

ROMÂNIA
JUDETUL GALATI
COMUNA OANCEA
PRIMAR

Jud.Galați, Com.Oancea,
Str.Națională nr.126
www.primarioancea.ro
primarioancea@yahoo.com



Anexa nr.1 la HCL nr.28 din 16 iunie 2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului intravilan situat în comuna Oancea, județul Galați, identificat în Cvartal 73, Parcela 7/1, nr. cadastral 104559, în suprafață de 165 mp

I. Date generale.

1. Autoritatea contractantă UAT comuna Oancea, str.Națională, nr.126, Cod poștal: 807235, Tel. 0786874951, 0766690826, E-mail: primarioancea@yahoo.com.

2. Temeiul elaborării studiului. Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în vederea fundamentării deciziei Consiliului Local al Comunei Oancea privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Studiul este elaborat în conformitate cu:

- Constituția României – art. 120 alin. (1) și (2);
- Codul civil – dispozițiile privind dreptul de proprietate și contractul de vânzare;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în special dispozițiile privind administrarea și valorificarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă;
- Regulamentul local privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică pentru vânzarea bunurilor imobile din proprietatea privată a UAT Comuna Oancea aprobat prin HCL nr. 10/18.02.2025;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 50/03.12.2024 privind includerea unor terenuri în domeniul privat al Comunei Oancea.

II. Obiectul studiului. Obiectul prezentului studiu îl constituie analiza oportunității valorificării prin vânzare, prin procedura licitației publice cu strigare, a terenului situat în intravilanul comunei Oancea, identificat astfel:

- Amplasament: Comuna Oancea, județul Galați;
- Identificare cadastrală: nr. cadastral 104559;
- Amplasament cadastral: Cvartal 73, Parcela 7/1;
- Suprafață: 165 mp;
- Categoria de folosință: conform evidențelor cadastrale și cărții funciare;

- Regim juridic: proprietate privată a Comunei Oancea.

III. Situația juridică și tehnică a imobilului. Terenul ce face obiectul prezentului studiu aparține domeniului privat al Comunei Oancea, fiind inclus în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 50/03.12.2024. Imobilul este identificat cadastral și înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Conform verificărilor efectuate:

- terenul este liber de sarcini;
- nu face obiectul unor litigii cunoscute;
- nu este afectat unui serviciu public local;
- nu este necesar desfășurării activităților administrative ale autorității publice locale;
- nu există obligații legale care să impună păstrarea acestuia în patrimoniul UAT.

Conform informațiilor compartimentului financiar-contabil, terenul nu are în prezent valoare contabilă înregistrată, întrucât identificarea și includerea acestuia în patrimoniu au fost realizate recent.

IV. Necesitatea și oportunitatea vânzării. Analiza oportunității vânzării are la bază următoarele considerente:

a) Valorificarea eficientă a patrimoniului privat al unității administrativ-teritoriale. Unitatea administrativ-teritorială are obligația administrării eficiente a bunurilor aflate în proprietatea sa privată, astfel încât acestea să genereze beneficii economice și să contribuie la dezvoltarea comunității locale.

Menținerea unui teren neutilizat în patrimoniu, fără destinație administrativă sau investițională stabilită, nu produce avantaje economice directe pentru bugetul local.

b) **Obținerea de venituri la bugetul local.** Vânzarea terenului va genera venituri proprii ale bugetului local, care vor putea fi utilizate pentru:

- investiții publice locale;
- lucrări de infrastructură;
- întreținerea patrimoniului local;
- cofinanțarea proiectelor de interes comunitar.

c) **Lipsa interesului public direct pentru păstrarea bunului.** În urma analizelor interne, nu a fost identificată necesitatea menținerii terenului pentru:

- extinderea infrastructurii publice;
- realizarea unor obiective de interes local;
- desfășurarea serviciilor publice.

d) **Respectarea principiilor administrării patrimoniului.** Procedura de licitație publică asigură:

- transparență;
- concurență;
- tratament egal al participanților;

- maximizarea valorii obținute pentru patrimoniul local.

V. Analiza economică. În vederea stabilirii valorii de piață a imobilului a fost întocmit raportul de evaluare de către evaluator autorizat.

Conform raportului de evaluare:

- Valoare de piață estimată: **784 euro**;
- Echivalent estimativ: **3.993 lei**;
- Valoare unitară: **4,76 euro/mp**, respectiv **24,2 lei/mp**.

Valoarea rezultată reprezintă baza pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației.

Prețul final de vânzare va fi determinat prin competiția dintre participanți în cadrul procedurii de licitație.

VI. Modalitatea propusă de valorificare. Se propune valorificarea imobilului prin vânzare la licitație publică cu strigare, organizată conform:

- Codului administrativ;
- regulamentului local aprobat prin HCL nr. 10/2025;
- documentației de atribuire și caietului de sarcini aprobate.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică.

Plata prețului adjudecat se va realiza integral anterior sau la data autentificării contractului, conform documentației de atribuire.

VII. Impactul asupra comunității. Se apreciază că vânzarea nu produce efecte negative asupra interesului public local și contribuie la:

- creșterea eficienței administrării patrimoniului;
- creșterea veniturilor proprii;
- stimularea utilizării economice a terenului;
- reducerea costurilor administrative aferente menținerii bunului.

VIII. Concluzii: Având în vedere regimul juridic al terenului, lipsa unei destinații publice, oportunitatea valorificării economice, existența evaluării autorizate, precum și interesul unității administrativ-teritoriale de eficientizare a administrării patrimoniului, se apreciază ca fiind oportună și justificată aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a terenului intravilan situat în Cvartal 73, Parcela 7/1, nr. cadastral 104559, în suprafață de 165 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Oancea, județul Galați.

Întocmit,

Compartiment Management Proiecte și Achiziții Publice,

Consilier I A,

BRAT Nicoleta



**ROMÂNIA
JUDETUL GALATI
COMUNA OANCEA
PRIMAR**

Jud.Galați, Com.Oancea,
Str.Națională nr.126
www.primariaoancea.ro
primariaoancea@yahoo.com



Anexa nr.3 la HCL nr.28 din 16 iunie 2026

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului intravilan situat în comuna Oancea, județul Galați, identificat în Cvartal 73, Parcela 7/1, nr. cadastral 104559, în suprafață de 165 mp

CAPITOLUL I – Informații generale

Art.1 Obiectul procedurii. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie stabilirea condițiilor de organizare și desfășurare a procedurii de licitație publică cu strigare în vederea vânzării terenului aparținând domeniului privat al Comunei Oancea. Procedura se desfășoară cu respectarea:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Codului civil;
- Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Regulamentului aprobat prin HCL nr. 10/18.02.2025;
- prezentei documentații de atribuire.

CAPITOLUL II – Date privind bunul ce face obiectul vânzării

Art.2 Identificarea imobilului. Datele de identificare ale bunului sunt:

- Proprietar: Comuna Oancea, județul Galați;
- Regim juridic: proprietate privată;
- Amplasament: comuna Oancea, județul Galați;
- Teren intravilan;
- Cvartal: 73;
- Parcela: 7/1;
- Număr cadastral: 104559;
- Suprafață: 165 mp;
- Categoria de folosință: conform documentației cadastrale și cărții funciare.

Art.3 Situația juridică. Terenul este înscris în evidențele cadastrale, este liber de sarcini, nu face obiectul unor litigii cunoscute și poate fi înstrăinat potrivit legislației aplicabile.

CAPITOLUL III – Scopul vânzării

Art.4 Scopul vânzării este valorificarea eficientă a patrimoniului privat al Comunei Oancea și realizarea de venituri la bugetul local.

Sumele rezultate din vânzare se constituie venit la bugetul local și vor fi utilizate potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL IV – Condițiile financiare

Art.5 Prețul de pornire. Prețul minim de pornire al licitației este stabilit pe baza raportului de evaluare aprobat prin hotărârea Consiliului Local. Preț minim de pornire: **784 euro (echivalent 3.993 lei)**, pentru întreaga suprafață de 165 mp. Licitația se adjudecă la cel mai mare preț oferit. Prețul final nu poate fi inferior prețului de pornire.

Art.6 Moneda de plată. Toate obligațiile financiare se exprimă și se achită în lei. În cazul utilizării valorii exprimate în euro, conversia se realizează conform cursului aplicabil stabilit în documentația de atribuire.

Art.7 Garanția de participare. (1) Participanții vor constitui garanție de participare în cuantum de 10% din prețul minim de pornire. Garanția se constituie prin virament bancar în contul bancar al Trezoreriei RO84TREZ3065006XXX006152 sau prin depunere numerar la casieria instituției.

(2) Garanția se restituie participanților neadjudecatarilor, se reține adjudecatarului și se impută din preț și poate fi pierdută dacă adjudecatarul refuză încheierea contractului.

CAPITOLUL V – Participarea la licitație

Art.8 Persoane eligibile. Pot participa persoane fizice și persoane juridice. Participanții trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

Art.9 Documente obligatorii pentru persoane fizice:

- cerere de înscriere;
- act de identitate;
- dovada achitării garanției;
- declarație privind acceptarea condițiilor;
- declarație privind lipsa datoriilor către bugetul local (dacă se solicită).

Pentru persoane juridice:

- cerere de înscriere;
- certificat de înregistrare;
- certificat constatator;
- împuternicire reprezentant;

- act identitate reprezentant;
- dovada garanției;
- declarații solicitate.

Documentele se depun în termenul stabilit prin anunț.

CAPITOLUL VI – Organizarea licitației

Art.10 Publicitatea procedurii. Vânzarea se aduce la cunoștință publică prin:

- publicare pe pagina de internet;
- afișare la sediul primăriei;
- alte modalități prevăzute de lege.

Anunțul va cuprinde:

- datele imobilului;
- prețul minim;
- data licitației;
- condițiile de participare.

Art.11 Comisia de licitație. Procedura este organizată de o comisie desemnată prin act administrativ.

Comisia are atribuții privind:

- verificarea documentelor;
- desfășurarea licitației;
- întocmirea procesului-verbal;
- stabilirea adjudecatarului.

Art.12 Modul de desfășurare. Licităția se desfășoară public, prin strigare.

Președintele comisiei:

- anunță prețul de pornire;
- primește ofertele;
- declară adjudecarea.

Pasul minim de supralicitare va fi stabilit prin anunțul procedurii.

Licităția continuă până la lipsa unor oferte superioare.

Art.13 Adjudecarea. Adjudecatar este participantul care oferă cel mai mare preț. Rezultatul se consemnează într-un proces-verbal. Procesul-verbal de adjudecare nu transferă dreptul de proprietate.

CAPITOLUL VII – Contractul de vânzare

Art.14 Încheierea contractului. Contractul se încheie în formă autentică. Cheltuielile aferente referitoare la: autentificare, publicitatea imobiliară, taxele și operațiunile conexe - vor fi suportate de cumpărător.

Art.15 Plata prețului. Plata prețului adjudecat se efectuează integral până la data semnării contractului, la contul bancar al Trezoreriei RO41TREZ30621390201XXXXX.

Neprezentarea la semnare sau neplata atrage:

- pierderea garanției;
- anularea adjudecării;
- reluarea procedurii.

CAPITOLUL VIII – Predarea bunului

Art.16 Predarea terenului se realizează pe bază de proces-verbal, iar posesia se transmite după plata integrală și autentificarea contractului.

CAPITOLUL IX – Drepturi și obligații

Art.17 Obligațiile vânzătorului. Comuna Oancea are obligația:

- predării bunului conform documentației;
- asigurării legalității procedurii;
- încheierii contractului.

Art.18 Obligațiile cumpărătorului. Cumpărătorul:

- plătește integral prețul;
- suportă costurile contractului;
- respectă reglementările urbanistice.

CAPITOLUL X – Dispoziții finale

Art.19 Participarea la licitație presupune acceptarea integrală și necondiționată a prezentului caiet de sarcini.

Art.20 Eventualele litigii se soluționează potrivit legislației române.

Întocmit,
Compartiment Management Proiecte și Achiziții Publice,
Consilier I A,
BRAT Nicoleta



**ROMÂNIA
JUDETUL GALATI
COMUNA OANCEA
PRIMAR**

Jud. Galați, Com. Oancea,
Str. Națională nr. 126
www.primarioancea.ro
primarioancea@yahoo.com



Anexa nr.4 la HCL nr.28 din 16 iunie 2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului intravilan situat în comuna Oancea, județul Galați, identificat în Cvartal 73, Parcela 7/1, nr. cadastral 104559, în suprafață de 165 mp

SECȚIUNEA I. Informații generale privind autoritatea contractantă

Art.1. Denumirea autorității. Comuna Oancea – Consiliul Local al Comunei Oancea, str.Națională, nr.126, Cod poștal: 807235, Tel. 0786874951, 0766690826, E-mail: primarioancea@yahoo.com.

SECȚIUNEA II. Obiectul procedurii.

Art.2 Prezenta documentație stabilește condițiile de participare și atribuirea contractului de vânzare pentru:

- teren intravilan;
- amplasat în comuna Oancea;
- Cvartal 73;
- Parcela 7/1;
- nr. cadastral 104559;
- suprafață totală: 165 mp.

Procedura de atribuire este: Licitație publică cu strigare.

SECȚIUNEA III. Regimul juridic al bunului.

Art.3 Imobilul aparține domeniului privat al Comunei Oancea, este înscris în evidențele cadastrale și este liber de sarcini. Terenul nu face obiectul unor litigii cunoscute și poate fi înstrăinat conform legislației în vigoare. Temeiul includerii în patrimoniul privat - Hotărârea Consiliului Local nr. 50/03.12.2024.

SECȚIUNEA IV. Condiții de participare

Art.4 Participanți eligibili. Au dreptul de participare persoane fizice și persoane juridice, ambele categorii de participanți trebuie să aibă capacitate legală; să depună documentele solicitate și să respecte condițiile documentației.

Art.5 Situații de excludere. Nu pot participa persoanele care:

- nu depun documentația completă;

- nu constituie garanția;
- prezintă documente neconforme;
- au fost declarate câștigătoare anterior și au refuzat nejustificat încheierea contractului (dacă regulamentul local prevede).

SECȚIUNEA V. Documentele necesare înscrierii

Pentru persoane fizice

1. Cerere de participare;
2. Copie act identitate;
3. Dovada achitării garanției;
4. Declarație de acceptare a documentației;
5. Împuternicire (dacă este cazul).

Pentru persoane juridice

1. Cerere de participare;
2. Certificat de înregistrare;
3. Certificat constatator;
4. Act identitate reprezentant;
5. Împuternicire;
6. Dovada garanției;
7. Declarație de acceptare.

SECȚIUNEA VI. Garanția de participare

Art.6. Garanția de participare reprezintă 10% din prețul minim de pornire. Garanția se constituie prin virament bancar în contul bancar al Trezoreriei RO84TREZ3065006XXX006152 sau prin depunere numerar la casieria Primăriei Oancea.

Art.7 Restituirea garanției. Garanția se restituie participanților neadjudecatari, se reține adjudecatarului în contul prețului și se pierde dacă adjudecatarul refuză contractul.

SECȚIUNEA VII Prețul și condițiile financiare

Art.8 Preț minim de pornire este de 784 euro (echivalent 3.993 lei) pentru suprafața totală de 165 mp, reprezentând 4,76 euro/mp, respectiv 24,2 lei/mp. Prețul final este cel rezultat din adjudecare.

Art.9. Prețul adjudecat se achită integral înainte sau la data autentificării contractului. Neplata în termen conduce la: pierderea garanției și anularea adjudecării.

SECȚIUNEA VIII. Procedura licitației

Art.10 Organizarea. Licităția se organizează de comisia desemnată prin dispoziția Primarului. Comisia verifică documentele, admite sau respinge participanții conduce licitația și întocmește procesul-verbal.

Art.11 Desfășurarea licitației. Procedura se desfășoară prin deschiderea ședinței, verificarea participanților, anunțarea prețului, formularea ofertelor, adjudecarea.

Art.12 Reguli de licitare. Se declară câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare. În cazul unei singure oferte admise, procedura se desfășoară conform regulamentului local și dispozițiilor legale aplicabile.

SECȚIUNEA IX. Încheierea contractului.

Art.13. Contractul se încheie în formă autentică. Cheltuielile aferente autentificării, înscrierii în cartea funciară și taxelor conexe revin cumpărătorului.

Art.14. Contractul va cuprinde cel puțin: părțile contractante, descrierea bunului, prețul, modalitatea de plată și obligațiile părților.

SECȚIUNEA X. Contestații și litigii.

Art.15. Contestațiile privind procedura se formulează potrivit legislației aplicabile. Litigiile privind executarea contractului sunt de competența instanțelor judecătorești competente.

SECȚIUNEA XI. Formulare

Formular nr. 1 CERERE DE PARTICIPARE

Subsemnatul/Subscrisa _____, domiciliu/sediu _____,
CNP/CUI _____, telefon _____, e-mail: _____
solicit înscrierea la procedura de licitație publică organizată pentru vânzarea terenului
identificat cu nr. cadastral 104559.

Data: _____ Semnătura: _____

Formular nr. 2 DECLARAȚIE DE ACCEPTARE

Declar că am luat cunoștință și accept integral:

- Hotărârea Consiliului Local;
- Caietul de sarcini;
- Documentația de atribuire.

Data: _____ Semnătura: _____

Formular nr. 3 DECLARAȚIE PRIVIND AUTENTICITATEA DOCUMENTELOR

Declar că documentele depuse sunt conforme cu originalul.

Data: _____ Semnătura: _____

Întocmit,
Compartiment Management Proiecte și Achiziții Publice,
Consilier I A.
BRAT Nicoleta

