea Borșului	45	1,00	54.000
4.	CF nr. 182724 - Oradea nr. cadastral 9245 (nr. de inventar 031680)	53 mp	str. Lungă	410	1,00	3.300

\*) 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 în lei, la data și la cursul din ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1.

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea 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 anuleze licitația 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, adjudecatarul 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 va prelua terenul în stadiul fizic în care acesta se găsește la momentul licitației și își asumă riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare, fără a avea pretenții față de vânzător pentru devierea rețelilor 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 semnării contractului de vânzare, în stadiul fizic în care acesta se găsește la momentul licitației.
- II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

## **3. CONDIȚII 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 integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1.
- 4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament 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.
- 4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.
- 4.4. Predarea terenului către cumpărător se face la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.
- 4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, 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 aprox. 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.

