



HOTĂRÂREA NR. 323

DIN 26.06.2025

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 26.06.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr 43632 din 22.05.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 43633 din 22.05.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 43661/22.05.2025;

Având în vedere extrasul CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 ;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 174/16.05.2025;

Luând în considerare Dispoziția Primarului nr. 2120/2024 privind constituirea comisiei de evaluare pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Având în vedere fișele mijlocului fix al imobilului teren și construcții identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare;

Văzând H.C.L. nr. 251/2023 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița, a unor imobile ce au aparținut Rețelei școlare, pentru care a fost schimbată destinația și completarea cu aceste poziții a Inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 42458/20.05.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare;

Ținând cont de H.C.L. nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Având în vedere Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6, lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin. 1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4, alin. 5, alin. 6 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 42458/20.05.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, a unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru



exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare;

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, unui imobil: teren și construcții identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare la prețul total de pornire de 46.755 euro, conform raportului de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019, (fără TVA).

(2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plății.

(3) În urma adjudecării licitației publice, la cerere, se aprobă și posibilitatea efectuării plății prețului contractului în rate, pentru o perioadă de maximum 60 luni, cu plata unui avans de 20% din prețul de adjudecare, la cursul de schimb BNR din ziua plății, pentru fiecare plată în parte.

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificat în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 și CF 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 – Caiet de Sarcini, Anexa 4 – Contract de vânzare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) – Data licitației va fi stabilită ulterior adoptării prezentei hotărâri, în cadrul anuțului de licitație ce urmează a fi publicat Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a municipiului Reșița, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice;

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 6 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare încheiat în urma adjudecării licitației;

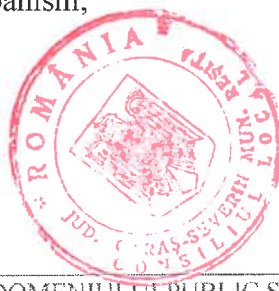
Art.7 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 8 – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism;

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ LA HCL NR. 323/26.06.2025

Primăria Resița
Căminul Cultural, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniul@primariaresita.ro
INTRARE NR. 42458
Ziua 20 Luna 05 Anul 2025



RAPORT DE EVALUARE

Scoala (corp C1) + Gradinita (corp C2)

Adresa:

Resița, cartier Cuptoare.

Suprafata teren:

3751

Suprafata construita:

corp C1

328.2

corp C2

52.9

Suprafata desfasurata:

corp C1

511

corp C2

53

Numar nivele:

corp C1

S+P+1E

corp C2

P

An PIF:

corp C1

1900

corp C2

2900

Data elaborarii:

14.05.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

40765/14.05.2025

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel Vasile

ANEVAR 15514

EI, EPI, EBM, EIF



CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor privind bunurile propuse de evaluat
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C1)
- Anexa 1A Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C2)
- Anexa 1B Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C3)
- Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului
- Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie C1
- Anexa 7A Determinarea costului de reconstructie C2
- Anexa 7B Determinarea costului de reconstructie C3

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 14.05.2025

14.05.2025

1 EUR = 5.1036 Lei

1.2. Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
in calitate de client

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este . PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul (tip si valoare)		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp) LEI			
					TEREN	C1	C2	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				14.05.2025				
1			Scoala (corp C1) + Gradinita (corp C2)	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	93,727	129,700	15,193	
	Valoarea de piata		Teren mp. 3751					
				Total Cladiri si teren	238,619	LEI	46,755	EUR
	PRIMARIA RESITA		Resita, cartier Cuptoare.					

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: stabilirea valori de piata in vederea compensarii intre firme.

Baza de evaluare este Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:
metoda costurilor de inlocuire.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin

In cadrul evaluarii de nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si
fata respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediu inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice evaluate

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii ca

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Scoala (corp C1) + Gradinita (corp C2)				
Suprafata desfasurata luata in calcul:	corp C1	511	corp C2	52.9	
Regim inaltime:	corp C1	S+P+1E	corp C2	P	
Terenul aferent proprietatii : mp.	3751				mp
Anul PIF:	corp C1	1900	corp C2	2900	
Utilizare:	Teren ingradit				
Adresa:	Resita, cartier Cuptoare.				
Document de proprietate (dupa caz):	CF 352028 Resita Cad/Top 352028				
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT				
CF / Numar cadastral:	CF 352028 Resita Cad/Top 352028				

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

CF 352028 Resita Cad/Top 352028

Document de proprietate:	CF 352028 Resita Cad/Top 352028	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 352028 Resita Cad/Top 352028
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral

In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"

Prezentarea locatiei:

Proprietatea este amplasata dupa cum urmeaza: Cartier -

Cuptoare

avand ca reper principal:

Drum Valiug

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- teren imprejmuit

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (relevu, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi evaluate si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

7 Etapa III: Evaluarea propriu zisa

A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarii, din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata (de comparatie).

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexele nr.1 si 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3

Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucie este prezentat in Anexa 7,

Vpt=	18,365	EUR	93727	LEI
Crib C1=	254,133	EUR	1296995	LEI
Crib C2=	29,769	EUR	151929	LEI
Crib+Vat=	302,267	EUR	1542651	LEI
Crin C1=	25,413	EUR	129700	LEI
Crin C2=	2,977	EUR	15193	LEI
Vpcost=	28,390	EUR	144892	LEI
Vpcost+ Vat=	43,778	EUR	238619	LEI



CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări”, care implică o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea. Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legal - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se constată că valoarea terenului este mult mai mare decât imobilele degradate de pe acesta ceea ce duce la concluzia că utilizarea actuală este mai puțin profitabilă. Se considera că pentru proprietatea descrisă nu este cea mai bună utilizare. Se recomandă folosirea spațiului cu altă destinație decât destinația actuală.

8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul

elaborator, membru titular ANEVAR nr

15514, inginer.

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale băncii, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

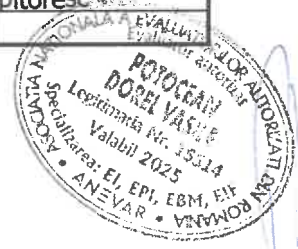
Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar: Municipiul Resita - domeniul privat					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 30831 ; Resita, Str. Rozelor, nr.9; CP 320012					
Numărul cadastral și al parcelei: Cad. 30831					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 10,682.00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă				
	- dezolant				
	- civilizat			X	pitoresc
	- deosebit de favorabil				



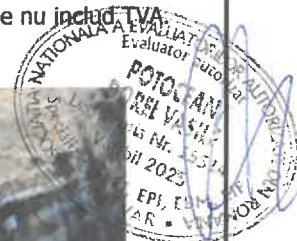
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Dr.Lupacului Peco Dusan	Al.Calimanilor	Str.Marului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	5500	5265	332
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent, adiacente	fara	apa, gaz, curent, adiacente
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	6.00	7.50	4.00
		0.8	0.8	0.8
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	4.80	6.00	3.20
- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/apr.. 2025	Storia.ro/oct. 2023	Publu24.ro/oct. 2023

Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar. (oferte) –		5	6	3
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/oct. 2023	Storia.ro/oct. 2023	Storia.ro/oct. 2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		4.80	6.00	3.20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Cartier Cuptoare	Dr.Lupacului Peco Dusan	Al.Calimanilor	Str.Marului
	corectie procentuala		0%	0%	20%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.64
	Pret corectat		4.80	6.00	3.84
3	Suprafata terenului [mp]	3,751.00	5500	5265	332
	corectie procentuala		0%	0%	25%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.96
	Pret corectat		4.80	6.00	4.80
	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		2%	0%	0%
	corectie bruta		0.10	0.00	0.00
	Pret corectat		4.90	6.00	4.80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent, adiacente		apa, gaz, curent, adiacente
	corectie procentuala		0%	-20%	0%
	corectie bruta		0.00	-1.20	0.00
	Pret corectat		4.90	4.80	4.80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)		rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		4.90	4.80	4.80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			4.90	4.80	4.80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0.10	1.20	1.60
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			4.90	EUR/ mp	



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C1

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestora și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcost)
 Proprietar :

MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, cartier Cuptoare.

Numărul cadastral:

CF 352028 Resita Cad/Top 352028

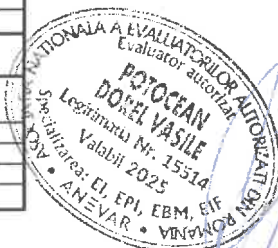
Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

3751 mp

Construcțiile proprietății:

VESTIARE C1

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Scoala (corp C1) + Grădinița (corp C2)		
	- utilizare	-	VESTIARE C1		
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1900		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	S+P+1E		
	- arie utilă (Au)		357.7		
	- arie construită (Ac)	m.p.	328.2		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	511		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m			3
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		planșee din beton armat	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-		planșeu din beton armat (tip terasa neclădită)	
	- pereți exteriori	-		Caramida	crapături
	- acoperiș	-		terasa	
	- învelitoare	-		tabla	
	- uși și ferestre exterioare	-			
	- tamplarie interioară	-			
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-			degradate
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		inferioare	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații birouri;	-		beton simplu	
	• pentru pereți;	-			
	- spații birouri;	-		var	
	• uși și ferestre interioare;	-		lemn cu geam simplu	
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare satisfacătoare	degradata
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)				
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)				degradat complet
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent		3751		
	Alte facilitati				





Anexa 1A – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C2

Tabela 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută

Proprietar : _____

MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, cartier Cuptoare.

Numărul cadastral: CF 352028 Resita Cad/Top 352028

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 3751 mp

Construcțiile proprietății: Grup sanitar C2

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	Scoala (corp C1) + Grădinița (corp C2)		
	- utilizare	-	Grup sanitar C2		
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1900		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		47.7		
	- arie construită (Ac)	m.p.	52.9		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	53		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-			fara
	-suprastructura	-		mixta	degradata
	- consolidări realizate	-			
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		3 m	cazuta
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	
	- pereți exteriori	-			lemn degradat
	- acoperiș	-			
	- învelitoare	-			
	- uși și ferestre exterioare	-			fara
	- tamplarie interioara	-			fara
	- pereți despărțitori	-		nu este cazul	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-			fara
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		inferioare	degradat
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații depozitare	-			
	• pentru pereți;	-			
	- spații depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură				degradate total
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			da	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4.	amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)				
	împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafața teren aferent		0		
	Alte facilitati				



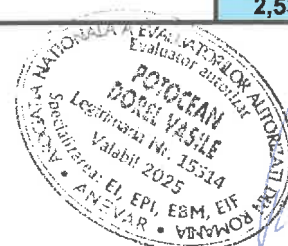


Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstrucție Editura IROVAL 2010 Datele au fost actualizate conform indicilor oct.2024-sept.2025

Datele necomplete vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	Casa-Vila-C1	An construire	1900
Adresă obiectiv:	Resita, cartier Cuptoare.	Subgrupa clădire	
Locaș Judet / Sector:	RESITA	Structura	caramida
Data evaluării:	14.05.2025	Mediu de folosire	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA 328.2	Grad seismic loc	VII
Suprafața utilă	Su (mp) =	Regim înălțime	S+P+1E
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 511.0	Înălțime interioară	2.80

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Infrastructură / Structură							
1	FCBSV2	328.2	721.8	236,894.8	1.000	1.000	236,894.8
2	6ZIDCAR37PFS	511.0	1,996.3	1,020,109.3	1.000	1.000	1,020,109.3
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							1,257,004.1
Finisaj interior							
1			1,578.3	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Total							0.0
Instalații electrice							
1			248.0	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații sanitare							
1			0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații de încălzire și ventilație							
1			0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Învelișuri							
1	TERNE	328.2	872.7	286,420.1	1.000	1.000	286,420.1
Total							286,420.1
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							1,543,424.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							3,020.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							1,296,995.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2,538.2



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		90.0%	2,284
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	caramida		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	slaba		
Vechime cladire de evaluat (ani)	125		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18			
	varsta (ani)	uzura (%)	
	minim	80	95%
	maxim	80	95%
Grad uzura apreciat (%)	90.0%		
Depreciere functionala:		0%	0
Depreciere totala:			2,284
VALOAREA CLADIRE		LEI/mp	254
		LEI	129,700

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componente la Vef
clădire initiala	511.0	1900	125	125.00
modernizare 1 -	0.0	0	0	-
modernizare 2 -	0.0	0	0	-
Total	511.0	Varsta efectiva		125.00

NOTA

Degradari multiple
 Geamuri sparte
 Nefunctional de mai bine de treizeci ani.



Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstrucție Editura IROVAL 2010 Datele au fost actualizate conform indicilor oct.2024-sept.2025

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	Casa-Vila-C2	An construire	1900
Adresă obiectiv:	Resita, cartier Cuptoare.	Subgrupa cladire	
Loc: Judet / Sector:	RESITA	Structura	caramida
Data evaluării:	14.05.2025	Mediu de folosire	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = ESTIMATA 52.9	Grad seismic lo	VII
Suprafața utila	Su (mp) =	Regim inaltime	P
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 53.0	Inaltime interioara	2.80

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Infrastructură / Structură							
1	FCBSV2	52.9	721.8	38,183.2	1.000	1.000	38,183.2
2	6ZIDCAR37PFS	53.0	1,996.3	105,803.9	1.000	1.000	105,803.9
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							143,987.1
Finisaj interior							
1			1,578.3	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Total							0.0
Instalații electrice							
1			248.0	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații sanitare							
1			0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Instalații de încălzire și ventilație							
1			0.0	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
Înveliți							
1	INVTIG	52.9	695.8	36,807.8	1.000	1.000	36,807.8
Total							36,807.8
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							180,794.9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							3,411.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							151,928.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2,866.6



STABILIREA DEPRECIERII TOTALE		
Depreciere fizica:	90.0%	2,580
*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării"		
Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	caramida	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime clădire de evaluat (ani)	125	
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.18)		
	<u>varsta (ani)</u>	<u>uzura (%)</u>
minim	80	95%
maxim	80	95%
Grad uzura apreciat (%)	90.0%	
Depreciere functionala:	0%	0
Depreciere totala:		2,580
VALOAREA CLADIRE	LEI/mp	287
	LEI	15,193

Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componente la Vef
clădire initiala	53.0	1900	125	125.00
modernizare 1 -	0.0	0	0	-
modernizare 2 -	0.0	0	0	-
Total	53.0	Varsta efectiva		125.00

NOTA

Degradari multiple
 Geamuri sparte
 Nefunctional de mai bine de treizeci ani.





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS SEVERIN
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

Nr. contract 22224
Zona 08
Lotul 05
Anul 2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35028 Resita



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. C.F. vechi 1032 Cuptoare 9er
Nr. cadastral vechi 2356
Nr. topografic 93/a/5/18/a/49/5/1/b/a/1/2/b

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Resita, Loc. Cuptoare

Nr. C.F.	Nr. cadastral vechi	Nr. cadastral nou	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	35028		3.751	Teren intravilan, inregistrat la punctele 3.11 si 3.12

Construcții

Crt	Nr. cadastral vechi	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	35028-C1	Jud. Caras-Severin, UAT Resita, Loc. Cuptoare	Nr. inregistrare 3.5, constructia de 312.2 mp, S. constructa deasupra a 511 mp, Scoala, Regim de folosire D+P+E, Suprafata constructa deasupra a 511 mp, Anul 1900
A1.2	35028-C2	Jud. Caras-Severin, UAT Resita, Loc. Cuptoare	Nr. inregistrare 1.5, constructia de 53 mp, S. constructa deasupra a 53 mp, Gradina, Regim de folosire P+E, Suprafata constructa deasupra a 53 mp, Anul 1900

B. Partea II. Proprietari și ecle

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
34215 / 13/07/2023 Act Administrativ nr. 251 din 30/05/2023 emis de Primăria Municipiului Resita, inscrie Sub Semnatura Privata nr. 1 din 13/07/2023 emis de Primăria Municipiului Resita B2 Intabulare drept de PROPRIETATE in baza HCL nr. 751/30.05.2023 si Anexa II si III la HCL, dobandit prin lege, cota actuala 1/1 1. MUNICIPIUL RESITA, Domeniu Privat	A1, A1.1, A1.2, A4
16514 / 04/04/2025 Inscrie Sub Semnatura Privata nr. 1 din 04/04/2025 emis de Cameră Vasce Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a R3 Imobilului, recepționată în data de 22.04.2025 de către Serviciul privind introducerea în sistemul național de cadastru și publicitate imobiliară a geometriei imobilului	A1, A1.1, A1.2
22224 / 08/05/2025 Act Administrativ nr. 251 din 30/05/2023 emis de MUNICIPIUL RESITA, Act Administrativ nr. 38244 din 07/05/2025 emis de MUNICIPIUL RESITA Se notează încheierea nr. 100/2025 emisă de Consiliul Local al R5 MUNICIPIULUI RESITA conform HCL nr. 251/30.05.2023 și Anexelor II și III la HCL	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 35028 Lomnău/Resita-Municipiul

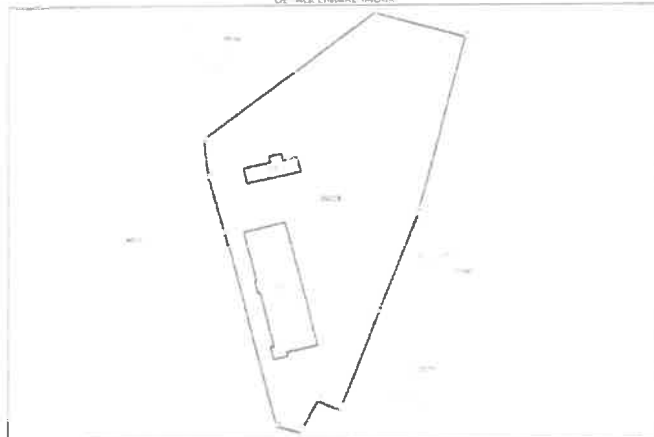
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teran

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
35028	3.751	Inregistrat la punctele 3.11 si 3.12

* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stere 70

DETALIE LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

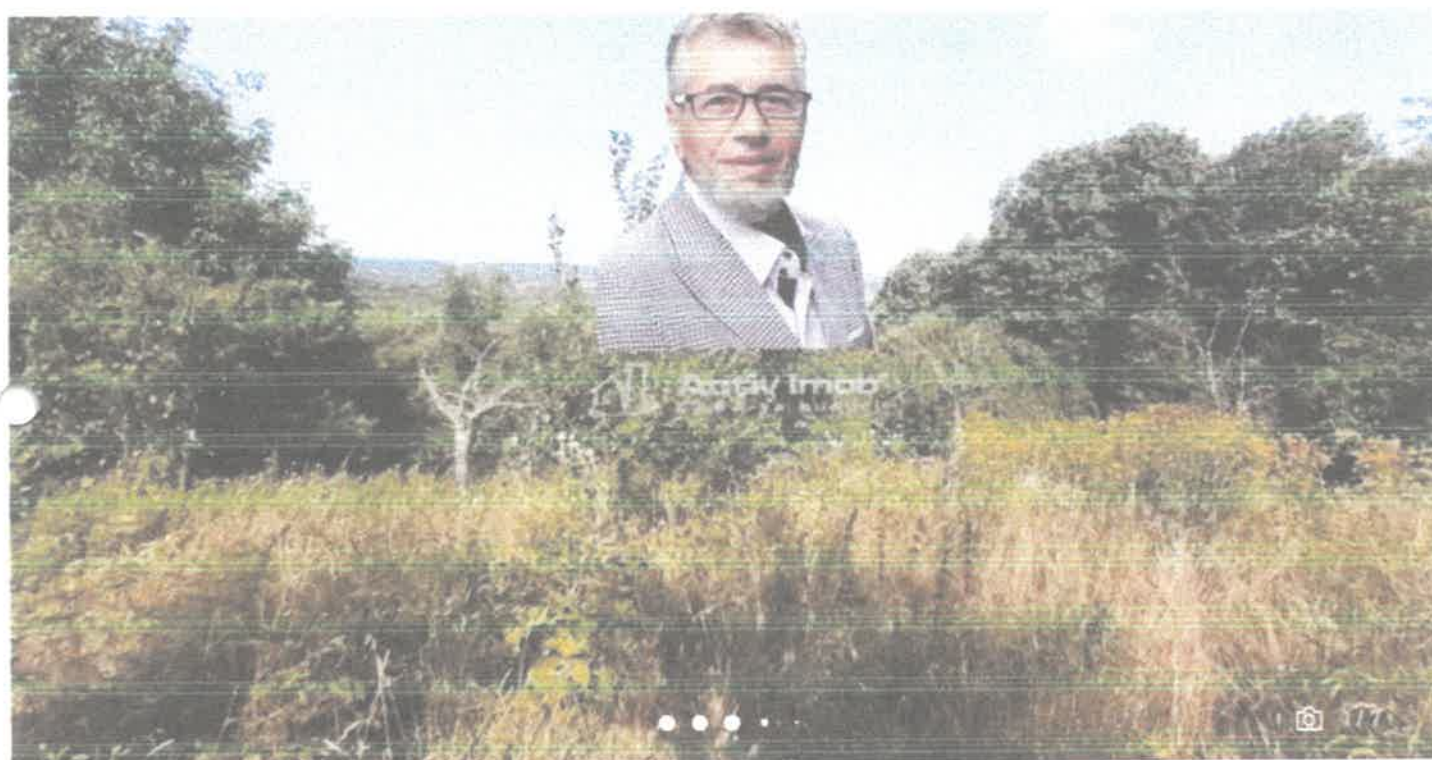
Nr. C.F.	Categorie folosinta	Forma teren	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topog	Observatii / Referinta
1	constr	DA	3.751			93/a/5/18/a/49/5/1/b/a/1/2/b	

Date referitoare la constructii

Crt	Nr. cadastral vechi	Destinatie constructie	Suprafata (mp)	Situatie teren	Observatii / Referinta
A1.1	35028-C1	constructie administrativa si social culturale	312.2	Cu acte	3 constructia de 312.2 mp, S. constructa deasupra a 511 mp, Scoala, Regim de folosire D+P+E, Suprafata constructa deasupra a 511 mp, Anul 1900
A1.2	35028-C2	constructie administrativa si social culturale	Don acte 53 Masurata 52.0	Cu acte	5 constructia de 53 mp, S. constructa deasupra a 53 mp, Gradina, Regim de folosire P+E, Suprafata constructa deasupra a 53 mp, Anul 1900

Longime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.



📷 Toate imaginile (7)

Resita Teren 5 500 Mp. Dr. Lupacului Peco Dusan

33 000 €6 €/m²

Resita, Caras-Severin

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

5500 m²

Tip teren:

Mesaj

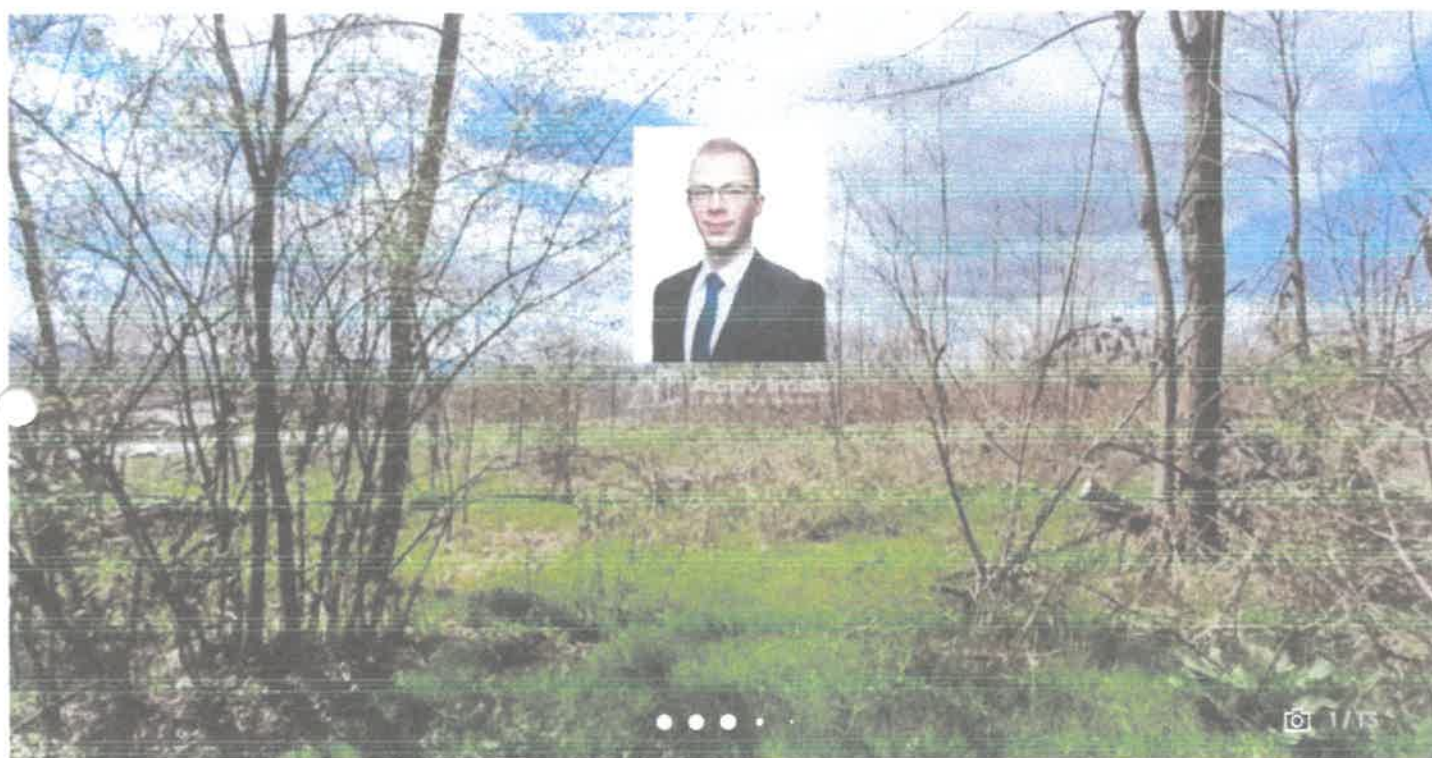
intravilan

Localizare:

urbana

Activ Imob - CASA te bucuri >

< Înapoi



Toate imaginile (13)

Resita, Teren Intravilan Langa Oras, 5265 Mp., 7,5 EuroMp., Km. 7

39 900 €8 €/m²

Aleea Calimanilor, Resita, Caras-Severin

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

5265 m²

Tip teren:

Mesaj

intravilan

Localizare:

fără informații

publi24.ro

Teren de vanzare 9266 mp Resita

20 RON negociabil

Caras-Severin, Resita Vezi pe hartă

Valabil din 5/17/2025 7:28:03 PM



Descriere

Proprietar, vând patru terenuri intravilan alăturate în Reșița, situate între prelungirile Mărului și Prunilor ale străzii 24 Ianuarie, cartierul Moroasa, în oraș, înaintea peco-ului Dușan și Fiul.

Suprafața totală: 9266 mp

1. 332 mp
2. 593 mp
3. 7291 mp
4. 1050 mp

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HURUȚA LA TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



Anexa 1 la HCL 323/26.06.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă un imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, prin procedura vânzării prin licitație publică.

Prin vânzarea acestui imobil: teren, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

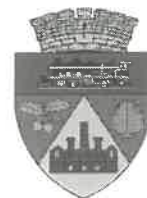
Imobilul ce este propus pentru vânzare se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activități – Terenul poate fi valorificat pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.



Pentru viitoarele construcții pe acest teren, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea imobilelor sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru acest imobil se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare.
- Cumpărătorul va achita prețul integral, anterior încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Birsanu

PRESEDINTE DE SEDINTA,
HURDIALA TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA 2 LA HCL NR. 323/26.06.2025

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare

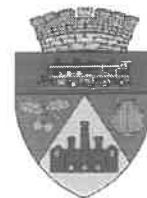
Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare organizată în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în condițiile legii și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, **garanția este în sumă de 7200 lei, (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.



Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, **garanția este în sumă de 7200 lei, (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- i) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.



8. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, la prețul de pornire de 46.755 euro, conform raportului de evaluare, (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;



d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III. GARANȚII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:

casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

IV. DISPOZIȚII FINALE

1. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.*

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare**.

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a



bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

4. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.
5. ***Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.***

ORGANIZATOR

Director executiv
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Proție

PRESEDINTE DE SEDINTA,
HURJIALA TOM LUCIAN



Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Birsanu

CONTRAS EMNEAȚĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 323/26.06.2023

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică, a unui imobil: teren pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare .

Terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 174/16.05.2025.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

1.1.1. Vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificat CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, la prețul de pornire de 46.755 euro, conform raportului de evaluare, (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

1.1.2. Plata prețului vânzării imobilului se va efectua anterior încheierii contractului, sau în rate lunare cu plata unui avans de 20%, maxim 60 de rate;

1.1.3. Modul de achitare al prețului cat și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

I. 3 Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: terenul și construcția sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 174/16.05.2025.

Persoana juridică care îl administrează:



Imobilul care este propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;
Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activități – Terenul poate fi valorificat pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.

Pentru eventualele construcții viitoare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru teren se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

I.5 Termene

Licitația publică va avea loc în ziua de _____, începând cu ora 13, la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

Oferta pentru licitație se depune în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
 - b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
 - c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcții, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, **garanția este în sumă de 7200 lei, (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, **garanția este în sumă de 7200 lei, (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);

d) Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

i) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului –



Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. **Prețul minim de pornire:**

- vânzarea imobilului reprezentând teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare, la pretul de pornire de 46.755 euro, conform raportului de evaluare, la



(fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

III. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

IV. GARANȚII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată;
- c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu*



prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare**.

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

4. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

5. *Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.*

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Proste

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNE

PRESEDINTE DE SEDINTA,
HURJIALA TOM LUCIAN





ANEXĂ LA HCL NR. 323/26.06.2025

C E R E R E

de participare la licitație

S.C./Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____, str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: teren și construcție, identificate în CF nr. 35028 Reșița, nr. cad. 35028 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Cuptoare.

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURLIĂLĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 323/26.06.2025

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraș Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN**, în calitate de **vânzător**,

și

_____ cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, având CI/CUI _____, seria _____, nr. _____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător**,

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitației nr. _____ și raportul de evaluare al terenului, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului, terenul/construcția _____ în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Art. 2 – Proprietatea cu toate atributele sale și posesia asupra imobilului (teren și construcție) se vor transfera de la vânzător la cumpărător la data autentificării prezentului contract.

III. PREȚUL

Art. 3 - Prețul terenului/construcției specificat la art.1 s-a determinat în baza raportului de evaluare nr. _____, conform căruia pentru terenul/construcția situat(ă) în _____, județul Caraș Severin, se percepe valoarea de _____ **euro fără T.V.A.**

Art. 4 – Conform procesului verbal al licitației din data de _____, prețul terenului/construcției în suprafață de _____ mp este contravaloarea în lei a _____ **euro, fără T.V.A.**

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei fără T.V.A, la cursul B.N.R., 1 euro = _____, la data plății.



Din suma totală a contractului de _____ lei se scade garanția depusă la licitație în sumă de _____ lei.

La data de _____ a fost achitat avansul de 20% în sumă de _____ lei.

Diferența de _____ va fi rambursată într-un număr de _____ lunare consecutive, în sumă de _____

Art. 5 – Ratele se vor achita până în ultima zi ale fiecărei luni pentru anul în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6 - Se va percepe dobânda anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, care este de _____ la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 7 – Se instituie în favoarea vânzătorului ipotecă de rang I asupra imobilului teren și construcție situat în Reșița _____, pentru suma totală de _____ până la achitarea integrală a prețului.

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii de rang I pentru suma de _____

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 8 - Vânzătorul se obligă:

- a) să predea terenul prevăzut la art. 1, conform documentației care a stat la baza aprobării vânzării;
- b) să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniștită a terenului;
- c) să garanteze contra evicțiunii și viciilor;

Art. 9 - Vânzătorul declară pe propria răspundere că terenul vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Reșița.

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 10 - Cumpărătorul se obligă :

- a) să preia terenul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
- b) să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
- c) cumpărătorul acceptă ca reprezentanții unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe terenul proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAUZE

Art. 12 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 13 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.



Redactat de parte și autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-TODORESCU**, într- un exemplar original și 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR

Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

VIZA CFP

Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu

CUMPĂRĂTOR

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
HURJIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BICUR LUCIAN CORNEL



ANEXA^c LA HCL NR. 323/26.06.2025

ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /construcției în suprafață de _____ mp, înscris în Cf nr. _____ Reșița

Încheiat azi _____, între **Municipiul Reșița**, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător**,

Și

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situat(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

- Terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____ Reșița, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în Municipiul Reșița, str. _____

Terenul se predă liber de orice sarcini.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

PRESEDINTE DE SEDINTA
HURJIALĂ DE LUCIAN



AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL