



ANEXA VII.4  
UNIVERSITATEA  
DIN ORADEA

Către,

Conducerea Universității din Oradea

În atenția d- lui rector, prof.univ.dr.habil Constantin Bungău

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

1. Prezentarea situației

Universitatea din Oradea este o instituție de învățământ superior de stat care funcționează în coordonarea Ministerului Educației, regăsindu-se în Anexa nr. 3 la Hotărârea de Guvern nr. 369/2021 privind organizarea și funcționarea Ministerului Educației, cu modificările ulterioare.

Universitatea din Oradea, funcționează în prezent cu 15 facultăți însumând un număr de 15.886 de studenți la toate ciclurile de învățământ.

Istoricul proprietății

Clădirea C1 din Cartea funciară nr. 106478 Beiuș a fost realizată între anii 1938-1939 și a fost de-a lungul timpul școală de fete, cămin de copii și a găzduit filiala Beiuș a Universității din Oradea.

**Această proprietate aparține EPISCOPIEI ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO - CATOLICA, DE ORADEA** și dreptul de proprietate deplin asupra acesteia este certificat de: Titlu de restituire dobândit prin lege în seria rangului Inch. 3656 din 26.06.1994; așa cum rezultă din Extras de Carte Funciară pentru Informare nr 18609 din 21.06.2022, precum și din **EXTRAS Carte funciară nr. 106478 Beiuș din 21.08.2022 (Carte Funciară vechi nr 103794 Beiuș).**

Acest drept de proprietate nu este grevat de sarcini.

Totodată, precizăm că în acest moment în localitatea Beiuș sunt acreditate două programe de studii universitare de licență respectiv **ELECTROMECHANICĂ (Beiuș)** din cadrul Facultății de Inginerie Electrică și Tehnologia Informație și **PEDAGOGIA ÎNVĂȚĂMÂNULUI PRIMAR ȘI PREȘCOLAR (Beiuș)** din cadrul Facultății de Științe Socio-Umane cele două programe fiind în derulare încă din anul 2018.

Despre specializările amintite putem spune fără a fi forțată nota că sunt specializări de interes general chiar strategic pentru N-V țării nemaexistând un astfel de profil la niciuna dintre universitățile acreditate din aceasta zonă.

Mai mult decât atât, având în vedere potențialul uriaș al zonei, Universitatea din Oradea intenționează să demareze și să obțină pentru Beiuș, acreditare pentru unele specializări noi care să acopere toate solicitările viitorilor studenți din această regiune.

**Menționăm faptul că cele două specializări acreditate la Beiuș sunt foarte solicitate de potențialii studenți în fiecare an universitar numărul candidaților pentru acestea crescând în mod constant. Acest aspect nu face decât să sublinieze potențialul uriaș al zonei în ceea ce privește cooptarea unui număr**

APROBAT ÎN ȘEDINȚA C.A. DIN  
DATA DE 17.11.2022  
Rector Prof.univ.dr. CONSTANTIN BUNGĂU

**mare de studenți care să fie înmatriculați în cadrul Universității din Oradea la secțiile amplasate în localitatea Beiuș.**

Pentru ducerea acestor obiective la îndeplinire se impune suplimentarea suprafețelor pentru desfășurarea optimă a procesului educațional respectiv achiziționarea imobilului situat administrativ în localitatea Beiuș str. Calea Bihorului nr.14-16.

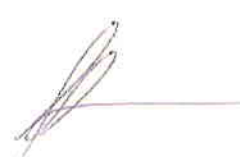
Astfel a fost solicitată întocmirea unui „**Raport de evaluare a imobilului (teren și Clădire C1 din Cartea funciară nr. 106478 Beiuș )**, situat administrativ în localitatea Beiuș, str. Calea Bihorului nr.14-16 județul Bihor, **imobil identificat în Cartea funciară vechi cu nr. 103794 Beiuș la poziția A1.3 clădirea C3” precum și întocmirea unui „Raport de expertizare și evaluare tehnică”** a imobilului situat administrativ în localitatea Beiuș, str. Calea Bihorului nr.14-16 jud. Bihor, **imobil identificat C1 în Cartea funciară nr. 106478 Beiuș, respectiv identificat C3 în Cartea funciară vechi nr. 103794 Beiuș la poziția A1.3 ca fiind clădirea C3 ”.**

**Potrivit „Raportului de evaluare pentru teren și clădire”, întocmit de expert evaluator Păuniță Andrei Lucian - evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., raport care este unul explicativ, întrucât** cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nu este necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

#### **Prezentarea datelor**

Piața locală Amplasarea terenului și a construcției în cadrul orașului Beiuș, zona sud-estică a Județului Bihor. Proprietatea evaluată se află în orașul Beiuș, din sud-estul Județului Bihor, în zona semi-centrală a localității. Bunul imobil se află la 500m de Centrul Beiușului și la 60 de km de Oradea. Cea mai apropiată stație de transport în comun este stația de autobuz Autogara Beiuș, Strada Burgundia Mare, situată la mai puțin de 5 minute de imobil, prin care trec linii de autobuz ce fac legătura cu localități din județ, precum și curse inter județene. Această stație se află la aproximativ 200m de proprietate și autobuzele circulă între orele 4 și 23, de luni până duminică. Principalul mod în care se face naveta este cu transportul în comun și cu automobilul personal Clădirea se află într-o zonă dezvoltată în care majoritatea străzilor sunt asfaltate și au amenajate trotuare. Cele mai apropiate școli sunt Școala Clasele I-VIII Nicolae Popoviciu, Grădinița Program Prelungit Floare De Colț, Colegiul Național „Samuil Vulcan” din Beiuș și Colegiul Tehnic Ioan Ciordaș. Zone de recreere și shopping se află în imediata apropiere: Parcul Central, promenada de pe malul Văii Nimăiești, Centrul orașului, Penny precum și mai multe supermarketuri și magazine de proximitate. Inspectoratul pentru Situații de Urgență „CRIȘANA” al județului Bihor asigură intervențiile în caz de urgență, intervențiile medicale de urgență sunt asigurate de Serviciului de Ambulanta al județului Bihor, iar de siguranță populației se RAPORT DE EVALUARE Păuniță Andrei Lucian, membru titular ANEVAR nr. leg 18809 13 ocupă Poliția locală Beiuș și IPJ Bihor

APROBAT ÎN ȘEDINȚA C.A. DIN  
DATA DE 17.11.2022  
Rector: Prof.univ.dr. CONSTANTIN BUNGAU



ce are un post de poliție deschis în zonă. Gunoiul se colectează selectiv, o dată pe săptămână. La nivelul zonei se observă o tendință de stagnare a populației, fapt confirmat de tendințele înregistrate la ultimele două recensăminte și de activitatea de construcție de locuințe și apartamente înregistrate în zonă. Zona a devenit atractivă pentru persoanele ce lucrează în vecinătate, au venituri medii și sunt dispuse să facă naveta cu transportul în comun. Principalul avantaj este apropierea de zonele de interes. La nivelul zonei, în urma inspecției se observă că activitatea de construcție este alcătuită în principal de ansambluri de locuințe individuale, sau de construcții de locuințe în regim propriu. Traficul rutier este intens. Locurile de parcare, în marea majoritate fie sunt pe domeniul public sau se realizează în interiorul proprietății pentru cei cu locuințe individuale.

### **Situația juridică**

Bunul imobil este în proprietatea EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO - CATOLICA, DE ORADEA și dreptul de proprietate nu este grevat de nicio sarcină, fapt atestat de extrasul de carte funciară. Proprietatea are numărul cadastral 106478 (CF vechi: 103794) și în urma inspecției s-a constatat că nu există câteva diferențe între documente și situația din teren acestea fiind: gardul improvizat din paleți din curtea interioară principală și zidul de la etaj de deasupra intrării care desparte în două partea de clădire de la stradă.

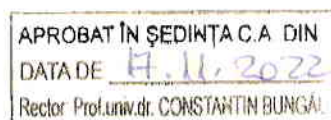
### **Descriere teren- potrivit raportului de evaluare**

Imobilul este situat Calea Bihorului nr 14-16, Beiuș, județul Bihor. Terenul este plan, iar accesul se face din Calea Bihorului. Amplasamentul este racordat la rețele de energie electrică, apă, canalizare, sistemul de încălzire cu apă geotermală, telefonie și la rețeaua de internet prin fibră optică. În Extrasul de Carte Funciară este trecută suprafața de teren aferentă construcției, aceasta este de 2453 de metri pătrați, și include toată curtea interioară împrejmuită de clădirile (conform extrasului de carte funciară vechi) C1, C2, C3 și C4 precum și patru curți mai mici situate pe partea estică a clădirii. În curtea interioară apare un gard improvizat din paleți de lemn, iar pe celelalte suprafețe mai mici de teren sunt amplasate deșeuri și moloz. RAPORT DE EVALUARE - *expert evaluator Păuniță Andrei Lucian, membru titular ANEVAR nr.leg 18809 14.*

### **Descrierea clădirii - potrivit raportului de evaluare**

Construcția este o clădire antebelică cu regimul de înălțime de P+1E în Calea Bihorului nr 14-16, Beiuș, județul Bihor, într-o zonă liniștită cu acces ușor la transportul în comun și deschidere directă la principala arteră de circulație din zona E79.

Clădirea este pe lista monumentelor istorice din județul Bihor având codul: BH-II-m-B-01111, denumirea „Fosta Școală Greco-Catolică de fete” cu adresa municipiul Beiuș Calea Bihorului 16, data construcției fiind 1938 – 1939. Proprietatea are o suprafață construită la sol de 1245 mp și o suprafață construită desfășurată de 2490mp. Clădirea are o infrastructura din fundație de beton, iar suprastructura



de rezistență din zidărie de cărămidă plină. Tâmplăria este fie PVC cu geamuri dublu stratificate, fie cea originală de lemn. Acoperișul este acoperit cu țiglă și are șarpanta din lemn. Instalațiile au fost parțial modernizate, dar ar mai fi nevoie de investiții. Pereții prezintă pe alocuri infiltrații de apă din fundație acestea pot apărea fie din cauza hidroizolării incorecte a planșeului sau/și din cauza unui sistem de scurgere incorect dimensionat și montat. Pe lângă problemele vizibile (exfolierea tencuielilor de la interior și exterior, deteriorarea finisajelor de pardoseală), aceste fenomene pot afecta stabilitatea întregii clădiri. La etaj tâmplăria este parțial distrusă cu geamuri lipsă. Băile utilizate de filiala universității au fost modernizate. Încălzirea se face cu ajutorul centralei pe partea ocupată de ocolul silvic, dar există instalație de încălzire cu apă geotermală precum și sobe în sălile de la parter. Tavanul de la etaj avea urme de infiltrații, iar bucăți din acesta căzuseră, sălile de clasă aflate la etaj nu beneficiază de încălzire. În opinia evaluatorului acesta clădire **se află într-o stare nesatisfăcătoare și are nevoie de lucrări de reparație și întreținere.**

#### **Valoarea de piață a proprietății imobiliare**

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordărilor descrise în „Raportul de evaluare”, comandată de Universitatea din Oradea, evaluatorul Păuniță Andrei Lucian opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data de 28 iulie 2022, este: 777.000 de euro aproximativ 3.838.000 lei.

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordărilor descrise în „Raportul de evaluare a proprietății imobiliare CORP CLĂDIRE C3 CU TEREN AFERENT situat în loc. Beiuș, Galea Bihorului, Nr. 14-16, Nr. Cad. 103794-C3 (), Jud. Bihor, comandată de Biserica Română Unită cu Roma Greco-Catolică de Oradea, întocmit de expert evaluator acesta opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare, în luna mai 2022, este: 849.092 de euro.

#### **4. Obiectivul investiției:**

##### ***Denumirea investiției:***

EXPERTIZA TEHNICĂ: cerință A1 în vederea evaluării stării tehnice a clădirii și identificarea defectelor/degradărilor dacă este cazul, inclusiv calcul la acțiuni seismice și STUDIUL GEOTHNIC

Construcția se găsește într-o stare avansată de afectare în special la subansamblele constructive nestructurale și aferente acoperișului.

De asemenea construcția nu dispune de funcțiuni corespunzătoare cu destinația acesteia. Ca atare se impune reabilitarea structurală și funcțională acesteia în vederea asigurării unui spațiu conform cu normele în vigoare.

Clădirea este considerată monument istoric (BH-II-m-B-01110 Fosta Școală civilă Medie Greco-Catolică de fete și Internatul Pavilion de fete – Calea Bihorului 16)

Conform legislației în vigoare în vederea lucrărilor de intervenție la clădirile existente (reabilitare, consolidare refuncționalizarea, etc.) se elaborează în baza unei expertize tehnice prin care se indică soluțiile constructive care se vor adopta în proiectul tehnic.

APROBAT ÎN ȘEDINȚA C.A. DIN  
DATA DE 17.11.2022  
Rector Prof.univ.dr. CONSTANTIN BUNGAU



***Expertiza tehnică se elaborează pentru exigența A1 (rezistența mecanică și stabilitate)***

***Conform cu legislația în vigoare***

Spațiile aferente acestei clădirii și procesului de învățământ sunt adecvate activităților desfășurate capacitatea acestora fiind de: minim 1mp/loc, în sălile de curs minim 1,4mp/loc în sălile de seminar, minim 1,5 mp/loc în sălile de lectură din biblioteci minim 2,5 mp/loc, în sălile de seminar, minim 4 mp/loc în laboratoarele disciplinelor cu caracter tehnic. Așadar numărul de locuri în sălile de curs, seminar și laborator este corelat cu mărimea formațiunilor de lucru conform Normativului Ministerului Educației.

***Amplasament:***

Localitatea Beiuș, str. Calea Bihorului nr.14-16 jud. Bihor, imobil identificat în Cartea funciară nr. 103794 Beiuș la poziția A1.3 clădirea C3.

### **5. Scopul investiției**

Atingerea obiectivului Universității din Oradea de a se extinde în afara arealului orașului Oradea și pentru a oferi egalitatea de șanse pentru absolvenții de studii liceale din localitatea Beiuș, care doresc să studieze și să aprofundeze două specializări aflate în topul opțiunilor pentru anii următori.

În vederea extinderii Universității din Oradea și în afara orașului, adresându-se elevilor din localitatea Beiuș s-a întocmit Raportul de evaluare cu scopul de a se informa în vederea unei posibile achiziții, iar informațiile din acest raport sunt valabile doar în contextul și cu scopul prezentat nu se pot folosi în alte finalități și contexte.

Prin realizarea investiției se vor asigura amenajări decente conform standardelor în vigoare și mai ales în ceea ce privește confortul psihic, siguranța și integritatea studenților.

Peste 90% dintre beneficiari vor fi tineri cu vârste sub 25-30 ani, cei mai numeroși fiind în segmentul 18-23 ani.

Având în vedere inexistența în localitatea Beiuș a altui centru universitar, imposibilitatea unor familii de a-și trimite copii la studii în afara localității (poate un studiu cu numărul de absolvenți din ultimii ani de liceu)

### **6. Date tehnice:**

Potrivit „Raportului de expertizare și evaluare tehnică” a imobilului situat administrativ în localitatea Beiuș, str. Calea Bihorului nr.14-16 jud. Bihor, imobil identificat în CF nr. 103794 Beiuș la poziția A1.3 clădirea C1” expertiza, întocmit de expert tehnic atestat - *ing. Haiduc Ioan*, scopul expertizei tehnice este verificarea structurii de rezistență a clădirii cu destinația de clădire administrativă și social culturală școală cu regim de înălțime parter și etaj din punct de vedere al asigurării cerinței esențiale „rezistență mecanică și stabilitate” în vederea realizării lucrărilor de intervenție pentru eficientizarea energetică acestei construcții situată în Mun. Beiuș, Calea Bihorului nr.14-16, nr.cad.106478 jud. Bihor.

APROBAT ÎN ȘEDINȚA C.A. DIN  
DATA DE 17.11.2022  
Rector: Prof.univ.dr. CONSTANTIN BUNGĂU

Suprafața construită a clădirii este de 1245 mp, iar suprafața desfășurată a clădirii este de 2490 mp, așa cum rezultă din releveele anexate.

Universitatea din Oradea dorește îmbunătățirea calității învățământului universitar. Dezvoltarea fondului construit pentru realizarea unui punct de lucru.

## 7. Concluzii

În urma verificărilor efectuate la fața locului se constată că construcția are asigurată rezistența mecanică și stabilitatea și se asigură performanța minimă în vederea preluării acțiunilor seismice aceasta putând fi încadrată în clasa de risc seismic III (CRS III).

Reabilitarea construcției, în vederea asigurării condițiilor structurale și funcționale corespunzătoare normelor în vigoare poate fi făcută în condițiile tehnice descrise în prezenta expertiză tehnică. Soluțiile tehnice descrise la cap.6 vor fi adoptate în proiectul tehnic. Prin adoptarea acestor soluții constructive se asigură rezistența și stabilitatea construcției precum și funcționarea acesteia în condiții optime.

Conducerea Universității din Oradea, conștientă de importanța obiectivului de investiții propus, solicită aprobarea Ministerul Educației realizarea demersurilor de achiziționare în condițiile în care dispozițiile legale prevăzute la pct.7.5 din Contractul de Comodat încheiat între Episcopia Romano Catolică Unită cu Roma, Greco- Catolică și Universitatea din Oradea vine să stabilească un drept de preemțiune Universității din Oradea, conferind astfel instituției dreptul de a-și exercita prioritatea la cumpărare având calitatea de chiriași.

Față de cele prezentate, vă înaintăm materialul cu rugămintea de a vă pronunța cu privire la achiziționarea imobilului mai sus descris fapt pentru care vă rugăm respectuos, să transmiteți spre aprobare obiectivul de investiții „Achiziției clădire Beiuș”, a cărui notă de fundamentare este expusă.

### *În susținerea aspectelor invocate mai sus anexăm următoarele documente.*

- Contractul de comodat încheiat la data de 08.04.2003 între Episcopia Romana Catolică Unită cu Roma, Greco- Catolică și Universitatea din Oradea,
- Protocolul de colaborare încheiat între Universitatea din Oradea și Liceul Vocațional Pedagogic „Nicolae Bolcaș” înregistrat la Universitatea din Oradea cu nr.2515/07.11.2013 și la Liceul Vocațional Pedagogic „Nicolae Bolcaș” cu nr.4052/11.11.2013,
- Raportul Agenției Române de Asigurare a Calității în Învățământul Superior din data de 24.05.2018 (constituie dovada acreditării celor doua programe de studii),
- Adresa Episcopiei Române Unită cu Roma, Greco-Catolică, de Oradea înregistrată la Universitatea din Oradea cu nr.2966/03.03.2022

APROBAT ÎN ȘEDINȚA C.A. DIN  
DATA DE 17.11.2022  
Rector Prof.univ.dr. CONSTANTIN BUNGĂU

- Raportul de evaluare a proprietății imobiliare CORP CLADIRE C3 CU TEREN AFERENT situat în loc. Beiuș, Galea Bihorului, Nr. 14-16, Nr. Cad. 103794-C3, Jud. Bihor, întocmit de expert evaluator
- Relevee înregistrate la OCPI la data de 24.06.2022,
- Raportul de evaluare pentru teren și clădire”, efectuat de expert evaluator Păuniță Andrei Lucian evaluator autorizat A.N.E.V.A.R,
- Raportul de expertizare și evaluare tehnică” a imobilului situat ad- tiv în localitatea Beiuș, str. Calea Bihorului nr.14-16 jud. Bihor, întocmit de expert tehnic atestat - ing. Haiduc Ioan ,
- Cartea funciară nr. 106478 BEIUȘ,
- Cartea funciară nr. 103794 BEIUȘ

În plus, înțelegem să explicităm faptul că clădirea identificată C3 - în Cartea funciară vechi nr.103794 Beiuș, pentru care s- a întocmit „Raportul de evaluare a proprietății imobiliare CORP CLADIRE C3 CU TEREN AFERENT” situat în loc. Beiuș, Galea Bihorului, Nr. 14-16, Nr. Cad. 103794-C3, Jud. Bihor, raport întocmit la solicitarea Bisericii Romano Catolică Unită cu Roma Greco Catolică la data de 10.05.2022 – reprezintă în fapt, clădirea C1 - din Cartea funciară nr. 106478 BEIUȘ, pentru care s- a întocmit „Raportului de evaluare pentru teren și clădire”, de către Păuniță Andrei Lucian, întocmit la data de 28.07.2022, la solicitarea Universității din Oradea, având în vedere că expertul evaluator desemnat de către Biserica Româno Catolică Unită cu Roma Greco Catolică s- a raportat la clădirea C3, luând spre analiză Cartea funciară vechi nr.103794 Beiuș, iar expertul evaluator (*Păunița Lucian Andrei*) desemnat de către Universitatea din Oradea, s-a raportat la clădirea C1 luând spre analiză Cartea funciară cu nr.106478 Beiuș.

Cu aleasă considerație,

DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIV,

Ec. Adrian Nicușă

DIRECTOR ECONOMIC

Ec.Sanda Tripa

ȘEF BIROU JURIDIC

Cons.Juridic Romulus Indrieș

ȘEF BIROU PATRIMONIU

Jr. Marișara Roșan

APROBAT ÎN ȘEDINȚA C.A. DIN  
DATA DE 17.11.2022  
Rector: Prof.univ.dr. CONSTANTIN BUNGAU