



**HOTĂRÂREA NR. 187
DIN 15.04.2026**

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: spațiu comercial în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 15.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 35137/08.04.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 35139/08.04.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 35150/08.04.2026;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 127/07.04.2026;

Luând în considerare extrasul CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 24152/18.03.2026 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13;

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;

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;

Văzând H.C.L. nr. 505/2025 privind modificarea și completarea Anexei nr. 14 și Anexei nr. 22 din HCL nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

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.'

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 24152/18.03.2026, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, 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, a unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, la prețul de pornire de 8.500 euro, reprezentând valoarea din Raportul 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.

Art. 3 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, 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 anunțului 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-cumpărare încheiat în urma judecării 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,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax. 0255-212483
 Email: patrimoniul@primariarecita.ro

INTRARE NR. 24152
 Ziua 18 Luna 03 Anul 2026

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : COMERCIAL (SPATIU COMERCIAL-ADM. Ap.13) VALOAREA DE PIATA

ANEXĂ la HCL Nr. 187/15.04.2026



Nr. Raport evaluare	93/17.03.2026	solicitare	32850/16.03.2026
---------------------	---------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile		
Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro		
2. CLIENT	Persoană juridica: Primaria Municipiului Resita		
Adresa	- Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare:		
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament spatiu administrativ, nr.13, situat la et.2, Complex Nord cu D+P+2 nivele, Su.=23.29 mp. Data constructiei - 1987		
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		
Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Bd Muncii, Complex Nord, Et.2, Ap.13		



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPATILOR	8500 EURO ECHIVALENT 43296 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piata in vederea vanzarii-cumpararii imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	17.03.2026
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0937 LEI 17.03.2026
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 17.03.2026
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30775-C1-U34 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin Lege , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: Apartamenr, nr.13 situat la etaj compus din birou cu suprafata utila 23,29mp., cota parte teren pe apartamene=95,66mp.cota parte parti comune=1.80%%cota parte parti comune pentru etaj 3=3.25mp
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Imobil Ingrijit (1987)</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd.Muncii ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>fara</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>pe hol</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>fara</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusa
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta mediana cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune dar neracordate la apartament. Poluare redusa. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	1987
DATE GENERALE	- Tipul constructiei – bloc administrativ D+P+2 ETAJE - Regim de inaltime – D+P+2 - Anul construirii – 1987 - Suprafata Su = 23.29 mp, - Cartea constructiei – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din beton armat; suprastructura caramida; plansee din beton armat ; inchideri si compartimentari din caramida b) Acoperiș: lemn cu tigla c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: bun e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generala a blocului este corespunzatoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 23,29 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: lemn, usa metalica la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare :bune, - Pardoselii: parchet laminat - In grupul sanitar : faianta, gresie - Tamplarie - interioara lemn - exterioara PVC cu geam termopan, usa de la intrare metal - Starea actuala : buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Bune
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Fara

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Fara (utilitati comune pe hol)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Fara (utilitati comune pe hol)
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piata locuitelor rezidentiale; spatii comerciale, spatii administrative.
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie in stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 12 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piata este in echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor si chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230); Aplicatii ale evaluarii ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	▪ Publicatii de specialitate ANEVAR, IROVAL



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Metoda comparatilor directe nu a fost aplicata intrucan nu exista pe piata apartamente- centrala termica atat de degradate

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	8500 EUR respectiv 43296 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	10100 EUR respectiv 51446 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare să fie folosit de oricare parte a



sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Cataloage Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri rezidentiale - Corneliu Schiopu-IROVAL Bucuresti 2009
- Indici de actualizare Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire oct.2024-sept.2025

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, 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.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.



2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	8500 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ECHIVALENT 43296 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	COMPARATIILOR DE PIATA

EVALUATOR

Ing. Potocean Dorel Vasile



ANEXE:

- | | |
|--------------|---|
| ANEXA nr. 1: | Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe |
| ANEXA nr. 2: | Determinarea valorii de piață prin metoda Capitalizari |
| ANEXA Nr. 3: | Rata de capitalizare |
| ANEXA Nr. 4: | Amplasament |
| ANEXA Nr. 5: | Fotografii |

ANEXA Nr. 6: Comparabile
ANEXA 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata Analiza pe perechi de date				
Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoarea de oferta / tranzactie (Eur)	?	60,000 €	20,000 €	49,000 €
Numar camere apartament:	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm	Sp.adm
Suprafata (mp):	23.29	55.00	28.00	55.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		1,091 €	714 €	891 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-15,000	-5,000	-12,250
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		45,000	15,000	36,750
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		45,000	15,000	36,750
Conditii de piata	17.03.2026	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		45,000	15,000	36,750
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bloc 800	Langa Bloc 800	Bloc 800	Bloc 800
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-25.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare (Eur)		-11250	-1500	-3675
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	23.29	55	28	55
Ajustare pentru suprafata		0.42	0.83	0.42
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-57.65%	-16.82%	-57.65%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-25,945	-2,523	-21,188
Nivel	2/D+P+2	et.3	4/D+P+4	P/D+P+4
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1987	1954	1954	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0

Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara sistem de incalzire; fara utilitati (pe holul comun)	cebrala gaz	cebrala gaz	cebrala gaz
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	-16.67%	-6.80%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		-2500	-2500	-2500
Finisaje si facilitati	buna	buna	buna	buna
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari				
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-39695	-6523	-27363
Pret ajustat (Eur)		5,305	8,477	9,387
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		5,305	8,477	9,387
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		5,305	8,477	9,387
<i>Ajustare neta</i>		-39,695	-6,523	-27,363
<i>Ajustare neta %</i>		-66.16%	-32.62%	-55.84%
<i>Ajustare bruta</i>		39,695	6,523	27,363
<i>Ajustare bruta %</i>		66.16%	32.62%	55.84%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUSA (Eur)	8,477 €			
rotunjit	8,500 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 17.03.2026</i>	5.0937			
VALOARE PROPUSA (Lei)	43,296 lei			
			365	eur/mp

NOTA:

Comparabile sunt spatii de birou cu utilitatile pe hol la fel cu imobilul de evaluat

Lipsa instalatiilor de incalzire poate deprecia valoarea apartamentului. Conform cataloagelor Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire Corneliu Schiopu - IROVAL 2010, pag.40; Indici de actualizare 2024-2025 valoarea instalatiilor de incalzire este 365,2lei/mp. Incazul nostru 34.82 X 365.2= 12716 cca.2500 EUR

ANEXA 2



ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)		23.29
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)		3.00
Chiria lunara (EUR/luna)		70
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		838
Total VBP (eur/an)		838
Grad de ocupare - 12 luni pe an		100.00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		838
Total VBE (EUR/an)		838
Cheltuieli exploatare	4%	34
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		805
Total VNE (EUR/an)		805
Rata de capitalizare		8.00%
Valoare randament (EUR)		10,061 €
Valoare randament (EUR), rotunjit		10,100 €
		51,446
Valoare randament (LEI)		lei
Curs BNR Eur/Lei la 17.03.2026		5.0937

ANEXA 3 : Rata de capitalizare

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	300	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,600	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	720	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,880	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	115	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	2,765	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	60,000	20,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.07	13.82	6.83
Rata de capitalizare medie (%)		7.91	
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	8.00		



ANEXA 4 Amplasament



ANEXA 5 Comparabile

imobiliare.ro

Apartment 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central, Resita - Vezi Harta

Nr. cam.:	Sup. utilă:	Etaj:	Tip prop.:
3	55 mp	Parter / 4	Loc de apartamente

Vezi Harta

Descriere apartament

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere, situat in zona centrala, langa blocul 800 Moro cu urmatoarele caracteristici:

Etajul 3 din 3
Se poate vinde si mobilat
Suprafata 55 mp
2 camere
Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie
Termopane
Usa metalica.



activimob.ro/spatiu-de-birou-1-camere-de-vanzare-central-resita-50397.html

Resita 3 birouri la cheie Zona Centrala Bl.800

ID: 222222, Central, Resita, 1473 afisari

20,000 EUR

OFERTA DE VANZARE adresata antreprenorilor care intentioneaza sa dezvolte afaceri intr-un mic orasel de munte si au nevoie de unul sau mai multe birouri.

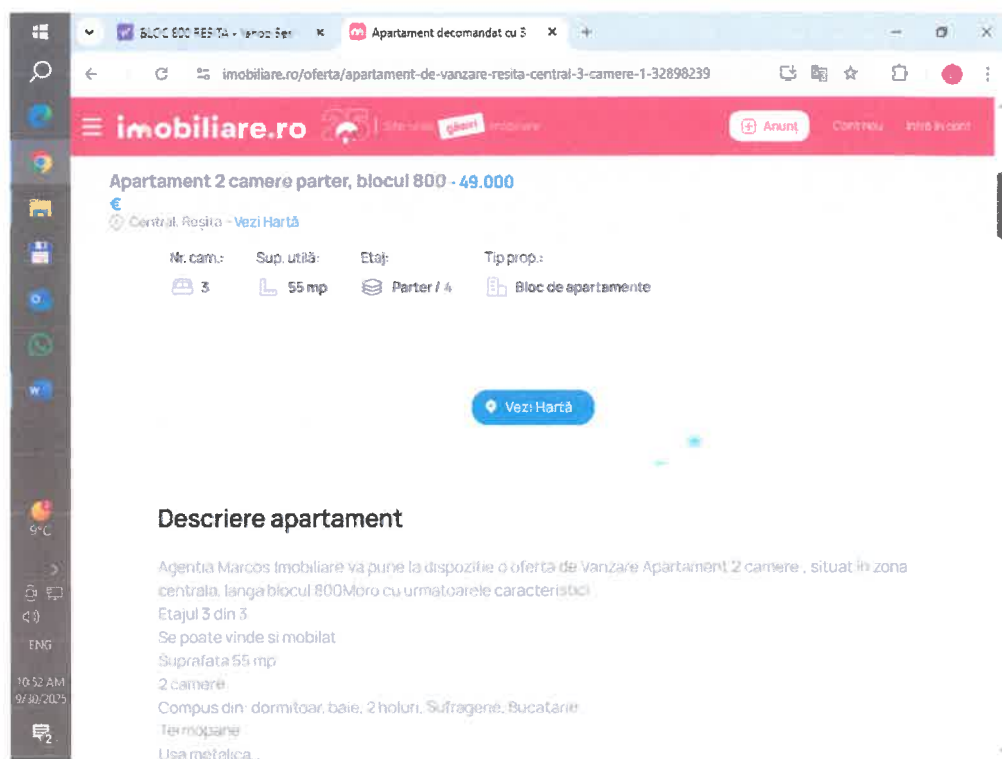
BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Franciza Imobiliara Activ Imob Romania cu reprezentanta in Caras Severin va ofera spre cumparare un nr.de 3 birouri in Resita,zona centrala pe Str.Petru Maior nr.2 (Bloc Administrativ 800) toate la etajul 4,dupa cum urmeaza;

- 2 birouri identice cu intrari separate avand suprf.totala de cca 28 mp,fiecare,pret de vanzare 20 000 euro/birou.
- 1 birou cu supraf.totala de cca 70 mp,pret de vanzare 50 000 euro.

De precizat faptul ca tot etajul 4 unde functioneaza mai multe firme este renovat inclusiv

0747299251



imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-resita-central-3-camere-1-32898239

Apartament 2 camere parter, blocul 800 - 49.000

Central, Resita - Vezi Harta

Nr. cam.:	Sup. utila:	Etaj:	Tip prop.:
3	55 mp	Parter / 4	Bloc de apartamente

Vezi Harta

Descriere apartament

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Apartament 2 camere , situat in zona centrala, langa blocul 800Moro cu urmatoarele caracteristici

Etajul 3 din 3

Se poate vinde si mobilat

Suprafata 55 mp

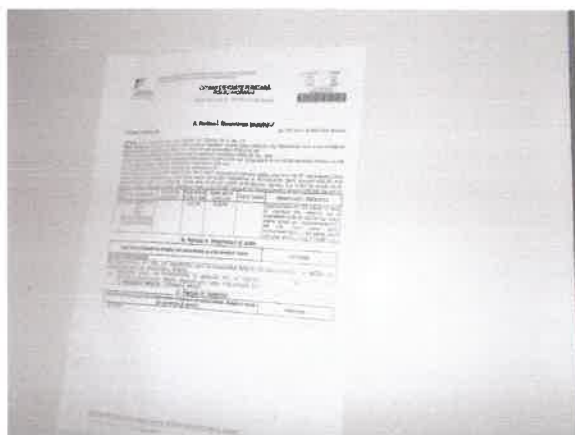
2 camere

Compus din: dormitor, baie, 2 holuri, Sufragerie, Bucatarie

Termopane

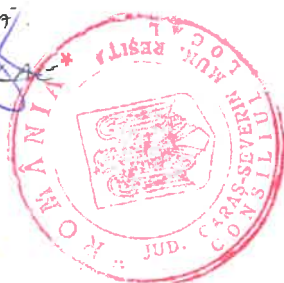
Usa metalica...

FOTO



PRESEDINTE DE SEDINTA
MIATICHESCU BOGDAN NICOLAE

[Handwritten signature]



CONTRASCHINEAZA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

[Handwritten signature]



Anexa 1 la H.C.L. nr. 187/15.04.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13

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 vânzarea unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, prin procedura vânzării prin licitație publică, în condițiile legii.

Prin vânzarea acestui imobil: spațiu comercial și cota de teren aferentă, 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: spațiu comercial și cota de teren aferentă, este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, 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 de care sunt grevate: imobilul (construcția și cota de teren aferentă) scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile – Construcția poate fi valorificată pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.



Pentru viitoarele modificări asupra imobilul (construcția și cota de teren aferentă), 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 construcția, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13.

-Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare.

-Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea spațiu comercial și cotei de teren aferentă 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**

**Inspector,
Birsanu Adela**

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HATICHESCU BOGDAN NICOLAE*

*CONTINUTUL
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL*





ANEXA 2 LA HCL NR. 187/15.04.2026

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, 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 imobilului (construcția și cota de teren aferentă) nominalizat în anunțul publicat și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru imobil (construcția și cota de teren aferentă).

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

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

- vânzarea imobilului reprezentând spațiu comercial în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, **garanția este în sumă de 1.350 lei (fără TVA)** și care fie se va 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 imobil (construcția și cota de teren aferentă).
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând spațiu comercial în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, **garanția este în sumă de 1.350 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 spațiu comercial și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, la pretul de pornire este de 8.500 euro, conform valorii din Raportul de evaluare (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) 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 selectate pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) 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.



4. Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

7. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

8. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

9. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

10. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

11. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

12. *Neprezentarea la sediul autorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației, 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.*

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU DOGDAN NICOLAE

ORGANIZATOR

CONTRASECHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR CUSIN CORNEL

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Inspector,
Birsanu Adela





ANEXA NR. 3 la HCL nr. 187/15.04.2026

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13

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: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13.

Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) este situat în intravilanul municipiului Reșița.

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 127/07.04.2026.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând spațiu comercial în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, la prețul de pornire este de 8.500 euro conform valorii din Raportul de evaluare (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: spațiu comercial și cota de teren aferentă este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 127/07.04.2026.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) care este propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul (construcția și cota de teren aferentă) propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.



Sarcini de care sunt grevate: imobilul (construcția și cota de teren aferentă) scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile – Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) 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 imobilul (construcția și cota de teren aferentă) 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 imobilul (construcția și cota de teren aferentă);
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru imobil (spațiu comercial și cota de teren aferentă) 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 imobil (construcția și cota de teren aferentă).
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:
 - vânzarea imobilului reprezentând spațiu comercial în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, **garanția este în sumă de 1.350 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 imobil (construcția și cota de teren aferentă).

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

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

- vânzarea imobilului reprezentând spațiu comercial în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, **garanția este în sumă de 1.350 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 spațiu comercial și cota de teren aferentă identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13, pretul de pornire este de 8.500 euro, conform valorii din Raportul de evaluare (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) 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 imobilul (construcția și cota de teren aferentă) 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.

4. Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

7. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

8. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

9. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

10. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

11. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

12. ***Neprezentarea la sediul autorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației, 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 nemaiavănd dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.***

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE NICOLAE

Consilier juridic,
Statie Ramona



Director executiv,
Gârtoș Marius Liviu

CONTRASINTEZĂ
SECRETAR GENERAL
BULCU LUCIAN CORNEL

Inspector,
Bîrsanu Adela



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: spațiu comercial, în suprafață de 23,29 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, nr. cad. 6260-C1-U13 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, B-dul Muncii, Nr. 10 A, Et. 2, Ap. 13.

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

OFERTANT

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 187/15.04.2026

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/spațiu comercial situate(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

III. PREȚUL

Art. 2 - Prețul terenului/spațiu comerciali 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. 3 - Conform procesului verbal al licitației din data de _____, prețul terenului/spațiu comerciali în suprafață de _____ mp este contravaloarea în lei a _____ euro, fără T.V.A. inclus.

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei 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 achitată suma de _____ lei.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

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

Art. 6 - Vânzătorul declară pe propria răspundere că terenul vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Reșița.

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI



Art. 7 - 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 întabulării 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. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAUZE

Art. 9 - 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. 10 - 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



*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HATICHESCU BOGDAN NICOLAE*

*CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL*



ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /spațiu comerciali 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/spațiu comercial 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/spațiu comercial situat(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

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTROASEMINEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LILOAN CORNEL