



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PROIECT

HOTARARE

privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a patru bunuri imobile- spații comerciale, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situate în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Suceava - Ec. Vasile Rîmbu, înregistrat sub nr. 37041 din 25.07.2025 Raportul Direcției Generale Arhitect Șef – Compartimentul Patrimoniu înregistrat la nr. 37042 din 25.07.2025,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 al. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 333 și art. 362 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea pe bază de licitație publică a unui bun imobil (S2)- spațiu comercial ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 51,84 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, având valoarea de inventar de 176.830 lei (data ultimei reevaluări 31.12.2024), în vederea desfășurării activității de comercializare a produselor de origine animală.

Art. 2. Se aprobă închirierea pe bază de licitație publică a unui bun imobil (S3)- spațiu comercial ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 29,28 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, având valoarea de inventar de 99.880 lei (data ultimei reevaluări 31.12.2024), în vederea desfășurării activității de comercializare a produselor de origine animală.

Art. 3. Se aprobă închirierea pe bază de licitație publică a unui bun imobil (S12) - spațiu comercial ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 14,18 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, având valoarea de inventar de 48.350 lei (data ultimei reevaluări 31.12.2024), în vederea desfășurării activității de comerț cu produse alimentare.

Art. 4. Se aprobă închirierea pe bază de licitație publică a unui bun imobil (S22) - spațiu comercial ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 26,42 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, având valoarea de inventar de 90.130 lei (data ultimei reevaluări 31.12.2024), în vederea desfășurării activității de comercializare a produselor de origine animală.

Art. 5. Se aprobă prețul de pornire la licitație în vederea închirierii bunului imobil (S2) menționat la art. 1, la nivelul sumei de 7,50 euro/mp/lună, 389 euro/lună, respectiv 1.963 lei/lună, conform raportului de evaluare.

Art. 6. Se aprobă prețul de pornire la licitație în vederea închirierii bunului imobil (S3) menționat la art. 1, la nivelul sumei de 10,50 euro/mp/lună, 307 euro/lună, respectiv 1.553 lei/lună, conform raportului de evaluare.

Art. 7. Se aprobă prețul de pornire la licitație în vederea închirierii bunului imobil (S12) menționat la art. 1, la nivelul sumei de 13,50 euro/mp/lună, 191 euro/lună, respectiv 967 lei/lună, conform raportului de evaluare.

Art. 8. Se aprobă prețul de pornire la licitație în vederea închirierii bunului imobil (S22) menționat la art. 1, la nivelul sumei de 10,50 euro/mp/lună, 277 euro/lună, respectiv 1401 lei/lună, conform raportului de evaluare.

Art. 9. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea pe bază de licitație publică a bunurilor imobile- spații comerciale, menționate la art.1, art.2, art.3 și art.4.

Art. 10. Durata închirierii este de la data semnării contractului până la data de 31.12.2026 cu posibilitatea de prelungire.

Art. 11. Câștigătorii licitației au obligația de a depune la casierie sau în contul Primăriei Municipiului Suceava, o sumă în lei echivalentă cu valoarea a doua chirii lunare, cu titlu de garanție (se va lua în considerare chiria adjudecată conform procesului verbal de adjudecare la licitație).

Art. 12. Titularii dreptului de închiriere au obligația să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Art. 13. Celelalte contracte de închiriere aflate în derulare își mențin valabilitatea până la data de 31.12.2025, cu aplicarea tarifelor stabilite prin HCL nr.306 din 23.12.2024 privind indexarea chiriilor și a tarifelor aprobate prin HCL nr.446 din 14.12.2023 cu rata inflației de 10,4%, pentru închirierea bunurilor aparținând domeniului public și privat al municipiului Suceava și prestarea serviciilor, pentru anul 2025.

Art. 14. Se numește comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile, în următoarea componență:

1. Lungu Ioan – președinte
2. Moroșan Mara – membru
3. Iftimie Paul - membru
4. Moșneguțu Petru- Paul - membru
5. – reprezentant al Consiliului local- membru
6. – reprezentant al Consiliului local- membru
7. – reprezentant al Agenției naționale de administrare fiscală- membru

Art. 15. Se numesc membrii supleanți ai comisiei de evaluare pentru închirierea bunurilor imobile, în următoarea componență:

1. Vodă Xenia– președinte
2. Odochia Alina – membru
3. Vasiliu Daniela Nicoleta – membru
4. Verciuc Narcisa Elena – membru
5. – reprezentant al Consiliului local- membru
6. – reprezentant al Consiliului local- membru
7. – reprezentant al Agenției naționale de administrare fiscală- membru

Art. 16. Se numesc membrii comisiei de contestații pentru închirierea bunurilor imobile, în următoarea componență:

1. Curelușă Luiza – președinte
2. Slevoacă Alina- Simona – membru
3. Sprânceană Silviu – membru
4. Popovici Brândușa- membru
5. – reprezentant al Consiliului local- membru
6. – reprezentant al Consiliului local- membru
7. – reprezentant al Agenției naționale de administrare fiscală

Art. 17. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE-ALEXANDRU MOLDOVAN



VIZĂ
Control Financiar Preventiv



VIZĂ
Serviciul Juridic
Şef serviciu
Paul Iftimie

A handwritten signature, likely of Paul Iftimie, written in black ink.



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 37041 din 25.07.2015

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si Domnilor consilieri locali,

În conformitate cu prevederile art. 108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ:

“Art. 108 Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, [...] ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) lit. c), și ale art. 139, alin. (3) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

“ Art. 129 alin. (2) - Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;“

Potrivit art. 297 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, autoritățile prevăzute la art. 287, în cazul nostru autoritățile deliberative ale administrației publice locale, decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: darea în administrare, concesionarea, închirierea, darea în folosință gratuită.

În conformitate cu prevederile art. 333 al. (5) din Codul administrativ

” (5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unității administrativ teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Direcția Administrația Piețelor a transmis către Compartimentul Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Suceava necesitatea organizării unei proceduri de licitație publică pentru închirierea a patru bunuri imobile- spații comerciale, situate în Suceava, Aleea Saturn, în Piața Agroalimentară “ George Enescu”, motiv pentru care, în vederea închirierii acestora se impune organizarea unei ședințe de licitație publică.

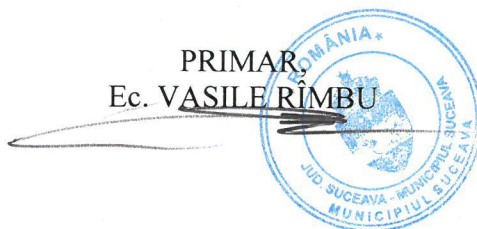
Prețurile de pornire la licitație a fost stabilit în baza raportului de evaluare nr.110EPI/23.06.2025, întocmit de un evaluator autorizat, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Prețurile minime de pornire la licitație, stabilite pentru bunurile imobile- spații comerciale sunt :

- S2- în suprafață de 51,84 mp, prețul de pornire la licitație este de 7,50 euro/mp/lună, 389 euro/lună, respectiv 1963 lei/lună ;
- S3- în suprafață de 29,28 mp, prețul de pornire la licitație este de 10,50 euro/mp/lună, 307 euro/lună, respectiv 1553 lei/lună ;
- S12- în suprafață de 14,18 mp, prețul de pornire la licitație este de 13,50 euro/mp/lună, 191 euro/lună, respectiv 967 lei/lună ;
- S22- în suprafață de 26,42 mp, prețul de pornire la licitație este de 10,50 euro/mp/lună, 277 euro/lună, respectiv 1401 lei/lună.

Față de cele precizate mai sus, se propune spre dezbatere și aprobare proiectul în forma prezentată.

PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

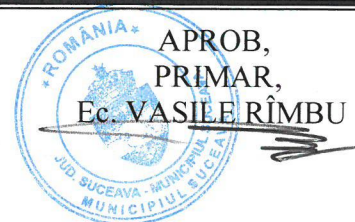
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF

Compartiment Patrimoniu

Nr. 37042 din 25.07.2025



RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF COMPARTIMENT PATRIMONIU

Direcția Administrația Piețelor a transmis către Compartimentul Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Suceava necesitatea organizării unei proceduri de licitație publică pentru închirierea a patru bunuri imobile- spații comerciale, situate în Suceava, Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, motiv pentru care, în vederea închirierii acestora se impune organizarea unei ședințe de licitație publică.

Prețurile de pornire la licitație a fost stabilit în baza raportului de evaluare nr.110EPI/23.06.2025, întocmit de un evaluator autorizat, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Prețurile minime de pornire la licitație, stabilite pentru bunurile imobile- spații comerciale sunt :

- S2- în suprafață de 51,84 mp, prețul de pornire la licitație este de 7,50 euro/mp/lună, 389 euro/lună, respectiv 1963 lei/lună ;
- S3- în suprafață de 29,28 mp, prețul de pornire la licitație este de 10,50 euro/mp/lună, 307 euro/lună, respectiv 1553 lei/lună ;
- S12- în suprafață de 14,18 mp, prețul de pornire la licitație este de 13,50 euro/mp/lună, 191 euro/lună, respectiv 967 lei/lună ;
- S22- în suprafață de 26,42 mp, prețul de pornire la licitație este de 10,50 euro/mp/lună, 277 euro/lună, respectiv 1401 lei/lună.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) lit. c), și ale art. 139, alin. (3) lit. g) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

În conformitate cu prevederile art.108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ:

“Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, [...] ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Art. 129 alin. (2) - Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;“

Potrivit art. 297 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, autoritățile prevăzute la art. 287, în cazul nostru autoritățile deliberative ale administrației publice locale, decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: darea în administrare, concesiunea, închirierea, darea în folosință gratuită.

În conformitate cu prevederile art. 333 al. (5) din Codul administrativ

” (5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unității administrativ teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Față de cele menționate mai sus, considerăm că proiectul îndeplinește condițiile legale spre a fi aprobat.

ARHITECT ȘEF,
IOAN LUNGU

Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S2)– spațiu comercial, în suprafață de 51,84 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

- I. Fișa de date a procedurii
- II. Caietul de sarcini
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- IV. Formulare și modele de documente

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S2)– spațiu comercial, în suprafață de 51,84 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

1.1. Proprietarul : Municipiul Suceava, cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224, tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593, interior 147, e_mail: patrimoniu@primariasv.ro, persoana de contact: Slevoacă Alina-Simona

2. Informații privind obiectul licitației

2.1. Bunul imobil (S2)- spațiu comercial ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică, în suprafață de 51,84 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, în vederea desfășurării activității de comercializare a produselor de origine animală.

3. Informații privind documentația de atribuire

3.1.Documentatia pentru inscriere la licitatie poate fi obtinută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Suceava, Serviciul Patrimoniu, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei și va fi achitată la casieria Primăriei Municipiului Suceava .

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

4.1. Ofertele se redactează în limba română.

4.2. 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.

4.3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității 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.

4.4. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Suceava, din Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, 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.

4.4.1. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale bunului imobil pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior
- fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- înscrisuri doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- înscrisuri doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:
 - pentru societăți comerciale:
 - a) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - b) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - c) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - d) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - f) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;
 - g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - h) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
 - pentru persoane fizice autorizate:
 - a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - b) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - c) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - d) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - e) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - f) Autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală, pentru persoane fizice autorizate;

g) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

h) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

pentru persoane fizice :

a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

b) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;

d) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

e) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantumul greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

4.4.2. Pe plicul interior se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior va introduce:

a) oferta financiară exprimată în euro/mp/lună, respectiv lei/lună pentru închirierea spațiului comerciale, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 51,84 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

b) informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului -cash-flow- (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;

c) informații privind protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii încheiat cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate)

d) informații privind condiții specifice impuse de natura bunului imobil închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani)

4.5. Oferta va fi depusă într-un exemplar original, semnat de către ofertant.

4.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și are o perioadă de valabilitate de 90 zile.

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

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

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

4.11. 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.

5. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

5.1. Licitarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

5.2. Licitarea publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

1) Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

2) Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

5.3. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.

5.4. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.

5.5. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

5.6. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

5.7. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

5.8. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.9. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5.10. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

6.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

6.2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții.

6.3. Garanția de participare la licitație: garanția de participare la licitație este de 3.926 lei pentru bunul imobil (S2), în suprafață de 51,84 mp;

6.4. Taxa de participare la licitație: 300 lei

6.5. Contravaloarea documentației de atribuire: 50 lei

6.6. Adresa la care se depune / transmite oferta însoțită de documentele de calificare:
Registratura Primăriei Municipiului Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, Suceava

6.7. Pretul de pornire la licitație: 7,50 euro/mp/lună, 389 euro/lună, respective 1963 lei/lună pentru bunul imobil (S2)-spațiu comercial, în suprafață de 51,84 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară "George Enescu".

6.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de evaluare a documentelor din plicul exterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

6.10. 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.

6.11. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

6.13. 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.

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, în aceleași condiții conform prevederilor legale în vigoare.

7. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

7.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

7.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiară) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să rezulte faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 35 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice) - 15 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani) - 10 puncte.

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

7.2.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1), lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proportional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

7.2.2. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților banești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 35 puncte.

Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proportional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35$ puncte;

7.2.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 15 puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.

7.2.4. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit. d) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

7.3. Licitatia se va desfășura conform prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul administrativ.

8.Determinarea ofertei câștigătoare

8.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

8.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

8.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

8.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

8.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

8.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5).

8.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

8.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

8.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

8.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

8.12. 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.

8.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.14. 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.

8.15. Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

8.16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

8.17. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

8.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

8.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.20. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

9. Ora, data și ziua de desfășurare a licitației, data limita de depunere a ofertelor,

Vor fi precizate în anunțul care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, respectiv:

Licitația publică deschisă va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Suceava, la data de _____, orele _____.

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Suceava, până cel târziu _____ orele _____.

10. Alte informații

10.1. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

10.2. Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

10.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

10.4. Procedura de licitație se anulează, și se poate relua în condițiile legii.

10.5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară 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.

10.6. Impotriva modalității de desfășurare a licitației se pot depune de către ofertanți contestații în maxim 24 de ore de la adjudecare. În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a doua chirii lunare, cu titlu de garanție.

10.7. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

11.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava.

11.3. Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

11.4. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

Arhitect Șef,
Ioan Lungu



Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă



CAIET DE SARCINI

privind închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 51,84 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

A. Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii

A1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează a fi închiriate

Bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 51,84 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu.

A2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Bun imobil- spațiu comercial situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, cu datele de identificare menționate la punctul A1, face parte din domeniul public al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava și va fi închiriat pe bază de licitație publică, în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

B. Condiții generale ale închirierii

B1. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii

Bun imobil- spațiu comercial ce face obiectul închirierii, în suprafață de 51,84 mp, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, aparține domeniului public al Municipiului Suceava și este în administrarea Consiliului local al municipiului Suceava și va fi închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

B2. Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriasul are obligatia de a pastra curatenia in zona in care isi desfasoara activitatea, incheind un contract de prestari servicii cu o persoana fizica/juridica specializata pentru ridicarea deseurilor.

Chiriașul are obligația să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate (protecția muncii, PSI, sanitara, sanitar-veterinara, de mediu).

B3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiilor comerciale, cât și a bunurilor realizate prin grija acestora.

B4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat;

După atribuirea spațiilor comerciale și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu trebuie să exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

B5 Durata închirierii;

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi valabil până la data de 31.12.2026.

După expirarea perioadei menționate mai sus, perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul proprietarului, în baza solicitării scrise a chiriașului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului.

Prelungirea se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă chiriașul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin contractul de închiriere

- b) acceptă faptul că prețul chirii va fi majorat în condițiile actualizării prețului de închiriere în funcție de rata inflației din momentul respectiv
- c) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitate comercială
- d) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment.
- e) Prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de sta la data semnării actului adițional de prelungire

B6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Chiria minimă, conform raportului de evaluare nr. 110EPI/23.06.2025 privind estimarea valorii chiriei de piață obținabile pentru spațiile comerciale din piața agroalimentară George Enescu, are ca preț de pornire la licitație suma de 7,50 Eur/mp/lună, 389 eur /lună, respectiv 1963 lei/lună.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

B7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă;

Garanția de participare la licitație este de 3926 lei pentru bunul imobil- spațiu comercial, în suprafață de 51,84 mp;

Ofertantul declarat câștigător va reîntregi garanția la nivelul a două chirii lunare.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO05TREZ5915006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Suceava, titular de cont Primăria municipiului Suceava, cod fiscal 4244792 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către proprietar ca parte a garanției de bună executie a contractului.

B8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii

Prin documentația de atribuire va fi solicitată o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Reguli privind oferta:

C1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

C2. Ofertele se redactează în limba română.

C3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, 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.

Taxă caiet de sarcini: 50 lei

Taxa de participare la licitație: 300 lei

C4. 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.

C5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și documentele solicitate în documentația de atribuire, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

C6. 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.

C7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

C8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

C9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

C10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

C11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

C12. 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.

C13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (C15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

C14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

C15. 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.

C16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (C15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

C17. 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.

C18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (C1)-(C13)

D. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

D1. Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

D2. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) 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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) 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.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

D3. Contractul de Închiriere își pierde valabilitatea în următoarele cazuri:

(1) prin expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

(2) în caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri.

(3) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) în cazul în care s-a depășit termenul de plata al chiriei cu 60 de zile calendaristice de la data scadentei sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chirias, contractul de închiriere se considera desființat de către proprietar, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV;

(5) rezilierea pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, rezultând evacuarea pe cheltuiala chiriei;

(6) prin renunțare, în cazul imposibilității obiective de a exploata bunul închiriat. Solicitarea se va face cu cel puțin 15 zile înainte;

(7) În cazul în care chiriasul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

(8) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(9) cu acordul partilor.

Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor cauzate de o forță majoră.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Arhitect Șef
Ioan Lungu

Alina Slevoacă
Compartiment Patrimoniu

Director DAP,
Petru Paul Moșneguțu

Întocmit,
Narcisa Elena Verciuc
Direcția Administrația piețelor



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Anexa 1.1

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR
SERVICIUL PIEȚE ȘI BAZAR

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiul.....

Nr. _____ din _____

Încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Suceava reprezentat prin Ec. Vasile Rîmbu - Primar, împuternicit prin dispozițiile art. 154 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de proprietar

și:

2. _____ cu domiciliul în Suceava, județul Suceava, _____ nr. __, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____ nr. _____, CNP _____, eliberat la data de _____ de către SPCLEP Suceava, telefon _____, adresă email _____, în calitate de chiriaș.

Prezentul contract s-a încheiat în baza _____, a Codului Fiscal, a OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Codului Civil.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Primul în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș primește în chirie bunul imobil - spațiu în suprafață de 51,84 m.p., având destinația de spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, domeniul public, închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2. Durata închirierii este de la data semnării contractului până la data de 31.12.2026 cu posibilitatea de prelungire.

IV. VALOAREA ÎNCHIRIERII

Art.3. Valoarea închirierii - chiria –aferentă spațiului comercial este de _____ lei/mp/luna, respectiv _____ lei/lună.

Art.4. În cazul în care, prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se majorează nivelul chiriei pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe chiriaș și va modifica contractul prin acte adiționale.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Chiria se va achita în avans pentru luna în curs până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava sau în contul RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la trezoreria Municipiului Suceava, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Art. 6. După această dată se percep majorări de întârziere, aplicate pentru chiria datorată bugetului local, respectiv 1% din cuantumul chiriei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent, și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv

Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

Art. 7. Neplata chiriei la termen, pe o perioadă de 3 luni consecutive, autorizează pe proprietar a cere rezilierea contractului, plata de daune, aducerea terenului la starea inițială (evacuarea și demolarea) și scoaterea terenului la licitație publică.

VI. GARANȚII

Art.8. În conformitate cu prevederile legale în vigoare titularul contractului de închiriere are obligația de a constitui o garanție la nivelul contravalorii a două chirii lunare, până la data semnării contractului.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Suceava va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care chiriașul le are înregistrate.

Art.10. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract, acesta va putea solicita restituirea garanției reținute.

Art.11. În situația în care pe parcursul derulării contractului, chiriașul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Suceava, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, chiriașul are obligația să întreprindă suma în termen de 30 zile de la data notificării acestei situații.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8. Obligațiile proprietarului:

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

- să înștiințeze chiriașul de orice modificare a sumei de plată, respective a chiriei;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii;
- să restituie chiriașului, la cerere, garanția constituită, la sfârșitul contractului dacă se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract;
- să anunțe chiriașul de orice modificare a contractului;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot parcursul închirierii;
- să înștiințeze chiriașul de necesitatea eliberării terenului, în caz de nevoie, în maxim 30 de zile.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut spațiu de către chirias și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract.
 - să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar spațiul atribuit și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- să înștiințeze beneficiarul de orice modificare a prețului contractului
- să înștiințeze beneficiarul de necesitatea eliberării spațiului atribuit, în caz de nevoie, în maximum 24 de ore.

Art. 9. Obligațiile chiriasului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să achite chiria, în cuantumul și la termenele prevăzute în contract, în caz contrar se vor calcula majorări de întârziere stabilite conform prevederilor legale în vigoare;
- să achite chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a spațiului;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma stabilită prin contract la data semnării contractului de închiriere;
- să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație este strict interzisă;
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe natural, civile, industriale sau produse;
- să nu depoziteze sau să vândă mărfuri pe căile de acces (unde este cazul);
- să nu schimbe titularul de contract fără acordul organelor de specialitate;
- în afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile consumate (consum energie electrică, apă rece, apă menajeră și colectare ape pluviale, energie termică) în baza consumului real înregistrat, în temeiul contractelor încheiate de locator cu furnizorii;
- în cazul întârzierilor la plata utilităților, chiriașul va plăti penalități de 1% din cuantumul sumelor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- să nu efectueze modificări în structura de rezistență a spațiului precum și a instalațiilor sanitare, termice și de gaz metan;
- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului și să ia toate măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor;
- să respecte obligatoriu, legislația de securitate la incendiu în vigoare, să asigure dotarea spațiului primit în folosință gratuită cu un stingător cu pulbere și gaz inert tip P6, funcțional și verificat de către personalul atestat;
- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoierului menajer (unde este cazul);

- la sfarsitul contractului sa restituie spațiul închiriat în stare în care l-a primit, fiind considerat că la primit în stare bună, pe bază de proces verbal;
- să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, domiciliului, numărul de cont din bancă, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;
- să fie mențină spațiul în stare de funcționare permanentă;
- chiriașul se obligă ca la expirarea termenului de valabilitate a contractului, în cazul în care nu înțelege să reînnoiască relațiile contractuale cu Municipiul Suceava, să elibereze spațiul și să-l predea pe bază de proces verbal de predare primire încheiat în ultima lună de valabilitate a contractului, la starea inițială, fie să își asume obligația de a plăti daune delictuale pentru folosirea spațiului, proprietate a municipiului Suceava, la valoarea chiriei stabilite prin HCL, precum și majorările de întârziere aferente, potrivit reglementarilor legale în vigoare.

Pe perioada derulării contractului numai chiriașul semnatar va achita chiria – conform contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10. Prezentul contract poate înceta:

la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere;

în caz de forță majoră/caz fortuit;

prin acordul scris al părților,

prin decesul titularului de contract, în termen de cel mult 30 zile de la data producerii evenimentului,

prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de proprietar cât și de chiriaș, în baza unui preaviz de 15 zile comunicat celeilalte părți;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract;

Oricare din părți poate denunța unilateral contractul în cazul în care cealaltă parte se află în stare de încetare de plăți, de faliment sau de lichidare.

IX. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 11. Chiriasul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism aprobate, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Dacă în zona în care se află spațiul în discuție există o strategie de dezvoltare a municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii, situație în care chiriașul va fi notificat să elibereze spațial în termen de 30 zile.

Eliberarea spațiului se va face de către titularul contractului de închiriere pe cheltuiala acestuia fără nicio pretenție în sarcina proprietarului.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.13. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art.14. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 30 de zile de la manifestarea voinței în scris.

Art.15. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- rezilierea contractului la cererea părții prejudiciate
- notificarea rezilierii contractului, stadiul și termenul pentru eliberarea terenului ce face obiectul contractului.

Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate de acesta.

Art. 16. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului și/sau a titularului de contract. Comunicarea se va face în scris.

Art. 17. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defactuoasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru chiriaș.

Art. 18. Datele din prezentul contract, vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Suceava pentru îndeplinirea clauzelor contractuale și fac obiectul solicitării organelor de control.

Art. 19. Forța majoră notificată celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la producerea ei exonerează de răspundere.

19.1 Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

19.2 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

19.3 Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

19.4 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 20. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind întreruperea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

Dacă după acest termen, chiriașul și proprietarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art. 21. Clauzele contractului se completează cu prevederile Codului civil și alte acte normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru chiriaș, data eliberării fiind

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
Ec. Rîmbu Vasile

VICEPRIMAR,
Cușnir Ioan-Dan

ARHITECT ȘEF,
Lungu Ioan

DIRECTOR DAP,
Petru Paul Moșneguțu

IZĂ CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

VIZAT PENTRU LEGALITATE
CONS. JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

Anexa nr.1.2

CERERE

pentru participare la licitație

în vederea închirierii unui spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

Subsemnatul _____ reprezentant al
_____ cu sediul în _____ str.
_____ cod fiscal _____ telefon
_____, vă rog să-mi aprobați înscrierea la licitația din data de
_____ în scopul închirierii spațiului comercial, situat în Suceava, str.
_____, Piața Agroalimentară George Enescu, în suprafață de _____
m.p.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente în copie xerox:

Data _____

Semnătura

Declarație de participare

Subsemnatul/a _____ cu domiciliul/sediul
în _____, declar că particip la
licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____
pentru bunul imobil (S_____-spațiu comercial în suprafață de _____ mp situat în Suceava,
strada Alea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

Fișa de date(Fișa cu informații privind ofertantul)

Persoana fizică. _____,
cu domiciliul în localitatea (satul, comuna, orasul)

_____ str.
_____ nr. _____, județul
_____, posesor al BI/CI seria _____ nr. _____,
CNP _____,

Persoana juridică _____

Cu sediul în localitatea (satul comuna orasul
) _____ str. _____ nr. _____ județul
_____ cu certificatul de înmatriculare _____
CUI _____

Declar că particip la licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data
_____ ora _____ pentru bunul imobil (S _____) -spațiu comerical, în suprafață
de ____ mp situat în Suceava, Strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară „ George-
Enescu ”.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S3) – spațiu comercial, în suprafață de 29,28 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

- V. Fișa de date a procedurii
- VI. Caietul de sarcini
- VII. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- VIII. Formulare și modele de documente

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S3)– spațiu comercial, în suprafață de 29,28 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

2. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

1.1. Proprietarul : Municipiul Suceava, cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224, tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593, interior 147, e_mail: patrimoniu@primariasv.ro, persoana de contact: Slevocă Alina-Simona

2. Informații privind obiectul licitației

2.1. Bunul imobil (S3)- spațiu comercial ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică, în suprafață de 29,28 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, în vederea desfășurării activității de comercializare a produselor de origine animală.

3. Informații privind documentația de atribuire

3.1.Documentatia pentru inscriere la licitatie poate fi obtinută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Suceava, Serviciul Patrimoniu, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei și va fi achitată la casieria Primăriei Municipiului Suceava .

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

4.1. Ofertele se redactează în limba română.

4.2. 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.

4.3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității 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.

4.4. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Suceava, din Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, 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.

4.4.1. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale bunului imobil pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior
- fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- înscrisuri doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- înscrisuri doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:
 - pentru societăți comerciale:
 - a) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - b) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - c) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - d) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - f) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;
 - g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - h) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
 - pentru persoane fizice autorizate:
 - a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - b) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - c) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - d) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - e) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;

f) Autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală, pentru persoane fizice autorizate;

g) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

h) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

pentru persoane fizice :

a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

b) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;

d) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

e) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantumul greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

4.4.2. Pe plicul interior se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior va introduce:

a) oferta financiară exprimată în euro/mp/lună, respectiv lei/lună pentru închirierea spațiului comerciale, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 29,28 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

b) informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului -cash-flow- (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;

e) informații privind protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii încheiat cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate)

f) informații privind condiții specifice impuse de natura bunului imobil închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani)

4.5. Oferta va fi depusă într-un exemplar original, semnat de către ofertant.

4.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.7.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și are o perioadă de valabilitate de 90 zile.

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

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

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

4.11. 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.

5. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

5.1. Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

5.2. Licitatia publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

3) Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

4) Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

5.3. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.

5.4. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.

5.5. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

5.6. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

5.7. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

5.8. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.9. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5.10. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

6.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

6.2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții.

6.3. Garanția de participare la licitație: garanția de participare la licitație este de 3.106 lei pentru bunul imobil (S3), în suprafață de 29,28 mp;

6.4. Taxa de participare la licitație: 300 lei

6.5. Contravaloarea documentației de atribuire: 50 lei

6.6. Adresa la care se depune / transmite oferta însoțită de documentele de calificare:

Registratura Primăriei Municipiului Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, Suceava

6.7. Pretul de pornire la licitație: 10,50 euro/mp/lună, 307 euro/lună, respectiv 1553 lei/lună pentru bunul imobil (S3)-spațiu comercial, în suprafață de 29,28 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară "George Enescu".

6.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de evaluare a documentelor din plicul exterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

6.10. 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.

6.11. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

6.13. 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.

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, în aceleași condiții conform prevederilor legale în vigoare.

7. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

7.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

7.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună) - 35 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice) - 15 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani) - 10 puncte.

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

7.2.1. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul P(n) se calculeaza proportional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

7.2.2. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților banești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 35 puncte.

Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35$ puncte;

7.2.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 15 puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.

7.2.4. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit. d) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

7.3. Licitatia se va desfășura conform prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul administrativ.

8.Determinarea ofertei câștigătoare

8.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

8.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

8.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

8.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

8.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

8.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5).

8.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

8.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

8.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

8.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

8.12. 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.

8.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.14. 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.

8.15. Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

8.16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

8.17. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

8.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

8.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.20. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

9. Ora, data si ziua de desfasurare a licitației, data limita de depunere a ofertelor,

Vor fi precizate în anunțul care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, respectiv:

Licitația publică deschisă va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Suceava, la data de _____, orele _____.

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Suceava, până cel târziu _____ orele _____.

10. Alte informatii

10.1. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

10.2. Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

10.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

10.4. Procedura de licitație se anulează, si se poate relua în condițiile legii.

10.5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară 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.

10.6. Impotriva modalității de desfasurare a licitației se pot depune de către ofertanți contestații în maxim 24 de ore de la adjudecare. În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a doua chirii lunare, cu titlu de garanție.

10.7. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de

despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

11.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava.

11.3. Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

11.4. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

Arhitect Șef,
Ioan Lungu

Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă



CAIET DE SARCINI

privind închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 29,28 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

A. Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii

A1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează a fi închiriate

Bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 29,28 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu.

A2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii:

Bun imobil- spațiu comercial situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, cu datele de identificare menționate la punctul A1, face parte din domeniul public al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava și va fi închiriat pe bază de licitație publică, în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

B. Condiții generale ale închirierii

B1. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii

Bun imobil- spațiu comercial ce face obiectul închirierii, în suprafață de 29,28 mp, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, aparține domeniului public al Municipiului Suceava și este în administrarea Consiliului local al municipiului Suceava și va fi închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

B2.Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul are obligația de a pastra curatenia în zona în care își desfășoară activitatea, încheind un contract de prestări servicii cu o persoană fizică/juridică specializată pentru ridicarea deșeurilor.

Chiriașul are obligația să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate (protecția muncii, PSI, sanitară, sanitar-veterinară, de mediu).

B3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiilor comerciale, cât și a bunurilor realizate prin grija acestora.

B4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat;

După atribuirea spațiilor comerciale și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu trebuie să exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

B5 Durata închirierii;

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi valabil până la data de 31.12.2026.

După expirarea perioadei menționate mai sus, perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul proprietarului, în baza solicitării scrise a chiriașului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului.

Prelungirea se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă chiriașul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a). și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin contractul de închiriere
- b). acceptă faptul că prețul chirii va fi majorat în condițiile actualizării prețului de închiriere în funcție de rata inflației din momentul respectiv
- c). nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitate comercială
- d). prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment.
- e). Prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de sta la data semnării actului adițional de prelungire

B6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Chiria minimă conform raportului de evaluare nr. 110EPI/23.06.2025 privind estimarea valorii chiriei de piață obținabile pentru spațiile comerciale din piață agroalimentară George Enescu, are ca preț de pornire la licitație suma de 10,50 Eur/mp/lună, 307 eur /lună, respectiv 1553 lei/lună.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

B7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă;

Garanția de participare la licitație este de 3106 lei pentru bunul imobil- spațiu comercial, în suprafață de 29,28 mp;

– Ofertantul declarat câștigător va reîntregi garanția la nivelul a două chirii lunare.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO05TREZ5915006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Suceava, titular de cont Primăria municipiului Suceava, cod fiscal 4244792 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către proprietar ca parte a garanției de bună execuție a contractului.

B8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii

Prin documentația de atribuire va fi solicitată o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Reguli privind oferta:

C1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

C2. Ofertele se redactează în limba română.

C3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, 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.

Taxă caiet de sarcini: 50 lei

Taxa de participare la licitație: 300 lei

C4. 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.

C5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și documentele solicitate în documentația de atribuire, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

C6. 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.

C7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

C8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

C9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

C10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

C11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

C12. 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.

C13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (C15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

C14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

C15. 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.

C16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (C15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

C17. 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.

C18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (C1)-(C13)

D. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

D1. Încheierea contractului

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

D2. Neîncheierea contractului

- (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) 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.
- (4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) 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.
- (6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).
- (7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

D3. Contractul de Închiriere își pierde valabilitatea în următoarele cazuri:

- (1) prin expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- (2) în caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri.
- (3) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (4) în cazul în care s-a depășit termenul de plata al chiriei cu 60 de zile calendaristice de la data scadentei sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chirias, contractul de închiriere se considera desființat de către proprietar, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV;
- (5) rezilierea pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, rezultând evacuarea pe cheltuiala chiriei;

(6) prin renunțare, în cazul imposibilității obiective de a exploata bunul închiriat. Solicitarea se va face cu cel puțin 15 zile înainte;

(7) În cazul în care chiriasul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

(8) în cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(9) cu acordul partilor.

Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor cauzate de o forță majoră.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Arhitect Șef
Ioan Lungu

Alina Slevoacă
Compartiment Patrimoniu

Director DAP,
Petru Paul Moșneguțu

Întocmit,
Narcisa Elena Verciuc
Direcția Administrația piețelor



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR
SERVICIUL PIEȚE ȘI BAZAR

Anexa 2.1

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru spațiul.....

Nr. _____ din _____

Încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Suceava reprezentat prin Ec. Vasile Rîmbu - Primar, împuternicit prin dispozițiile art. 154 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de proprietar

și:

2. _____ cu domiciliul în Suceava, județul Suceava, _____ nr. __, bl. _____, sc. __, ap. _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____ nr. _____, CNP _____, eliberat la data de _____ de către SPCLEP Suceava, telefon _____, adresă email _____, în calitate de chiriaș.

Prezentul contract s-a încheiat în baza _____, a Codului Fiscal, a OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Codului Civil.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Primul în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș primește în chirie bunul imobil - spațiu în suprafață de 29,28 m.p., având destinația de spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, domeniul public, închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2. Durata închirierii este de la data semnării contractului până la data de 31.12.2026 cu posibilitatea de prelungire.

IV. VALOAREA ÎNCHIRIERII

Art.3. Valoarea închirierii - chiria –aferentă spațiului comercial este de _____ lei/mp/luna, respectiv _____ lei/lună.

Art.4. În cazul în care, prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se majorează nivelul chiriei pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe chiriaș și va modifica contractul prin acte adiționale.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Chiria se va achita în avans pentru luna în curs până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava sau în contul RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la trezoreria Municipiului Suceava, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Art. 6. După această dată se percep majorări de întârziere, aplicate pentru chiria datorată bugetului local, respectiv 1% din cuantumul chiriei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent, și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv

Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

Art. 7. Neplata chiriei la termen, pe o perioadă de 3 luni consecutive, autorizează pe proprietar a cere rezilierea contractului, plata de daune, aducerea terenului la starea inițială (evacuarea și demolarea) și scoaterea terenului la licitație publică.

VI. GARANȚII

Art.8. În conformitate cu prevederile legale în vigoare titularul contractului de închiriere are obligația de a constitui o garanție la nivelul contravalorii a două chirii lunare, până la data semnării contractului.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Suceava va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restante pe care chiriașul le are înregistrate.

Art.10. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract, acesta va putea solicita restituirea garanției reținute.

Art.11. În situația în care pe parcursul derulării contractului, chiriașul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Suceava, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, chiriașul are obligația să întreprindă suma în termen de 30 zile de la data notificării acestei situații.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8. Obligațiile proprietarului:

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să înștiințeze chiriașul de orice modificare a sumei de plată, respective a chiriei;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii;
- să restituie chiriașului, la cerere, garanția constituită, la sfârșitul contractului dacă se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract;
- să anunțe chiriașul de orice modificare a contractului;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot parcursul închirierii;

- să înștiințeze chiriașul de necesitatea eliberării terenului, în caz de nevoie, în maxim 30 de zile.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut spațiu de catre chirias si sa ia masurile ce se impun in vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite in contract.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de catre beneficiar spațiul atribuit și să ia masurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite in contract;
- să înștiințeze beneficiarul de orice modificare a prețului contractului
- să înștiințeze beneficiarul de necesitatea eliberării spatiului atribuit, in caz de nevoie, in maximum 24 de ore.

Art. 9. Obligațiile chiriasului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să achite chiria, în cuantumul și la termenele prevazute în contract, în caz contrar se vor calcula majorari de intarziere stabilite conform prevederilor legale în vigoare;
- să achite chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a spațiului;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma stabilită prin contract la data semnării contractului de închiriere;
- sa foloseasca spațiul închiriat conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație este strict interzisă;
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe natural, civile , industrial sau produse;
- să nu depoziteze sau să vândă mărfuri pe căile de acces (unde este cazul);
- să nu schimbe titularul de contract fără acordul organelor de specialitate;
- în afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile consumate (consum energie electrică, apă rece, apă menajeră și colectare ape pluviale, energie termică) în baza consumului real înregistrat, în temeiul contractelor încheiate de locator cu furnizorii;
- în cazul întârzierilor la plata utilităților, chiriașul va plăti penalități de 1% din cuantumul sumelor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- să nu efectueze modificări în structura de rezistență a spațiului precum și a instalațiilor sanitare, termice si de gaz metan;
- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului și să ia toate masurile necesare de prevenire si stingere a incendiilor;
- să respecte obligatoriu, legislația de securitate la incendiu în vigoare, să asigure dotarea spațiului primit în folosință gratuită cu un stingător cu pulbere și gaz inert tip P6, funcțional și verificat de către personalul atestat;
- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoiului menajer (unde este cazul);
- la sfarsitul contractului sa restituie spațiul închiriat în stare în care l-a primit, fiind considerat că la primit in stare bună, pe bază de proces verbal;
- să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, domiciliului, numărul de cont din bancă, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;
- să fie mențină spațiul în stare de funcționare permanentă;
- chiriașul se obligă ca la expirarea termenului de valabilitate a contractului, în cazul în care nu

înțelege să reînnoiască relațiile contractuale cu Municipiul Suceava, să elibereze spațiul și să-l predea pe bază de proces verbal de predare primire încheiat în ultima lună de valabilitate a contractului, la starea inițială, fie să își asume obligația de a plăti daune delictuale pentru folosirea spațiului, proprietate a municipiului Suceava, la valoarea chiriei stabilite prin HCL, precum și majorările de întârziere aferente, potrivit reglementărilor legale în vigoare.

Pe perioada derulării contractului numai chiriașul semnatar va achita chiria – conform contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10. Prezentul contract poate înceta:

la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere;

în caz de forță majoră/caz fortuit;

prin acordul scris al părților,

prin decesul titularului de contract, în termen de cel mult 30 zile de la data producerii evenimentului,

prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de proprietar cât și de chiriaș, în baza unui preaviz de 15 zile comunicat celeilalte părți;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract;

Oricare din părți poate denunța unilateral contractul în cazul în care cealaltă parte se află în stare de încetare de plăți, de faliment sau de lichidare.

IX. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 11. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism aprobate, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Dacă în zona în care se află spațiul în discuție există o strategie de dezvoltare a municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii, situație în care chiriașul va fi notificat să elibereze spațial în termen de 30 zile.

Eliberarea spațiului se va face de către titularul contractului de închiriere pe cheltuiela acestuia fără nicio pretenție în sarcina proprietarului.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.13. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art.14. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 30 de zile de la manifestarea voinței în scris.

Art.15. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- rezilierea contractului la cererea părții prejudiciate
- notificarea rezilierii contractului, stadiul și termenul pentru eliberarea terenului ce face obiectul contractului.

Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate de acesta.

Art. 16. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului și/sau a titularului de contract. Comunicarea se va face în scris.

Art. 17. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defactuoasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru chiriaș.

Art. 18. Datele din prezentul contract, vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Suceava pentru îndeplinirea clauzelor contractuale și fac obiectul solicitării organelor de control.

Art. 19. Forța majoră notificată celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la producerea ei exonerează de raspundere.

19.1 Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

19.2 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

19.3 Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

19.4 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 20. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind întreruperea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

Dacă după acest termen, chiriașul și proprietarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art. 21. Clauzele contractului se completează cu prevederile Codului civil și alte acte normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru chiriaș, data eliberării fiind

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
Ec. Rîmbu Vasile

VICEPRIMAR,
Cușnir Ioan-Dan

ARHITECT ȘEF,
Lungu Ioan

DIRECTOR,

Petru Paul Moșneguțu

VIZĂ CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

VIZAT PENTRU LEGALITATE
CONS. JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

Anexa nr.2.2

CERERE

pentru participare la licitație

în vederea închirierii unui spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața
Agroalimentară George Enescu

Subsemnatul _____ reprezentant al
_____ cu sediul în _____ str.
_____ cod fiscal _____ telefon
_____, vă rog să-mi aprobați înscrierea la licitația din data de _____ în
scopul închirierii spațiului comercial, situat în Suceava, str. _____, Piața
Agroalimentară George Enescu, în suprafață de _____ m.p.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente în copie xerox:

Data _____

Semnătura

Declarație de participare

Subsemnatul/a _____ cu domiciliul/sediul
în _____, declar că particip la
licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____
pentru bunul imobil (S _____)-spațiu comercial în suprafață de _____ mp situat în Suceava,
strada Alea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

Fișa de date(Fișa cu informații privind ofertantul)

Persoana fizică. _____,
cu domiciliul _____ în localitatea _____ (satul, comuna, orasul)
str. _____
nr. _____, județul _____
_____, posesor al BI/CI seria _____ nr. _____,
CNP _____.

Persoana juridică _____
Cu sediul _____ în localitatea _____ (satul comuna orasul
) _____ str. _____ nr. _____ județul _____
_____ cu certificatul de înmatriculare _____
CUI _____

Declar că particip la licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____ pentru bunul imobil (S_____) -spațiu comerical, în suprafață de _____ mp situat în Suceava, Strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară „ George-Enescu ”.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S12)– spațiu comercial, în suprafață de 14,18 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

- IX. Fișa de date a procedurii
- X. Caietul de sarcini
- XI. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- XII. Formulare și modele de documente

III. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S12)– spațiu comercial, în suprafață de 14,18 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

3. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

1.1. Proprietarul : Municipiul Suceava, cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224, tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593, interior 147, e_mail: patrimoniu@primariasv.ro, persoana de contact: Slevoacă Alina-Simona

2. Informații privind obiectul licitației

2.1. Bunul imobil (S12)- spațiu comercial ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică, în suprafață de 14,18 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, în vederea desfășurării activității de comerț cu produse alimentare.

3. Informații privind documentația de atribuire

3.1.Documentatia pentru inscriere la licitatie poate fi obtinută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Suceava, Serviciul Patrimoniu, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei și va fi achitată la casieria Primăriei Municipiului Suceava .

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

4.1. Ofertele se redactează în limba română.

4.2. 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.

4.3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității 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.

4.4. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Suceava, din Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, 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.

4.4.1. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale bunului imobil pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior
- fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- înscrisuri doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- înscrisuri doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:
 - pentru societăți comerciale:
 - a) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - b) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - c) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - d) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - f) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;
 - g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - h) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
 - pentru persoane fizice autorizate:
 - a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - b) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - c) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - d) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - e) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - f) Autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală, pentru persoane fizice autorizate;

g) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

h) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

pentru persoane fizice :

a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

b) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;

d) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

e) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

4.4.2. Pe plicul interior se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior va introduce:

a) oferta financiară exprimată în euro/mp/lună, respectiv lei/lună pentru închirierea spațiului comerciale, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 14,18 mp, situat în Suceava, strada Alea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

b) informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului -cash-flow- (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna;

g) informații privind protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestari servicii încheiat cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate)

h) informații privind condiții specifice impuse de natura bunului imobil închiriat (declarație pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasa definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani)

4.5. Oferta va fi depusă într-un exemplar original, semnat de către ofertant.

4.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și are o perioadă de valabilitate de 90 zile.

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

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

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

4.11. 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.

5. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

5.1. Licitarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

5.2. Licitarea publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

5) Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

6) Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

5.3. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.

5.4. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.

5.5. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

5.6. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

5.7. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

5.8. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.9. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5.10. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

6.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

6.2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții.

6.3. Garanția de participare la licitație: garanția de participare la licitație este de 1.934 lei pentru bunul imobil (S12), în suprafață de 14,18 mp;

6.4. Taxa de participare la licitație: 300 lei

6.5. Contravaloarea documentației de atribuire: 50 lei

6.6. Adresa la care se depune / transmite oferta însoțită de documentele de calificare:

Registratura Primăriei Municipiului Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, Suceava

6.7. Pretul de pornire la licitație: 13,50 euro/mp/lună, 191 euro/lună, respectiv 967 lei/lună pentru bunul imobil (S12)-spațiu comercial, în suprafață de 14,18 mp, situat în Suceava, strada Alea Saturn, fn, Piața Agroalimentară "George Enescu".

6.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de evaluare a documentelor din plicul exterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

6.10. 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.

6.11. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

6.13. 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.

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, în aceleași condiții conform prevederilor legale în vigoare.

7. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

7.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

7.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 35 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice) - 15 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani) - 10 puncte.

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

7.2.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1), lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proportional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

7.2.2. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților banești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 35 puncte.

Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proportional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35$ puncte;

7.2.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 15 puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.

7.2.4. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit. d) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

7.3. Licitatia se va desfășura conform prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul administrativ.

8.Determinarea ofertei câștigătoare

8.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

8.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

8.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

8.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

8.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

8.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5).

8.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

8.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

8.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

8.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

8.12. 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.

8.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.14. 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.

8.15. Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

8.16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

8.17. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

8.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

8.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.20. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

9. Ora, data și ziua de desfasurare a licitației, data limita de depunere a ofertelor,

Vor fi precizate în anunțul care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, respectiv:

Licităția publică deschisă va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Suceava, la data de _____, orele _____.

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Suceava, până cel târziu _____ orele _____.

10. Alte informații

10.1. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

10.2. Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

10.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

10.4. Procedura de licitație se anulează, și se poate relua în condițiile legii.

10.5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară 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.

10.6. Impotriva modalității de desfasurare a licitației se pot depune de către ofertanți contestații în maxim 24 de ore de la adjudecare. În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a doua chirii lunare, cu titlu de garanție.

10.7. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

11.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava.

11.3. Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

11.4. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

Arhitect Șef,
Joan Lungu

Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă



CAIET DE SARCINI

privind închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 14,18 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

A. Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii

A1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează a fi închiriate

Bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 14,18 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu.

A2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Bun imobil- spațiu comercial situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, cu datele de identificare menționate la punctul A1, face parte din domeniul public al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava și va fi închiriat pe bază de licitație publică, în vederea desfășurării activității de comercializare produse alimentare.

B. Condiții generale ale închirierii

B1. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii

Bun imobil- spațiu comercial ce face obiectul închirierii, în suprafață de 14,18 mp, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, aparține domeniului public al Municipiului Suceava și este în administrarea Consiliului local al municipiului Suceava și va fi închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse alimentare.

B2.Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul are obligația de a păstra curatenia în zona în care își desfășoară activitatea, încheind un contract de prestări servicii cu o persoană fizică/juridică specializată pentru ridicarea deșeurilor.

Chiriașul are obligația să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate (protecția muncii, PSI, sanitară, sanitar-veterinară, de mediu).

B3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiilor comerciale, cât și a bunurilor realizate prin grija acestora.

B4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat;

După atribuirea spațiilor comerciale și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu trebuie să exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

B5 Durata închirierii;

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi valabil până la data de 31.12.2026.

După expirarea perioadei menționate mai sus, perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul proprietarului, în baza solicitării scrise a chiriașului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului.

Prelungirea se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă chiriașul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a). și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin contractul de închiriere
- b). acceptă faptul că prețul chiriei va fi majorat în condițiile actualizării prețului de închiriere în funcție de rata inflației din momentul respectiv
- c). nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitate comercială
- d). prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment.
- e). Prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de sta la data semnării actului adițional de prelungire

B6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Chiria minimă conform raportului de evaluare nr. 110EPI/23.06.2025 privind estimarea valorii chiriei de piață obținabile pentru spațiile comerciale din piață agroalimentară George Enescu, are ca preț de pornire la licitație suma de 13,50 Eur/mp/lună, 191 eur /lună, respectiv 967 lei/lună.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

B7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă;

Garanția de participare la licitație este de 1934 lei pentru bunul imobil- spațiu comercial, în suprafață de 14,18 mp;

Ofertantul declarat câștigător va reîntregi garanția la nivelul a două chirii lunare.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO05TREZ5915006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Suceava, titular de cont Primăria municipiului Suceava, cod fiscal 4244792 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către proprietar ca parte a garanției de bună executie a contractului.

B8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii

Prin documentația de atribuire va fi solicitată o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Reguli privind oferta

C1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

C2. Ofertele se redactează în limba română.

C3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, 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.

Taxă caiet de sarcini: 50 lei

Taxa de participare la licitație: 300 lei

C4. 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.

C5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și documentele solicitate în documentația de atribuire, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

C6. 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.

C7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

C8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

C9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

C10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

C11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

C12. 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.

C13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (C15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

C14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

C15. 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.

C16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (C15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

C17. 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.

C18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (C1)-(C13)

D. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

D1. Încheierea contractului

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

D2. Neîncheierea contractului

- (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) 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.
- (4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) 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.
- (6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).
- (7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

D3. Contractul de Inchiriere isi pierde valabilitatea in urmatoarele cazuri:

- (1) prin expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- (2) în caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri.
- (3) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (4) în cazul în care s-a depășit termenul de plata al chiriei cu 60 de zile calendaristice de la data scadentei sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chirias, contractul de închiriere se considera desființat de către proprietar, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV;
- (5) rezilierea pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, rezultând evacuarea pe cheltuiala chiriașului;

(6) prin renunțare, în cazul imposibilității obiective de a exploata bunul închiriat. Solicitarea se va face cu cel puțin 15 zile înainte;

(7) În cazul în care chiriasul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a doua chirii lunare.

(8) în cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(9) cu acordul partilor.

Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor cauzate de o forță majoră.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Arhitect Șef
Ioan Lungu

Alina Slevoacă
Compartiment Patrimoniu

Director,
Petru Paul Moșneguțu

Întocmit,
Narcisa Elena Verciuc
Direcția Administrația piețelor



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Anexa nr.3.1

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR
SERVICIUL PIEȚE ȘI BAZAR

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiul.....

Nr. _____ din _____

Încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Suceava reprezentat prin Ec. Vasile Rîmbu - Primar, împuternicit prin dispozițiile art. 154 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de proprietar

și:

2. _____ cu domiciliul în Suceava, județul Suceava, _____ nr. __, bl. _____, sc. __, ap. _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____ nr. _____, CNP _____, eliberat la data de _____ de către SPCLEP Suceava, telefon _____, adresă email _____, în calitate de chiriaș.

Prezentul contract s-a încheiat în baza _____, a Codului Fiscal, a OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Codului Civil.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Primul în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș primește în chirie bunul imobil - spațiu în suprafață de 14,18 m.p., având destinația de spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, domeniul public, închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse alimentare.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2. Durata închirierii este de la data semnării contractului până la data de 31.12.2026 cu posibilitatea de prelungire.

IV. VALOAREA ÎNCHIRIERII

Art.3. Valoarea închirierii - chiria –aferentă spațiului comercial este de _____ lei/mp/luna, respectiv _____ lei/lună.

Art.4. În cazul în care, prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se majorează nivelul chiriei pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe chiriaș și va modifica contractul prin acte adiționale.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Chiria se va achita în avans pentru luna în curs până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava sau în contul RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la trezoreria Municipiului Suceava, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Art. 6. După această dată se percep majorări de întârziere, aplicate pentru chiria datorată bugetului local, respectiv 1% din quantumul chiriei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent, și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv

Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

Art. 7. Neplata chiriei la termen, pe o perioadă de 3 luni consecutive, autorizează pe proprietar a cere rezilierea contractului, plata de daune, aducerea terenului la starea inițială (evacuarea și demolarea) și scoaterea terenului la licitație publică.

VI. GARANȚII

Art.8. În conformitate cu prevederile legale în vigoare titularul contractului de închiriere are obligația de a constitui o garanție la nivelul contravalorii a două chirii lunare, până la data semnării contractului.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Suceava va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care chiriașul le are înregistrate.

Art.10. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract, acesta va putea solicita restituirea garanției reținute.

Art.11. În situația în care pe parcursul derulării contractului, chiriașul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Suceava, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, chiriașul are obligația să întreprindă suma în termen de 30 zile de la data notificării acestei situații.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8. Obligațiile proprietarului:

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să înștiințeze chiriașul de orice modificare a sumei de plată, respective a chiriei;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii;
- să restituie chiriașului, la cerere, garanția constituită, la sfârșitul contractului dacă se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract;

- să anunțe chiriașul de orice modificare a contractului;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot parcursul închirierii;
- să înștiințeze chiriașul de necesitatea eliberării terenului, în caz de nevoie, în maxim 30 de zile.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut spațiu de către chirias și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar spațiul atribuit și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- să înștiințeze beneficiarul de orice modificare a prețului contractului
- să înștiințeze beneficiarul de necesitatea eliberării spațiului atribuit, în caz de nevoie, în maximum 24 de ore.

Art. 9. Obligațiile chiriasului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să achite chiria, în cuantumul și la termenele prevăzute în contract, în caz contrar se vor calcula majorări de întârziere stabilite conform prevederilor legale în vigoare;
- să achite chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a spațiului;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma stabilită prin contract la data semnării contractului de închiriere;
- să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație este strict interzisă;
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe natural, civile, industrial sau produse;
- să nu depoziteze sau să vândă mărfuri pe căile de acces (unde este cazul);
- să nu schimbe titularul de contract fără acordul organelor de specialitate;
- în afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile consumate (consum energie electrică, apă rece, apă menajeră și colectare ape pluviale, energie termică) în baza consumului real înregistrat, în temeiul contractelor încheiate de locator cu furnizorii;
- în cazul întârzierilor la plata utilităților, chiriașul va plăti penalități de 1% din cuantumul sumelor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- să nu efectueze modificări în structura de rezistență a spațiului precum și a instalațiilor sanitare, termice și de gaz metan;
- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului și să ia toate măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor;
- să respecte obligatoriu, legislația de securitate la incendiu în vigoare, să asigure dotarea spațiului primit în folosință gratuită cu un stingător cu pulbere și gaz inert tip P6, funcțional și verificat de către personalul atestat;
- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoiului menajer (unde este cazul);
- la sfârșitul contractului să restituie spațiul închiriat în stare în care l-a primit, fiind considerat că la primit în stare bună, pe bază de proces verbal;
- să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, domiciliului, numărul de cont din bancă, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;
- să fie mențină spațiul în stare de funcționare permanentă;

- chiriașul se obligă ca la expirarea termenului de valabilitate a contractului, în cazul în care nu înțelege să reînnoiască relațiile contractuale cu Municipiul Suceava, să elibereze spațiul și să-l predea pe bază de proces verbal de predare primire încheiat în ultima lună de valabilitate a contractului, la starea inițială, fie să își asume obligația de a plăti daune delictuale pentru folosirea spațiului, proprietate a municipiului Suceava, la valoarea chiriei stabilite prin HCL, precum și majorările de întârziere aferente, potrivit reglementarilor legale în vigoare.

Pe perioada derulării contractului numai chiriașul semnatar va achita chiria – conform contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10. Prezentul contract poate înceta:

la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere;

în caz de forță majoră/caz fortuit;

prin acordul scris al părților,

prin decesul titularului de contract, în termen de cel mult 30 zile de la data producerii evenimentului,

prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de proprietar cât și de chiriaș, în baza unui preaviz de 15 zile comunicat celeilalte părți;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract;

Oricare din părți poate denunța unilateral contractul în cazul în care cealaltă parte se află în stare de încetare de plăți, de faliment sau de lichidare.

IX. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 11. Chiriasul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism aprobate, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Dacă în zona în care se află spațiul în discuție există o strategie de dezvoltare a municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii, situație în care chiriașul va fi notificat să elibereze spațial în termen de 30 zile.

Eliberarea spațiului se va face de către titularul contractului de închiriere pe cheltuiala acestuia fără nicio pretenție în sarcina proprietarului.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.13. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art.14. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 30 de zile de la manifestarea voinței în scris.

Art.15. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- rezilierea contractului la cererea părții prejudiciate
- notificarea rezilierii contractului, stadiul și termenul pentru eliberarea terenului ce face obiectul contractului.

Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate de acesta.

Art. 16. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului și/sau a titularului de contract. Comunicarea se va face în scris.

Art. 17. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defactuoasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru chiriaș.

Art. 18. Datele din prezentul contract, vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Suceava pentru îndeplinirea clauzelor contractuale și fac obiectul solicitării organelor de control.

Art. 19. Forța majoră notificată celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la producerea ei exonerează de raspundere.

19.1 Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

19.2 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

19.3 Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

19.4 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 20. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind întreruperea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

Dacă după acest termen, chiriașul și proprietarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art. 21. Clauzele contractului se completează cu prevederile Codului civil și alte acte normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru chiriaș, data eliberării fiind

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
Ec. Rîmbu Vasile

VICEPRIMAR,
Cușnir Ioan-Dan

ARHITECT ȘEF,
Lungu Ioan

DIRECTOR DAP,
Petru Paul Moșneguțu

VIZĂ CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

VIZAT PENTRU LEGALITATE
CONS. JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

Anexa nr.3.2

CERERE

pentru participare la licitație

în vederea închirierii unui spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

Subsemnatul _____ reprezentant al
_____ cu sediul în _____ str.
_____ cod fiscal _____ telefon
_____, vă rog să-mi aprobați înscrierea la licitația din data de _____ în
scopul închirierii spațiului comercial, situat în Suceava, str. _____, Piața
Agroalimentară George Enescu, în suprafață de _____ m.p.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente în copie xerox:

Data _____

Semnătura

Declarație de participare

Subsemnatul/a _____ cu domiciliul/sediul
în _____, declar că particip la
licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____
pentru bunul imobil (S____)-spațiu comercial în suprafață de _____ mp situat în Suceava,
strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

Fișa de date(Fișa cu informații privind ofertantul)

Persoana fizică. _____,
cu domiciliul _____ în localitatea _____ (satul, comuna, orasul)
_____, nr. _____, str. _____, judetul _____
_____, posesor al BI/CI seria _____ nr. _____, CNP _____

Persoana juridică _____
Cu sediul _____ în localitatea _____ (satul comuna orasul
) _____ str. _____ nr. _____ judetul _____
_____ cu certificatul de înmatriculare _____ CUI _____

Declar că particip la licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____ pentru bunul imobil (S _____) -spațiu comerical, în suprafață de _____ mp situat în Suceava, Strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară „ George-Enescu ”.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S22)– spațiu comercial, în suprafață de 26,42 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

XIII. Fișa de date a procedurii

XIV. Caietul de sarcini

XV. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii

XVI. Formulare și modele de documente

IV. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil (S22)– spațiu comercial, în suprafață de 26,42 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

1.1. Proprietarul : Municipiul Suceava, cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224, tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593, interior 147, e_mail: patrimoniu@primariasv.ro, persoana de contact: Slevoacă Alina-Simona

2. Informații privind obiectul licitației

2.1. Bunul imobil (S22)- spațiu comercial ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică, în suprafață de 26,42 mp, ce aparțin domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”, în vederea desfășurării activității de comercializare a produselor de origine animală.

3. Informații privind documentația de atribuire

3.1.Documentatia pentru inscriere la licitatie poate fi obtinută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Suceava, Serviciul Patrimoniu, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei și va fi achitată la casieria Primăriei Municipiului Suceava .

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

4.1. Ofertele se redactează în limba română.

4.2. 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.

4.3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității 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.

4.4. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Suceava, din Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, 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.

4.4.1. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale bunului imobil pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să contină următoarele documente:

- plicul interior
- fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- înscrisuri doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- înscrisuri doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:
 - pentru societăți comerciale:
 - a) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - b) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - c) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - d) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - f) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;
 - g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - h) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
 - pentru persoane fizice autorizate:
 - a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - b) Copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - c) Copie după actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - d) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;
 - e) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - f) Autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală, pentru persoane fizice autorizate;

g) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

h) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

pentru persoane fizice :

a) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

b) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice –ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul consolidat;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că ofertantul, nu are datorii la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;

d) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Suceava a garanției și a taxei de participare la licitație;

e) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantumul greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

4.4.2. Pe plicul interior se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior va introduce:

a) oferta financiară exprimată în euro/mp/lună, respectiv lei/lună pentru închirierea spațiului comercial, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, în suprafață de 26,42 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

b) informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului -cash-flow- (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;

i) informații privind protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii încheiat cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate)

j) informații privind condiții specifice impuse de natura bunului imobil închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani)

4.5. Oferta va fi depusă într-un exemplar original, semnat de către ofertant.

4.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și are o perioadă de valabilitate de 90 zile.

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

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

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

4.11. 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.

5. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

5.1. Licităția se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

5.2. Licităția publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

7) Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

8) Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

5.3. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.

5.4. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.

5.5. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

5.6. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

5.7. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

5.8. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.9. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5.10. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

6.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

6.2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții.

6.3. Garanția de participare la licitație: garanția de participare la licitație este de 2.802 lei pentru bunul imobil (S22), în suprafață de 26,42 mp;

6.4. Taxa de participare la licitație: 300 lei

6.5. Contravaloarea documentației de atribuire: 50 lei

6.6. Adresa la care se depune / transmite oferta însoțită de documentele de calificare:

Registratura Primăriei Municipiului Suceava, B-dul 1 Mai nr.5A, Suceava

6.7. Pretul de pornire la licitație: 10,50 euro/mp/lună, 277 euro/lună, respectiv 1.401 lei/lună pentru bunul imobil (S22)-spațiu comercial, în suprafață de 26,42 mp, situat în Suceava, strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară "George Enescu".

6.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de evaluare a documentelor din plicul exterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

6.10. 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.

6.11. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

6.13. 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.

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, în aceleași condiții conform prevederilor legale în vigoare.

7. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

7.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

7.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună) - 35 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice) - 15 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani) - 10 puncte.

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

7.2.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1), lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proportional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

7.2.2. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților banești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 35 puncte.

Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proportional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35$ puncte;

7.2.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 15 puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.

7.2.4. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit. d) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

7.3. Licitatia se va desfășura conform prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul administrativ.

8.Determinarea ofertei câștigătoare

8.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

8.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

8.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

8.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

8.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

8.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5).

8.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

8.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

8.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

8.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

8.12. 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.

8.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.14. 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.

8.15. Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

8.16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

8.17. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

8.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

8.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.20. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

9. Ora, data și ziua de desfășurare a licitației, data limita de depunere a ofertelor,

Vor fi precizate în anunțul care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, respectiv:

Licitația publică deschisă va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Suceava, la data de _____, orele _____.

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Suceava, până cel târziu _____ orele _____.

10. Alte informații

10.1. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

10.2. Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

10.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

10.4. Procedura de licitație se anulează, și se poate relua în condițiile legii.

10.5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară 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.

10.6. Impotriva modalității de desfășurare a licitației se pot depune de către ofertanți contestații în maxim 24 de ore de la adjudecare. În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.

10.7. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

11.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava.

11.3. Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

11.4. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

Arhitect Șef,
Ioan Lungu



Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă



CAIET DE SARCINI

privind închirierea pe bază de licitație publică, a unui bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 26,42 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

A. Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii

A1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează a fi închiriate

Bun imobil – spațiu comercial, în suprafață de 26,42 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Suceava, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu.

A2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Bun imobil- spațiu comercial situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, cu datele de identificare menționate la punctul A1, face parte din domeniul public al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava și va fi închiriat pe bază de licitație publică, în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

B. Condiții generale ale închirierii

B1. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii

Bun imobil- spațiu comercial ce face obiectul închirierii, în suprafață de 26,42 mp, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu, aparține domeniului public al Municipiului Suceava și este în administrarea Consiliului local al municipiului Suceava și va fi închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

B2. Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul are obligația de a pastra curatenia în zona în care își desfășoară activitatea, încheind un contract de prestări servicii cu o persoană fizică/juridică specializată pentru ridicarea deșeurilor.

Chiriașul are obligația să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate (protecția muncii, PSI, sanitară, sanitar-veterinară, de mediu).

B3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiilor comerciale, cât și a bunurilor realizate prin grija acestora.

B4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat;

După atribuirea spațiilor comerciale și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu trebuie să exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

B5 Durata închirierii;

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi valabil până la data de 31.12.2026.

După expirarea perioadei menționate mai sus, perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul proprietarului, în baza solicitării scrise a chiriașului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului.

Prelungirea se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă chiriașul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a). și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin contractul de închiriere.

b). acceptă faptul că prețul chiriei va fi majorat în condițiile actualizării prețului de închiriere în funcție de rata inflației din momentul respectiv.

c). nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitate comercială.

d). prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment.

e). Prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de sta la data semnării actului adițional de prelungire

B6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Chiria minimă conform raportului de evaluare nr. 110EPI/23.06.2025 privind estimarea valorii chiriei de piață obținabile pentru spațiile comerciale din piață agroalimentară George Enescu, are ca preț de pornire la licitație suma de 10,50 Eur/mp/lună, 277 eur /lună, respectiv 1401 lei/lună.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

B7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă;

Garanția de participare la licitație este de 2802 lei pentru bunul imobil- spațiu comercial, în suprafață de 26,42 mp;

Ofertantul declarat câștigător va reîntregi garanția la nivelul a două chirii lunare.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO05TREZ5915006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Suceava, titular de cont Primăria municipiului Suceava, cod fiscal 4244792 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a doua chirii. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către proprietar ca parte a garanției de bună execuție a contractului.

B8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii

Prin documentația de atribuire va fi solicitată o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Reguli privind oferta

C1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

C2. Ofertele se redactează în limba română.

C3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, 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.

Taxă caiet de sarcini: 50 lei

Taxa de participare la licitație: 300 lei

C4. 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.

C5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și documentele solicitate în documentația de atribuire, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

C6. 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.

C7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

C8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

C9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

C10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

C11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

C12. 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.

C13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (C15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

C14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

C15. 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.

C16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (C15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

C17. 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.

C18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (C1)-(C13)

D. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

D1. Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

D2. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) 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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) 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.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

D3. Contractul de Inchiriere isi pierde valabilitatea in urmatoarele cazuri:

(1) prin expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

(2) în caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri.

(3) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) în cazul în care s-a depășit termenul de plata al chiriei cu 60 de zile calendaristice de la data scadentei sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chirieas, contractul de închiriere se considera desființat de către proprietar, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV;

(5) rezilierea pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, rezultând evacuarea pe cheltuiala chiriașului;

(6) prin renunțare, în cazul imposibilității obiective de a exploata bunul închiriat. Solicitarea se va face cu cel puțin 15 zile înainte;

(7) În cazul în care chiriasul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a doua chirii lunare.

(8) în cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(9) cu acordul partilor.

Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor cauzate de o forță majoră.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Arhitect Șef
Ioan Lungu

Alina Slevoacă
Compartiment Patrimoniu

Întocmit,
Narcisa Elena Verciuc
Direcția Administrația piețelor

Director,
Petru Paul Moșneguțu



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Anexa nr.4.1

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR
SERVICIUL PIEȚE ȘI BAZAR

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiul.....

Nr. _____ din _____

Încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Suceava reprezentat prin Ec. Vasile Rîmbu - Primar, împuternicit prin dispozițiile art. 154 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de proprietar

și:

2. _____ cu domiciliul în Suceava, județul Suceava, _____ nr. __, bl. _____, sc. __, ap. _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____ nr. _____, CNP _____, eliberat la data de _____ de către SPCLEP Suceava, telefon _____, adresă email _____, în calitate de chiriaș.

Prezentul contract s-a încheiat în baza _____, a Codului Fiscal, a OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Codului Civil.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Primul în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș primește în chirie bunul imobil - spațiu în suprafață de 26,42 m.p., având destinația de spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, domeniul public, închiriat în vederea desfășurării activității de comercializare produse de origine animală.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2. Durata închirierii este de la data semnării contractului până la data de 31.12.2026 cu posibilitatea de prelungire.

IV. VALOAREA ÎNCHIRIERII

Art.3. Valoarea închirierii - chiria - aferentă spațiului comercial este de _____ lei/mp/luna, respectiv _____ lei/lună.

Art.4. În cazul în care, prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se majorează nivelul chiriei pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe chiriaș și va modifica contractul prin acte adiționale.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Chiria se va achita în avans pentru luna în curs până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava sau în contul RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la trezoreria Municipiului Suceava, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Art. 6. După această dată se percep majorări de întârziere, aplicate pentru chiria datorată bugetului local, respectiv 1% din quantumul chiriei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent, și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv

Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

Art. 7. Neplata chiriei la termen, pe o perioadă de 3 luni consecutive, autorizează pe proprietar a cere rezilierea contractului, plata de daune, aducerea terenului la starea inițială (evacuarea și demolarea) și scoaterea terenului la licitație publică.

VI. GARANȚII

Art.8. În conformitate cu prevederile legale în vigoare titularul contractului de închiriere are obligația de a constitui o garanție la nivelul contravalorii a două chirii lunare, până la data semnării contractului.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Suceava va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care chiriașul le are înregistrate.

Art.10. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract, acesta va putea solicita restituirea garanției reținute.

Art.11. În situația în care pe parcursul derulării contractului, chiriașul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Suceava, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, chiriașul are obligația să întregască suma în termen de 30 zile de la data notificării acestei situații.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8. Obligațiile proprietarului:

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să înștiințeze chiriașul de orice modificare a sumei de plată, respective a chiriei;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii;
- să restituie chiriașului, la cerere, garanția constituită, la sfârșitul contractului dacă se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de chiriaș prin contract;

- să anunțe chiriașul de orice modificare a contractului;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot parcursul închirierii;
- să înștiințeze chiriașul de necesitatea eliberării terenului, în caz de nevoie, în maxim 30 de zile.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut spațiu de către chirieas și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract.
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar spațiul atribuit și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- să înștiințeze beneficiarul de orice modificare a prețului contractului
- să înștiințeze beneficiarul de necesitatea eliberării spațiului atribuit, în caz de nevoie, în maximum 24 de ore.

Art. 9. Obligațiile chirieasului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să achite chiria, în cuantumul și la termenele prevăzute în contract, în caz contrar se vor calcula majorări de întârziere stabilite conform prevederilor legale în vigoare;
- să achite chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a spațiului;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma stabilită prin contract la data semnării contractului de închiriere;
- să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație este strict interzisă;
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe natural, civile, industrial sau produse;
- să nu depoziteze sau să vândă mărfuri pe căile de acces (unde este cazul);
- să nu schimbe titularul de contract fără acordul organelor de specialitate;
- în afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile consumate (consum energie electrică, apă rece, apă menajeră și colectare ape pluviale, energie termică) în baza consumului real înregistrat, în temeiul contractelor încheiate de locator cu furnizorii;
- în cazul întârzierilor la plata utilităților, chiriașul va plăti penalități de 1% din cuantumul sumelor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- să nu efectueze modificări în structura de rezistență a spațiului precum și a instalațiilor sanitare, termice și de gaz metan;
- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului și să ia toate măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor;
- să respecte obligatoriu, legislația de securitate la incendiu în vigoare, să asigure dotarea spațiului primit în folosință gratuită cu un stingător cu pulbere și gaz inert tip P6, funcțional și verificat de către personalul atestat;
- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoiului menajer (unde este cazul);
- la sfârșitul contractului să restituie spațiul închiriat în stare în care l-a primit, fiind considerat că la primit în stare bună, pe bază de proces verbal;
- să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, domiciliului, numărul de cont din bancă, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;

- să fie mențină spațiul în stare de funcționare permanentă;
 - chiriașul se obligă ca la expirarea termenului de valabilitate a contractului, în cazul în care nu înțelege să reînnoiască relațiile contractuale cu Municipiul Suceava, să elibereze spațiul și să-l predea pe bază de proces verbal de predare primire încheiat în ultima lună de valabilitate a contractului, la starea inițială, fie să își asume obligația de a plăti daune delictuale pentru folosirea spațiului, proprietate a municipiului Suceava, la valoarea chiriei stabilite prin HCL, precum și majorările de întârziere aferente, potrivit reglementarilor legale în vigoare.
- Pe perioada derulării contractului numai chiriașul semnatar va achita chiria – conform contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10. Prezentul contract poate înceta:

la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere;

în caz de forță majoră/caz fortuit;

prin acordul scris al părților,

prin decesul titularului de contract, în termen de cel mult 30 zile de la data producerii evenimentului,

prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de proprietar cât și de chiriaș, în baza unui preaviz de 15 zile comunicat celeilalte părți;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract;

Oricare din părți poate denunța unilateral contractul în cazul în care cealaltă parte se află în stare de încetare de plăți, de faliment sau de lichidare.

IX. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 11. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism aprobate, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Dacă în zona în care se află spațiul în discuție există o strategie de dezvoltare a municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii, situație în care chiriașul va fi notificat să elibereze spațial în termen de 30 zile.

Eliberarea spațiului se va face de către titularul contractului de închiriere pe cheltuiala acestuia fără nicio pretenție în sarcina proprietarului.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.13. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor

judecătorești.

Art.14. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 30 de zile de la manifestarea voinței în scris.

Art.15. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- rezilierea contractului la cererea părții prejudiciate
- notificarea rezilierii contractului, stadiul și termenul pentru eliberarea terenului ce face obiectul contractului.

Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate de acesta.

Art. 16. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului și/sau a titularului de contract. Comunicarea se va face în scris.

Art. 17. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defactuoasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru chiriaș.

Art. 18. Datele din prezentul contract, vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Suceava pentru îndeplinirea clauzelor contractuale și fac obiectul solicitării organelor de control.

Art. 19. Forța majoră notificată celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la producerea ei exonerează de răspundere.

19.1 Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

19.2 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

19.3 Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

19.4 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 20. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind întreruperea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

Dacă după acest termen, chiriașul și proprietarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art. 21. Clauzele contractului se completează cu prevederile Codului civil și alte acte normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru chiriaș, data eliberării fiind

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
Ec. Rîmbu Vasile

VICEPRIMAR,
Cușnir Ioan-Dan

ARHITECT ȘEF,
Lungu Ioan

DIRECTOR DAP,
Petru Paul Moșneguțu

VIZĂ CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

VIZAT PENTRU LEGALITATE
CONS. JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

Anexa nr.4.2

CERERE

pentru participare la licitație

în vederea închirierii unui spațiu comercial, situat în Suceava, Aleea Saturn, FN, Piața Agroalimentară George Enescu

Subsemnatul _____ reprezentant al
_____ cu sediul în _____ str.
_____ cod fiscal _____ telefon
_____, vă rog să-mi aprobați înscrierea la licitația din data de _____
în scopul închirierii spațiului comercial, situat în Suceava, str. _____, Piața
Agroalimentară George Enescu, în suprafață de _____ m.p.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente în copie xerox:

Data _____

Semnătura

Declarație de participare

Subsemnatul/a _____ cu domiciliul/sediul
în _____, declar că particip la
licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____
pentru bunul imobil (S _____)-spațiu comercial în suprafață de _____ mp situat în Suceava,
strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară “ George Enescu”.

Fișa de date(Fișa cu informații privind ofertantul)

Persoana fizică. _____,
cu domiciliul _____ în localitatea _____ (satul, _____ comuna, _____ orasul) _____
str. _____ nr. _____, județul _____
_____, posesor al BI/CI seria _____ nr. _____, CNP _____.

Persoana juridică _____
Cu sediul _____ în localitatea _____ (satul _____ comuna _____ orasul _____)
) _____ str. _____ nr. _____ județul _____
_____ cu certificatul de înmatriculare _____ CUI _____

Declar că particip la licitația organizată de Primăria municipiului Suceava în data _____ ora _____ pentru bunul imobil (S _____) -spațiu comerical, în suprafață de _____ mp situat în Suceava, Strada Aleea Saturn, fn, Piața Agroalimentară „ George-Enescu ”.

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI DE PIATA OBTENABILE PENTRU SPATIILE COMERCIALE DIN PIATA AGROALIMENTARA "GEORGE ENESCU "

PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA – Domeniul public

CLIENT /UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AMPLASAMENT: Cartier George Enescu – Piata Agroalimentara, Aleea Saturn, FN - Jud. Suceava

EVALUATOR:

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

EXPERT EVALUATOR:

**Membru titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
ing. Pîrvulescu Constantin**



Nr. / Data evaluarii: 110EPI / 23.06.2025

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L., al destinatarului și al clientului.

CUPRINS

- 0 SINTEZA EVALUARII
- 1 PREMISELE EVALUARII
- 2 DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA DATELOR STUDIATE
- 3 INFORMATII SI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA IMOBILELOR
- 4 ANALIZA DATELOR SI ABORDARI IN ESTIMAREA VALORILOR
- 5 REZULTATUL EVALUARII
- 6 ANEXE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, declară în cunoștință de cauză că Raportul de Evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la elaborarea evaluării s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Raționamentul de elaborare al Raportului de evaluare este în strânsă legătură cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor editia 2022, utilizându-se principiile și normele abordării prin piața - rezultatul fiind estimarea chiriei de piață obținabilă prin folosința/inchirierea proprietatilor imobiliare Nerezidentiale (30 Spatii comerciale cu suprafete diverse) – aparținând domeniului public al Municipiului Suceava.

**Coordonator lucrare,
Evaluator autorizat –
Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM
ing. Constantin Pirvulescu**



Iunie 2025

SINTEZA EVALUARII

Rezumatul faptelor principale și a concluziilor importante

Tipul proprietății:	<i>Proprietati imobiliare Nerezidentiale (30 Spatii comerciale cu suprafete diverse) – apartinand domeniului public al Municipiului Suceava</i>
Localizare:	<i>Incinta Pietei Agroalimentare “GEORGE ENESCU” din mun. Suceava, Aleea Sturn, FN – Jud. Suceava</i>
Tipul valorii:	<i>Chiria de piata obtenabila pentru spatiile comerciale analizate</i>
Scopul evaluarii:	<i>Informarea clientului asupra Chiriei de piata obtenabile pentru proprietatile imobiliare specificate</i>
Dreptul evaluat:	<i>Intregul drept de proprietate deținut de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA – domeniul public</i>
Evaluator:	<i>S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.</i>
Beneficiar:	<i>PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA</i>
Data elaborării:	<i>23.06.2025</i>

Curs valutar de referință: valoarea de 5,05 Lei/Euro comunicata de BNR pentru rata de schimb leu/euro la data evaluarii (23.06.2025).

Situația proprietății la data elaborării evaluarii:

In conformitate cu informatiile si documentele furnizate de proprietar, cele 30 Spatii comerciale analizate - sunt pretabile a face obiectul unui contract de inchiriere actual sau care urmeaza a fi incheiat cu potentialii chiriasi.

Chiria de piata obtenabila pentru 30 Spatii comerciale analizate – la data elaborarii prezentului raport de evaluare, (rezultata din analiza chiriilor de piata obtenabile) este:

Nr. crt.	NUMAR SPATIU	DENUMIRE SOCIETATE	SUPRAFATA (mp)	CHIRIE (E/mp)	CHIRIE (E/luna)	CHIRIE (Lei/luna)
1	S1	S.C. ALKALLOUF SAMIR S.R.L.	87.07	7.50	653	3,298
2	S2	S.C. GRECU CATALIN S.R.L.	51.84	7.50	389	1,963
3	S3	S.C. DORIVIO S.R.L.	29.28	10.50	307	1,553
4	S4	S.C. PETCONSTRUCT S.R.L.	17.90	12.00	215	1,085
5	S5	S.C. BY MARIANA-MAYSA S.R.L.	26.18	10.50	275	1,388
6	S6	S.C. ACTIV INSTAL S.R.L.	37.08	9.00	334	1,685
7	S7	S.C. MALBINAR S.R.L.	43.58	9.00	392	1,981
8	S8	S.C. UDESTEANA S.R.L.	27.67	10.50	291	1,467
9	S9	S.C. MARIUS MELODY S.R.L.	3.36	15.00	50	255

10	S10	S.C. VLAVIS TOUR S.R.L.	7.21	15.00	108	546
11	S11	S.C. SORY&NEL S.R.L.	4.57	15.00	69	346
12	S12	P.F ANDREI VASILE	14.18	13.50	191	967
13	S13	S.C. FLOVEMIT S.R.L.	14.68	13.50	198	1,001
14	S14	S.C. SORY&NEL SRL	15.59	12.00	187	945
15	S15	S.C. ELNAV SRL	17.43	12.00	209	1,056
16	S16	A.F. IACOBUT IULIAN	22.21	10.50	233	1,178
17	S17	I.I. BOLOHAN LUMINITA	9.29	15.00	139	704
18	S18	S.C. VASILICA S.R.L.	12.95	13.50	175	883
19	S19	S.C. CLAGERO AGRICOM S.R.L.	18.09	12.00	217	1,096
20	S20	P.F. IASINSCHI DANIEL	18.29	12.00	219	1,108
21	S21	HRITCAN GHEORGHITA	8.14	15.00	122	617
22	S22	S.C. CLIOCOM S.R.L.	26.42	10.50	277	1,401
23	S23	S.C. ANEMONE S.R.L.	36.23	9.00	326	1,647
24	S24		31.73	9.00	286	1,442
25	P1	S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.	6.00	15.00	90	455
26	P2	S.C. PAINE LA LARISA S.R.L.	6.00	15.00	90	455
27	P3	S.C. PAINEA DE AUR S.R.L.	6.00	15.00	90	455
28	P4	S.C. AGROPREST SERVICE S.R.L.	6.00	15.00	90	455
29	P5	GRECU CRISTINA	6.00	15.00	90	455
30	P6	I.I. ROBCIUC CATALIN VASILE	3.60	15.00	54	273
Total:			614.57		6,367	32,156

NOTĂ:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare nu includ T.V.A. și nici obligațiile față de mediu;
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, condițiile și ipotezele limitative cuprinse în capitolul 1 al prezentului raport de evaluare.
- Prezentul raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.
- Evaluatorul consideră raportul ca fiind obiectiv și corect.

Orice imprecizii rezultate din raționamentul și analiza evaluării vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

Cu stima,
S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.
 ing. Pirvulescu Constantin




I. PREMISELE EVALUARII

I.1. Ipoteze si conditii limitative

- Valorile sunt prezentate la nivelul ofertat pe piata pentru chirii practicate spațiilor cu destinație Nerezidentiala (spatii comerciale/afaceri) cu suprafete utile de 3.0 mp pana la 100.0 mp;
- Lucrarea s-a elaborat in ipoteza in care activele din cadrul evaluarii se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona si detin toate autorizatiile si certificatele necesare si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor, daca va fi necesar;
- Tarifele prezentate nu includ plata mentenantei, taxe și impozite percepute de autoritățile locale, acestea revin proprietarului imobilelor;
- La elaborarea lucrării au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra obiectului evaluarii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte in lumina informatiilor primite de la agentii imobiliare, publicatii on-line, site-uri specializate, studii si analize oficiale;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale activelor prezente in raport. Evaluatorul a presupus ca documentele furnizate de proprietar (PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA) asupra activelor imobiliare supuse prezentului raport de evaluare sunt valabile si nu exista sarcini /grevări asupra imobilelor la data evaluarii;
- Evaluatorul considera intreg setul de documente puse la dispozitie de proprietar ca fiind corecte, respectand legile in vigoare si nu a facut nicio investigatie in sensul verificarii acestora. Responsabilitatea fata de situatia juridica a bunurilor imobiliare expertizate si corectitudinea informatiilor transmise este in sarcina proprietarului.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in Raport de evaluare de piata, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de terte persoane;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent cu Clientul sau cu partile interesate intr-o posibila tranzactie referitoare la obiectul evaluarii;
- Valorile rezultate nu pot fi utilizate in alte estimari sau evaluari, deoarece nu sunt valabile decat pentru scopul mentionat;
- Previziunile privind exploatarea imobilelor ca active sunt bazate pe informatiile primite de la „operatori”, in conditii curente ale pietei, intr-o economie presupusa stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile economice ce pot aparea ulterior prezentei lucrari;

- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de preturile de închiriere a unor imobile în condițiile menționate anterior și de criteriile exprimate de client.
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare informații sau să depună marturie în instanța relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice rezultate estimate în raport de evaluare se aplică activelor analizate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuție a informațiilor pe interese fractionate va invalida rezultatul. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice, sociale și temporale de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport de evaluare își pot pierde valabilitatea. Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.
- Nici una din părțile evaluării (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care acesta lucrează) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Niciun ofertant nu a dezvăluit că vreunul dintre imobilele prezentate spre folosință ar face obiectul vreunei acțiuni în justiție.

L.2. Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatile imobiliare de tip rezidențial formate din 30 Spații comerciale cu suprafețe diverse și dependințe - situate în Mun. Suceava – Piața Agroalimentară “GEORGE ENESCU” și care urmează a face obiectul unor contracte de închiriere în viitor.

Suprafețele spațiilor analizate

În conformitate cu Cerința clientului transmisă prin e-mail evaluatorului și ținând cont de documentele furnizate de acesta (copii anexate în lucrare), informațiile necesare analizei sunt prezentate mai jos:

SITUAȚIA SPAȚIILOR DIN PIAȚA AGROALIMENTARĂ "GEORGE ENESCU"					
Nr. crt.	DENUMIRE SOCIETATE	NUMAR SPAȚIU	SUPRAF. (mp)	DOMENIUL DE ACTIVITATE PREZENT	DOMENIUL DE ACTIVITATE PROPUȘ
1	S.C. ALKALLOUF SAMIR S.R.L.	S1	87.07	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE + BAR	PRODUSE LACTATE
2	S.C. GRECU CATALIN S.R.L.	S2	51.84	BAR	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALĂ
3	S.C. DORIVIO S.R.L.	S3	29.28	BAR	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALĂ
4	S.C. PETCONSTRUCT S.R.L.	S4	17.90	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	HRANĂ PENTRU ANIMALE
5	S.C. BY MARIANA-MAYSA S.R.L.	S5	26.18	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
6	S.C. ACTIV INSTAL S.R.L.	S6	37.08	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	FLORI
7	S.C. MALBINAR S.R.L.	S7	43.58	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
8	S.C. UDESTEANA S.R.L.	S8	27.67	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALĂ
9	S.C. MARIUS MELODY S.R.L.	S9	3.36	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	FLORI ȘI SEMINTE
10	S.C. VLAVIS TOUR S.R.L.	S10	7.21	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	FLORI ȘI SEMINTE
11	S.C. SORY&NEL S.R.L.	S11	4.57	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	FLORI ȘI SEMINTE
12	P.F ANDREI VASILE	S12	14.18	CRAMĂ	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
13	S.C. FLOVEMIT S.R.L.	S13	14.68	COMERT CU PRODUSE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE

				ALIMENTARE	
14	S.C. SORY&NEL SRL	S14	15.59	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
15	S.C. ELNAV SRL	S15	17.43	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
16	A.F. IACOBUT IULIAN	S16	22.21	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
17	I.I. BOLOHAN LUMINITA	S17	9.29	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
18	S.C. VASILICA S.R.L.	S18	12.95	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
19	S.C. CLAGERO AGRICOM S.R.L.	S19	18.09	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
20	P.F. IASINSCHI DANIEL	S20	18.29	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
21	HRITCAN GHEORGHITA	S21	8.14	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
22	S.C. CLIOCOM S.R.L.	S22	26.42	BAR	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
23	S.C. ANEMONE S.R.L.	S23	36.23	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
24		S24	31.73	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
25	S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.	P1	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
26	S.C. PAINE LA LARISA S.R.L.	P2	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
27	S.C. PAINEA DE AUR S.R.L.	P3	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
28	S.C. AGROPREST SERVICE S.R.L.	P4	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
29	GRECU CRISTINA	P5	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
30	I.I. ROBCIUC CATALIN VASILE	P6	3.60	PRODUSE LACTATE	PRODUSE LACTATE
Total suprafata (mp):			614.57		

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea chiriei de piață obținabilă pentru imobilele menționate mai sus, în vederea stabilirii cuantumului chiriei ce urmează a fi practicate de Primăria Municipiului Suceava pentru 30 Spații comerciale înscrise mai sus, așa cum au fost comunicate de către proprietar.

Prezenta lucrare se adresează PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SUCEAVA în calitate de client și destinatar.

1.3. Drepturi de proprietate analizate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al clientului (aflate în domeniul public al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SUCEAVA) pentru cele 30 Spații comerciale cu suprafețe diverse, situate în Mun. Suceava – în incinta Pieței Agroalimentare “GEORGE ENESCU” și care urmează a face obiectul unor contracte de închiriere în viitor.

Au fost puse la dispoziția evaluatorului “Centralizatorul” pentru cele 30 Spații comerciale care fac obiectul analizei de evaluare – (copie anexată în lucrare).

1.4. Bazele evaluării. Tipul valorilor estimate.

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de documentele juridice prezentate de proprietar, precum și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor ediția 2022 (raportul de evaluare a avut ca raționament abordarea prin piață (comparații directe de piață pentru închirierea imobilelor din categoria celor analizate).

Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 și Ghidurile Metodologice de evaluare, cu direcționare pe:

Standarde generale	Standarde pentru active și utilizări specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)	GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)	SEV 430 - Evaluări pentru raportare financiară	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)		
SEV 103 – Raportare (IVS 103)		
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)		

SEV 105 – Abordari si
metode in evaluare

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În aceasta ipoteza, s-a putut apela la estimarea „valorii de inchiriere” asa cum este ea definita în standardul de evaluare SEV 100 Cadrul General, respective SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea de
piață:

definiție conf. SEV – 100 -CADRU GENERAL: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Chiria de piață:

*(definita conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2022)
„ suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat la data evaluarii intre un locator hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*

1.5. Data estimării valorilor

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul chiriilor corespunzătoare perioadei de analiză (mai-iunie 2025). Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 23.06.2025.

1.6. Moneda evaluării de piață

Opinia finală a valorilor rezultate din prezentul raport de evaluare va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că abordările utilizate conduc la exprimarea valorii finale în euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în lei este reprezentat prin cursul de schimb leu-euro din data întocmirii lucrării (23.06.2025). Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au

stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul chiriilor pe piata imobiliara specifica etc.)

1.7. Modalitati de plata

Valorile exprimate ca opinie in prezentul raport de evaluare reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei utilizari/folosinte/locatiune a imobilulelor analizate, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.8. Insectia proprietatii

Insectia proprietatii, efectuata in data de 20.06.2025 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activele impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile fizice si functionale ale proprietatilor analizate).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilelor sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost preluate din:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare (documentatia pusa la dispozitie de proprietar);
- Site-uri de specialitate care furnizeaza informatii privind nivelul chiriilor pentru spatii cu destinatie birouri in zona mediana si periferica a municipiului Suceava;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi chirii, tendinte, evolutii etc.);
- Baza de date a evaluatorului si experienta in domeniu;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- proprietarul / reprezentantul acestuia / clientul pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara analizata (situatie juridica, istoric, cantitati) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

- presa de specialitate si studii publicate atat local, cat si national;
- informatii furnizate de catre agentii imobiliare;
- legislatia in vigoare privind regimul proprietatilor imobiliare utilizate in commercial/afaceri si prestari servicii diverse.

1.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport de evaluare si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (Februarie 2025) când are loc analiza de piata efectuata, stadiul de dezvoltare al pietei specifice din zona, si scopul prezentului raport de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

1.11. Clauza de confidentialitate

Acest raport de evaluare de piata este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat anterior. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

“Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara”.

1.12. Raspunderea fata de terti

“Acest raport de evaluare este confidential pentru dumneavoastra si pentru evaluatorii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

1.13. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

Prezenta lucrare se adreseaza PRIMARIEI MUNICIPIULUI SUCEAVA in calitate de client si beneficiar/destinatar.

Denumire: Primaria Municipiului Suceava;

Cod de Inregistrare Fiscala: 4244792;

Sediul: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224.

1.14. Prezentarea Evaluatoului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala: 35893161

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016

Oraşul: Suceava

Str Dimitrie Onciul, nr 1, bloc 5, scara A, et 2, apt. 6

Telefon: 0729/439.629

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA DATELOR STUDIATE

2.1. Situația juridică

Din analiza riguroasă asupra documentelor puse la dispoziție de proprietar, rezulta faptul că proprietățile imobiliare analizate aparțin – cu drept de proprietate deplin – Domeniului public al Municipiului Suceava.

Drepturile asupra proprietății imobiliare se referă la toate interesele, beneficiile și drepturile care decurg din deținerea proprietății imobiliare. Fiind o proprietate publică, dreptul titularilor este consacrat de Codul Civil respectiv „dreptul ... de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Proprietarul, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, conform documentației furnizate evaluatorului (copii anexate în lucrare).

3. INFORMATII SI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA IMOBILELOR

3.1. Identificarea bunurilor studiate

Bunurile imobiliare supuse evaluării, aflate în proprietatea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA – domeniul public, – reprezintă active imobiliare cu destinație nerezidențială (30 spații comerciale/afaceri) - care presupun “Inchirierea de bunuri imobiliare proprii” – în baza reglementărilor stabilite de Consiliul Local al Mun. Suceava.

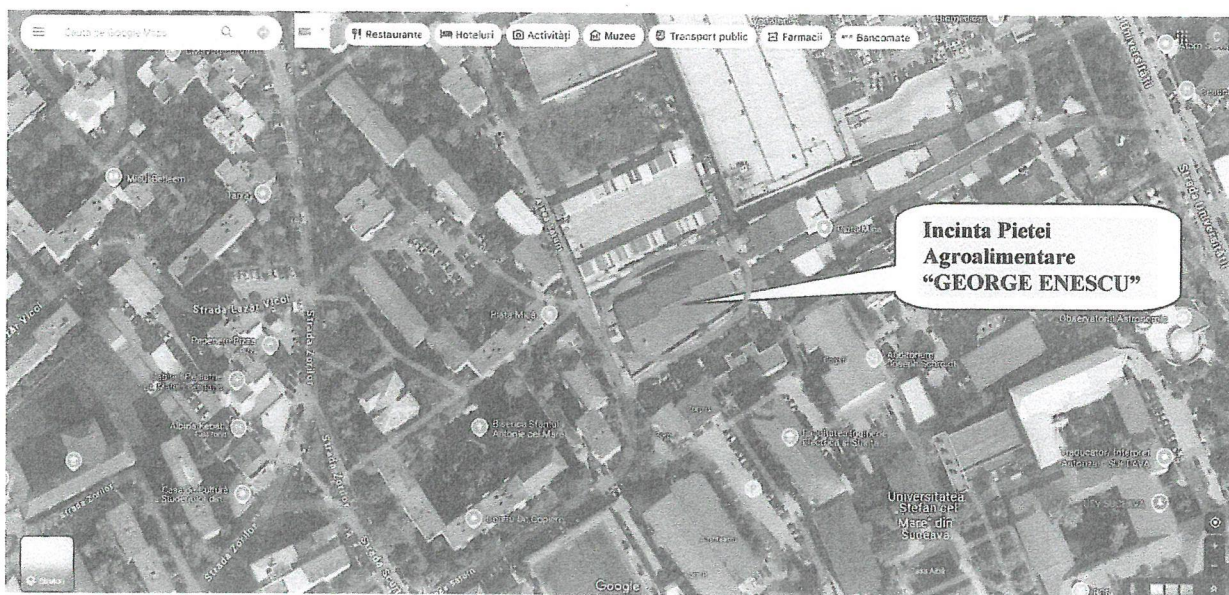
• Proprietățile imobiliare comerciale care fac obiectul Contractelor de închiriere sunt amplasate în zona mediană comercială din mun. Suceava, respectiv – în incinta Pieței Agroalimentare „GEORGE ENESCU”. Nu există probleme pentru identificarea proprietății, locația fiind vizibilă din calea de acces – Aleea Saturn.

Utilitățile aferente existente pe amplasamentele studiate sunt:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă;
- Rețea urbană de apă: existentă;
- Rețea urbană de termoficare: existentă;
- Rețea urbană de gaze: existentă;
- Rețea urbană de canalizare: existent;
- Rețea urbană de telefonie: existent.

Accesul

- ✓ Zona rezidențială imobiliară din cart. George Enescu - cunoscută și sub denumirea de “Piata Mica”.



Nr. crt.	Adresa imobilelor de inchiriat	Suprafata totala (mp)
1	Aleea Saturn, FN – CARTIER George Enescu – Piata Agroalimentara	614.87

3.2. Analiza pietei Spatiilor Comerciale

Generalități

1. Piața Imobiliară în 2025: Scăderi naționale și creșteri în județele Constanța și Suceava

Evoluția pieței imobiliare în ianuarie 2025

Piața imobiliară din România a început anul în scădere. În luna ianuarie, au avut loc peste 8.400 de tranzacții, cu 17% mai puține decât în 2024. În București, numărul tranzacțiilor a scăzut cu aproape 18%. Aproape 30% din tranzacții au avut loc în Capitală, cu circa 2.500 de înregistrări.

Creșteri în anumite județe

Județul Constanța a raportat o creștere de 20%, ajungând la aproape 600 de tranzacții. În ianuarie, a ocupat locul doi în topul național, depășind Ilfov. Acesta din urmă a avut mai puțin de 500 de tranzacții, în scădere cu 7%. Surpriza a venit din Suceava, cu o creștere de 38% și 400 de tranzacții, urcând pe locul patru.

Scăderi în alte județe

Județele Timiș, Brașov și Iași au înregistrat scăderi semnificative. Timiș a avut o scădere de 43%, Brașov de 31%, iar Iași de 59%. În contrast, Constanța și Suceava au raportat creșteri ale tranzacțiilor.

Creștere a ipotecilor active

Numărul de ipoteci active a crescut cu 13% în ianuarie 2025. Aproape 5.900 de ipoteci erau active la începutul anului. În București, s-au înregistrat aproape 1.900 de ipoteci, o creștere de 11%.

Județe cu creșteri ale ipotecilor active

Timiș s-a clasat pe locul doi, cu aproape 700 de ipoteci, o creștere de 58%. Constanța a ocupat locul trei, cu peste 400 de ipoteci active și o creștere de 66%. Suceava a înregistrat o creștere spectaculoasă, cu o triplare a ipotecilor active, ajungând la 200.

Date referitoare la dobânzi și indicele ROBOR

Banca Națională a României a menținut dobânda de politică monetară la 6,5% pe 15 ianuarie 2025. Dobânzile pentru creditele ipotecare ar trebui să rămână stabile. Indicele ROBOR a crescut de la 5,55% în noiembrie la 5,94% în ianuarie 2025.

Modificări ale indicelui IRCC

Indicele IRCC a scăzut de la 5,99% la 5,66% începând cu 1 ianuarie 2025. Această valoare va rămâne până la 31 martie 2025.

Autorizații de construire în decembrie 2024

În decembrie 2024, au fost emise peste 2.500 de autorizații de construire. Scăderea față de decembrie 2023 a fost de doar 1,5%. Mediul rural a avut o creștere cu 1%.

Evoluția autorizațiilor pe parcursul anului 2024

Pe întreg anul 2024, autoritățile au emis aproape 35.700 de autorizații de construire, cu o creștere de 3% față de 2023. Creșteri au fost semnalate atât în mediul urban cât și în mediul rural.

Locuințe autorizate în 2024

În 2024, au fost autorizate peste 80.000 de locuințe, cu o creștere de 2% comparativ cu anul anterior. În București, numărul locuințelor autorizate a scăzut cu 9%, iar în județul Ilfov a crescut cu 4%.

Evoluția monedei euro în ianuarie 2025

Moneda euro a avut o valoare medie de 4,9752 lei în luna ianuarie 2025, aproape identică cu valoarea din decembrie 2024.

Sursa: <https://podtv.ro/2025/02/11/piata-imobiliara-in-2025-scaderi-nationale-si-cresteri-in-judetete-constanta-si-suceava/>

CONTEXTUL GENERAL AL PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

Piața specifică a proprietăților analizate este reprezentată de proprietati nerezidentiale (30 spatii comerciale/afaceri) situate în mun. Suceava - incinta Pietei Agroalimentare „George Enescu” (zona mediana denumita si „Piata Mica”).

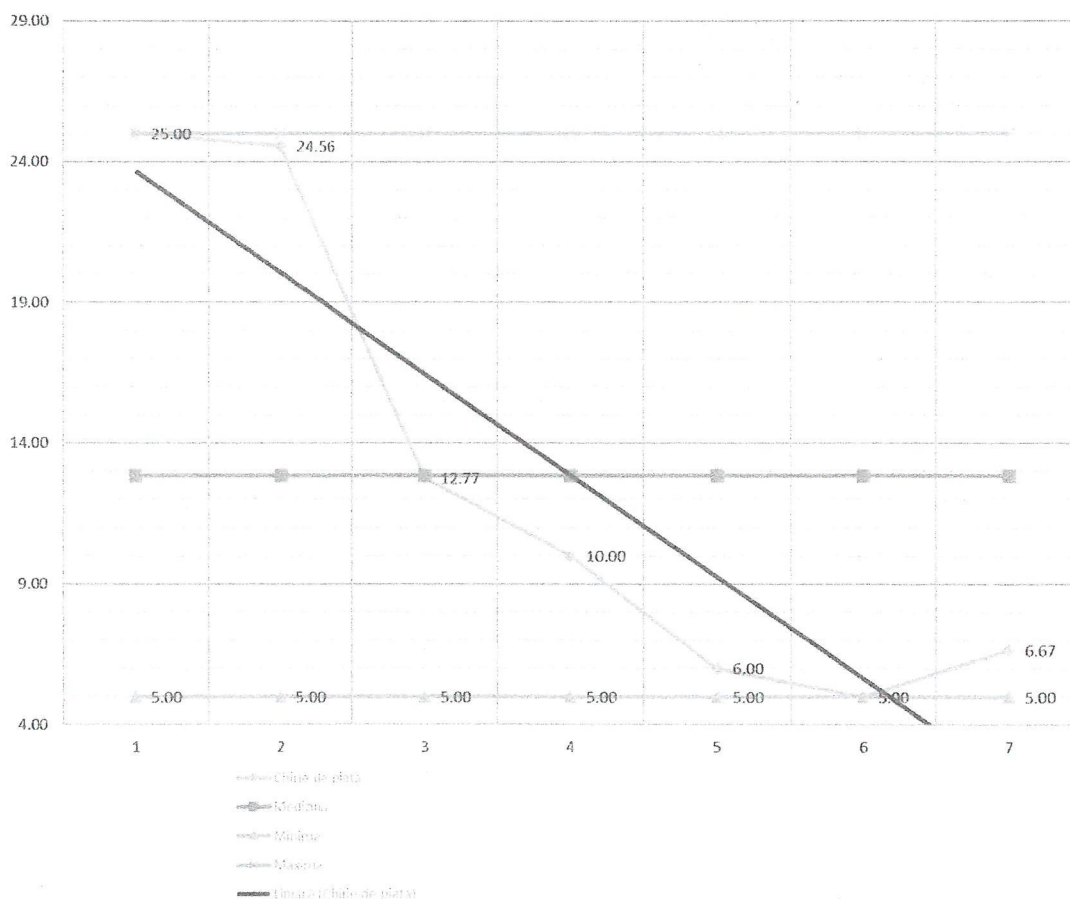
Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața închirierilor proprietăților de tip nerezidential – comercial/afaceri în zona în care se afla amplasate proprietatile analizate.

Criza din ultimii ani arata din plin efectele asupra investitiilor imobiliare : cumparatorii sunt mai putini, numarul tranzactiilor a scazut in ansamblu, companiile isi revizuiesc permanent planurile de extindere, iar obtinerea unei finantari bancare pentru un proiect a devenit aproape imposibila. Vanzarile de spatii industriale au scazut semnificativ incepand cu 2021, determinand ieftiniri, atat pe segmentul vechi, cat si nou ; bancile locale sunt dispuse sa finanteze maximum 70% din proiectele imobiliare noi, iar dobanzile au crescut semnificativ.

În opinia agențiilor imobiliare se vor închiria cel mai bine 30 Spatii comerciale cu suprafete medii și mici, care au prin urmare și pretul mai mic. De asemenea, avantajati vor fi proprietarii care ofertează la închiriere imobile cu un pret corect, adaptat pietei.

ANALIZA PRETURILOR PENTRU INCHIRIERI SPATII COMERCIALE - ZONA CART. GEORGE ENESCU- MUN. SUCEAVA									
Localitate	Suprafata utila (mp)	Destinatie/ Tip spatiu	Facilitati	Chirie (euro)	Val euro/mp	Sursa	mediana (euro/mp)	minim (euro/mp)	maxim (euro/mp)
Mun. Suceava , cart. George Enescu, zona Piata Mica	45	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale, din 2010	open space, nebolmat neutilat	1,125	25.00	https://kingmob.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-george-enescu-suceava-41959	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, intre Universitate si Policlinica	57	Cladire P+1E, sp. ia Parter pretabil activitati comerciale	doua camere, 2 bai, aer conditionat	1,400	24.56	https://www.stor.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDU52r	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa Universitate	47	Spatiu comercial parter	adecvat comerț, grup sanitar si CT	600	12.77	https://www.stor.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-albina-removal-IDCHf2	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa DSV Suceava	200	Spatiu comercial parter	adecvat comerț, mai multe incaperi. 2 grupuri sanitare	2,000	10.00	https://www.stor.ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-200-mcdID5AG6	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, str. Zorilor - Albina	30	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale, din 2010	open space, nebolmat neutilat	180	6.00	https://kingmob.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-george-enescu-suceava-41959	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, zona Sc. Gen. 4	76	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale	Spațiul dispune de trei cabinete, o baie la parter și una la etaj	380	5.00	https://www.renta.ro/anunt/53142/spatiu-comercial-76mp-de-vanzare-sau-inchiriere-in-george-enescu	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa Universitate	120	Spatiu comercial la demisol	aer conditionat, grup sanitar, purificator de are, grup sanitar, toate utilitatile	800	6.67	https://www.stor.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-120-mp-langa-universitate-IDXV1m	12.86	5.00	25.00

Analiza tendintelor



4. ANALIZA DATELOR SI ABORDARI ÎN ESTIMAREA VALORILOR

4.1. Generalitati

ANALIZA DATELOR, METODOLOGIA DE ESTIMARE A NIVELULUI CHIRIILOR OBTENABILE DIN PIATA SI CONCLUZII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este **chiria de piață** (*definita conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2022*): „*suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat la data evaluarii intre un locator hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*”.

Selectarea chiriilor obtenabile din piata pentru estimarea valorii totale de inchiriere a activelor imobiliare (cladiri, constructii si terenuri) are la baza contextul și segmentul economic în care acesta este plasat.

Din datele si informatiile analizate in capitolul anterior cu privire la evolutia chiriilor obtenabile din piata pentru spatii comerciale in general, dar si din o analiza riguroasa a pietei chiriilor spatiilor nerezidentiale – comerciale/afaceri din municipiul Suceava, s-au putut crea algoritmi vizand estimarile nivelului mediu pentru chiriile rezultate din darea in locatiune/chirie a acestor active imobiliare.

Au fost luate in calcul oferte de inchiriere pentru proprietati similare din a caror analiza s-a putut stabili chiria medie de piata, asa cum este prezentata in continuare.

4.2. Analiza datelor de piata pentru spatii cu destinatia comerciala/afaceri Abordari in estimarea valorilor rezultate

1. Metodologia de evaluare Pentru determinarea valorii de inchiriere a unei proprietati imobiliare de tipul celor analizate, Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : Abordarea prin piata – metoda comparatiei chiriilor, Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor si Abordarea prin costuri – Metoda costului de inlocuire net.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica metoda comparatiei directe de piata pentru inchiriere.

2. Abordarea pe baza comparatiilor de piata Pentru estimarea valorii proprietatii (cladire cu terenul afferent) s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Aplicand toate cele prezentate mai sus, valoarea de piata a proprietatilor analizate (nivelul chiriei obtenabile din piata pentru acestea) si în subsidiar- valoarea comparabila pentru închirierea unor spatii comerciale/afaceri în zona delimitate de Str. Universitatii, B-dul George Enescu, Calea Obcinilor si B-dul 1 Mai.

Ca și obiective comerciale de importanta a fi luate în calcul pentru a define zona cu vad commercial analizata – pot fi enumerate:

- Spatiile comerciale adiacentei Aleii comerciale din zona "Piata Mica";
- Centrul Comercial "ZIMBRUL";
- Supermarket "KAUFLAND";
- Restaurant "VIVENDI";
- Profi City etc.



GRILE DE CALCUL

Nota: Valoarea chiriei de piata obtenabile este in concordanta cu recomandarile analistilor din piata: CBRE România, Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox pentru orase in care exista interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor de inchiriere.

Sursa: Revista VALOAREA Q3-4 - Nr.46 - Martie 2025 - editata de ANEVAR, pag. 63 - 68.

VALOAREA

ORIUNDE ESTE EA

Q1

Nr. 46 ■ 03.2025

ANEVAR



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iasi: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brașov: 9.3% Timișoara: 14.9%	10%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Colliers International								
Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)		
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12		
		Semicentral	16 - 18					
		Periferic	8 - 13					
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.	
				Cluj Napoca				
				Brașov				
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țară	15-30	
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20			
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%	
		produse secundare	8.00-9.00%					
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3.000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5	
		> 3.000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0			
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.	
				Cluj Napoca, Timișoara	7%			
				Iași, Constanța	n/a			
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %	

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală cladire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 16 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timișoara: 13,5 - 18 Constanța: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Mediu și periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,5 - 7,0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brașov: 3,5 - 7,5 Timișoara: 3,5 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8,5% - 10,5%	9% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central: 20 - 21 Semicentral: 15 - 18 Periferie: 9 - 13.5	13 - 17	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iasi: 19.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.4% Timișoara: 9.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.00 - 8.50%	9.00 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	85 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.60 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.70 pentru suprafețe < 5.000 mp; 4.00 - 4.30 pentru suprafețe > 5.000 mp	4.00 - 4.65 în funcție de suprafață	4.00 - 4.30 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	6.2%	3.9%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

66 VALOAREA

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

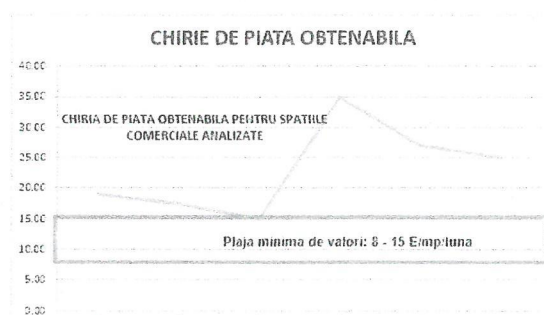
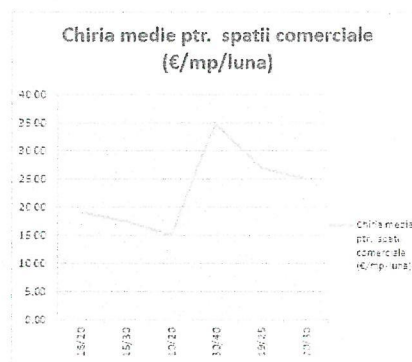
IO Partners - JLL preferred partner			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14,5 - 16,0 Periferie: 9 - 14,0	Cluj: Central: 12,5-16 Periferie: 8-12,5 Iasi: Central: 12,5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13,5-14,5 Periferie: 11-13,5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7,5-12,5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11,8%	Cluj: 9,1% Iasi: 14,3% Brașov: 6,1% Timișoara: 13,7%	n/a
Rata de capitalizare	7,75%	8,75% (Cluj, Iasi, Timișoara) 9,00% for Brașov	9,00 - 10,50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	67-80	30-37	19-25
Rata de capitalizare	8,00%	8,25 - 8,75%	8,75 - 9,75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,35 - 5,00 (suprafete < 10.000 m²) 3,70 - 4,50 (suprafete > 10.000 m²)	3,80 - 5,00 În funcție de suprafață	3,80 - 5,00 În funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4,8%	Cluj: 0% Iasi: 0,9% Brașov: 10,4% Timișoara: 6,7%	4,1%
Rata de capitalizare	8,00%	8,25 - 9,00%	9,00 - 10,00%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Knight Frank			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime headline: 22	12 - 16	8 - 12
	Central: 16-19		
	Semicentral: 14,5-16,5		
	Periferic: 9-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	12.0%	10-12%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	8 - 8.5%	9 - 10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.5-5.0	4.0-4.5	4.0 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	4%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%

INFORMATII DIN PIATA spatii comerciale FURNIZATE DE FIRME DE CERCETARE SI ANALIZA IMOBILIARA - LA NIVELUL TRIMESTRULUI I - 2025
(CHIRII DE PIATA SPATII COMERCIALE PENTRU ORASE SECUNDARE)

Denumire firma de analiza/consultanta imobiliara	Plaja de valori min/max (€/mp/luna)	Chiria medie ptr. spatii comerciale (€/mp/luna)
CBRE ROMANIA	18/20	19.00
COLLIERS INTERNATIONAL	15/30	17.50
DARIAN DRS	10/20	15.00
CUSHMAN&WAKEFIELD ECHINOX	30/40	35.00
JONES LANG LaSalle	19/25	27.00
KNIGHT FRANK	20/30	25.00
Chirie medie analizata de companii in domeniu		23.08
Recomandat ptr. Municipii sub 100.000 locuitori		11.50



ANALIZA PRETURILOR PENTRU INCHIRIERI SPATII COMERCIALE - ZONA CART. GEORGE ENESCU- MUN. SUCEAVA									
Localitate	Suprafata utila (mp)	Destinatii/ Tip spatiu	Facilitati	Chirie (euro)	Val euro/mp	Sursa	mediana (euro/mp)	minim (euro/mp)	maxim (euro/mp)
Mun. Suceava , cart. George Enescu, zona Piata Mica	45	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale, din 2010	open space, nebolmat, neutilat	1,125	25.00	https://kingimob.ro/spatiu-comercial-1-camiera-de-inchiriat-george-enescu-suceava-41959	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, intre Universitate si Policlinica	57	Cladire P+1E, sp. ia Parter pretabil activitati comerciale	doua camere, 2 bai, aer conditionat	1,400	24.56	https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-1DD62/	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa Universitate	47	Spatiu comercial parter	adecvat comert, grup sanitar si CT	600	12.77	https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-albina-renovat-1DCN3	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa DSV Suceava	200	Spatiu comercial parter	adecvat comert, mai multe incaperi, 2 grupuri sanitare	2,000	10.00	https://www.storia.ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-200-mp-1DDAGa	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, str. Zorilor - Albina	30	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale, din 2010	open space, nebolmat, neutilat	180	6.00	https://kingimob.ro/spatiu-comercial-1-camiera-de-inchiriat-george-enescu-suceava-41959	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, zona Sc. Gen. 4	76	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale	Spatiu dispune de trei cabinete, o baie la parter si una la etaj	380	5.00	https://www.remax.ro/anunt/59142/spatiu-comercial-76mp-de-vanzare-sau-inchiriere-in-george-enescu	12.86	5.00	25.00
Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa Universitate	120	Spatiu comercial la demisol	aer conditionat, grup sanitar, puricator de aer, grup sanitar, toate utilitatile	800	6.67	https://www.storia.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-120-mp-1DDCVlm	12.86	5.00	25.00

PREZENTARE COMPARABILE PROPRIETATE				
	Comp. A	Comp. B	Comp. C	
Sursa informatiei:	oferta	oferta	oferta	
	https://www.kingimob.ro	https://www.storia.ro	https://www.storia.ro	
Preț de oferta inchiriere €	1,125 €	1,400 €	600 €	
Pret de oferta/inchiriere €/mp	25 €	25 €	13 €	
Tip:	Spatiu comercial	Cladire P+1E, pretabila activitati comerciale, din 2010	Cladire P+1E, sp. ia Parter pretabil activitati comerciale	Spatiu comercial parter
Localizare (Cartier/Zona):	Piata mica George Enescu	Mun. Suceava , cart. George Enescu, zona Piata Mica	Mun. Suceava , cart. George Enescu, intre Universitate si Policlinica	Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa Universitate
Amplasament nivel	P+E	P+E	P+E	P
Suprafata utila spatiu	1,344	45	57	47
An construire:	dupa 2000	dupa 2000	dupa 2000	inainte de 2000
Finisaje interioare:	Medii	Medii	Medii	Medii
Finisaje exterioare:	Medii	Medii	Medii	Medii
Sistem incalzire:	Centralizat	CT	CT	CT
Tamplarie:	ferestre PVC+termopan, vitre si usa intrare PVC	ferestre PVC+termopan, vitre si usa intrare PVC	ferestre PVC+termopan, vitre si usa intrare PVC	ferestre PVC+termopan, vitre si usa intrare PVC
Anexe:	Nu	Nu	Nu	Nu
Altele:	Nu	Nu	Nu	Nu
Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
Suprafata utila (mp)		20	A	B	C
Preț de oferta- inchiriere €/luna			1,125	1,400	600
Pret €/mp			25	25	13
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-20%	-10%
	Abs		-5.00	-4.91	-1.28
Pret ajustat €			25	24	13
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - Contract de inchiriere	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-2	-2	-1
Pret ajustat €			22	22	11
Condiții de finanțare		La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			22	22	11
Conditii de vanzare		Independenț	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			22	22	11
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			22	22	11
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale

Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			22	22	11
Localizare (Cartier/Zona):	Piata mica George Enescu		Mun. Suceava , cart. George Enescu, zona Piata Mica	Mun. Suceava , cart. George Enescu, intre Universitate si Policlinica	Mun. Suceava , cart. George Enescu, langa Universitate
Ajustari	%		-5%	-10%	-10%
	Abs		(1.12)	(2.19)	(1.14)
Amplasament	P+E		P+E	P+E	P
Ajustari	%		0%	0%	5%
	Abs		0.00	0.00	0.57
Pret ajustat €			(1.12)	(2.19)	(1.09)
Suprafata utila (mp)	20		45	57	47
Ajustari chirie E/mp	Euro/mp		-5.00%	-10.00%	-5.00%
	Abs		(1.12)	(2.19)	(0.57)
An construire:	dupa 2000		dupa 2000	dupa 2000	inainte de 2000
Ajustari	%		0%	0%	3%
	Abs		0.00	0.00	0.34
Finisaje Interioare	Medii		medii	medii	medii
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Finisaje exterioare:	termosistem si placaje decorative		Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Sistem incalzire:	Termoficare oras		CT	CT	CT
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Tamplarie:	ferestre PVC+termopan, usi interioare din lemn masiv		ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare PVC	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Anexe:	Nu		Nu	Nu	Nu
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Altele:	Nu		Nu	Nu	Nu
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Componente nonimobiliare:	Nu		Nu	Nu	Nu
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			19	15	9
Ajustare totală netă €			-10	-12	-3

Ajustare totală netă (%)			0%	0%	0%
Ajustare totală brută €			10	12	5
Ajustare totală brută (%)			86.33%	83.81%	86.08%
Numar ajustari			3	3	5
Valoare estimata (€/mp/luna) pentru Su = 20 mp		15 €	/mp/luna		
Valoare estimata (lei/mp)		78 lei	/mp/luna		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

Chiria de piata obtenabila pentru un spatiu comercial cu suprafata medie de 20 mp – in zona analizata este de 15 Euro/mp/luna (considerate valoare de baza pentru a fi ajustata chiria/spatiu in functie de suprafata inchiriabila).

			SUPRAFETE INCHIRIABILE (mp)					Chirie de baza (euro/mp/luna)	Curs BNR (lei/Euro)	
SUPRAFETE COTATE DIMENSIONAL (mp)			3 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 30	31 - 50	51 - 100	15	5.05
INDICI de decotare Chirie de baza			1.00	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50	10.36	Euro/mp
Nr. crt.	NUMAR SPATIU	SUPRAFATA (mp)	CHIRIE (E/mp)	CHIRIE (E/luna)	CHIRIE (Lei/luna)				Chirie mediana obtenabila	
1	S1	87.07	7.50	653	3,298					
2	S2	51.84	7.50	389	1,963					
3	S3	29.28	10.50	307	1,553					
4	S4	17.90	12.00	215	1,085					
5	S5	26.18	10.50	275	1,388					
6	S6	37.08	9.00	334	1,685					
7	S7	43.58	9.00	392	1,981					
8	S8	27.67	10.50	291	1,467					
9	S9	3.36	15.00	50	255					
10	S10	7.21	15.00	108	546					
11	S11	4.57	15.00	69	346					
12	S12	14.18	13.50	191	967					
13	S13	14.68	13.50	198	1,001					
14	S14	15.59	12.00	187	945					
15	S15	17.43	12.00	209	1,056					
16	S16	22.21	10.50	233	1,178					
17	S17	9.29	15.00	139	704					
18	S18	12.95	13.50	175	883					
19	S19	18.09	12.00	217	1,096					
20	S20	18.29	12.00	219	1,108					
21	S21	8.14	15.00	122	617					
22	S22	26.42	10.50	277	1,401					
23	S23	36.23	9.00	326	1,647					
24	S24	31.73	9.00	286	1,442					
25	P1	6.00	15.00	90	455					
26	P2	6.00	15.00	90	455					
27	P3	6.00	15.00	90	455					
28	P4	6.00	15.00	90	455					
29	P5	6.00	15.00	90	455					
30	P6	3.60	15.00	54	273					
Total:		614.57		6,367	32,156	5.05				

4.3. Comparabile de piata analizate

Comparabile inchiriere Spatii Comerciale cart. George Enescu, Mun. Suceava **Comparabila A**

Piata Mica | Spatiu comercial | 45 mp | Recent renovat

📍 Suceava, George Enescu

1.125€

ID: P54921 📌 100%



KING IMOBILIARE

📞 Anabela Nistor / 0737485114
cosmin@kingimobiliare.ro

Contacteaza-ma

Nr. camere	1	An constructie	2010
Suprafata	45.00 mp	Regim inchiriere	P+1
Nr. bai	1		

ID Anunț: P54921

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unui luna de chirie.

KING IMOBILIARE va propune ocaz INCHIRIERE un spatiu comercial open space, renovat si neutru in zona Piata Mica.

Spatiul comercial are o suprafata utila de 45 mp si o suprafata totala.

Este ideal pentru diferite activitati comerciale.

Va asteptam sa (i) vedem impreuna *

Agenti Ungureanu Sabina

Utilitati

✓ Utilitati generale: Curent, Apa,
Canalizare, Gaz

✓ Sistem incalzire: Termoficare

<https://kingimob.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-george-enescu-suceava-41959>

Comparabila B

storia

De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Index Căutare

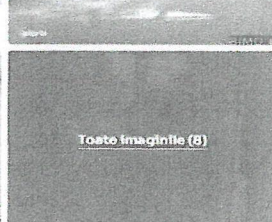
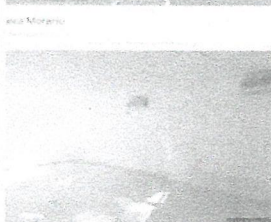
Contul meu

Adaugă anunț

Simo - imobiliare optimizate

< Înapoi

Distribuie Salvează



Spațiu comercial de închiriat

1400 € /lună



Robert Raducanu

SIMO - imobiliare optimizate

Afișează numărul

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

57 m²

Etaj:

Parter + terasa

Destinația proprietății:

magazin

Tip clădire:

separată

Liber de la:

14.07.2016

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Spațiu comercial de închiriat la parter în Suceava, zona Pub Henessy s - disponibil începând cu 01 Iulie!

Oferim spre închiriere un spațiu comercial situat într-o clădire P+1, poziționată strategic între Universitate și Policlinica Suceava, într-o zonă cu trafic intens de persoane, ideală pentru diverse tipuri de afaceri.

Spațiul de la parter are o suprafață utilă de 57 mp plus terasa și include 2 camere, 2 bai și balcoane. Este dotat cu aer condiționat și centrală proprie, asigurând confortul necesar pentru activități de retail, restaurante de dimensiuni mai mici, farmacie, jocuri de noroc sau un cabinet medical. Pretul de închiriere pentru parter este de 1400 euro luna, comision agentie 50% din valoarea unei chirii.

Această locație îți oferă o vizibilitate excelentă și acces facil pentru clienți, fiind perfectă pentru a-ți dezvolta afacerea într-o zonă cu potențial ridicat. Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, te rugăm să ne contactezi!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDDGZr>

Comparabila C storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunșuri rezidențiale ▾ Comparații ▾ Index Cartiere

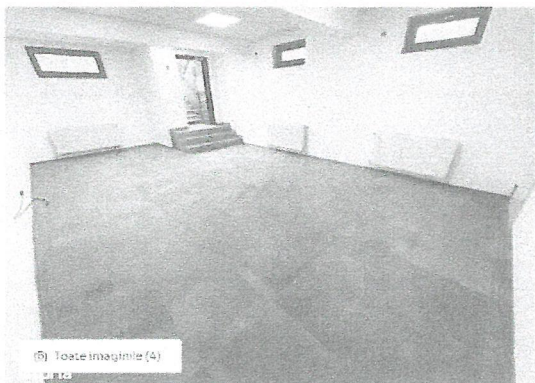
Contul meu

Adaugă anunț

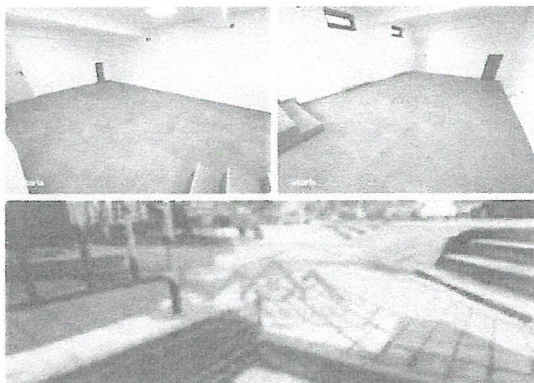
EBYO IMOBILIARE

Înapoi

Distribuie Salvează



(6) Toate imaginile (4)



Spatiu comercial | Zona Albina | Renovat

600 € /lună



Botosan Iulian

EBYO IMOBILIARE

Afișează numărul

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	47 m ²
Etaj:	1 etaj
Destinație proprietății:	magazin
Tip clădire:	120 m ² - 150 m ²
Liber de la:	120 m ² - 150 m ²
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	120 m ² - 150 m ²

Caracteristici

Descriere

Oferim spre închiriere un spațiu comercial de 47 mp, situat în zona Magazinului Albina.

Spatiul este complet renovat si dispune de grup sanitar, centrala pe gaz si contorizare separata.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-albina-renovat-IDCRf3>

Comparabila D

st ria

De vanzare ▼ De inchiriat ▼ Anunțuri rezidențiale ▼ Compară ▼ Index Cartiere

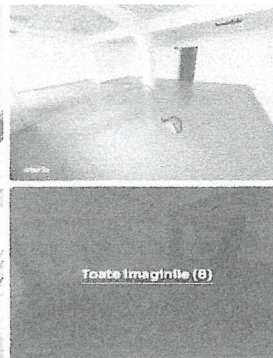
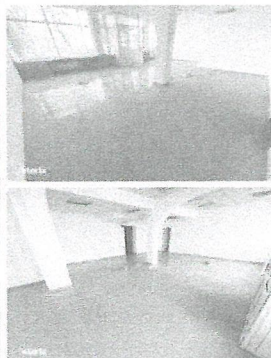
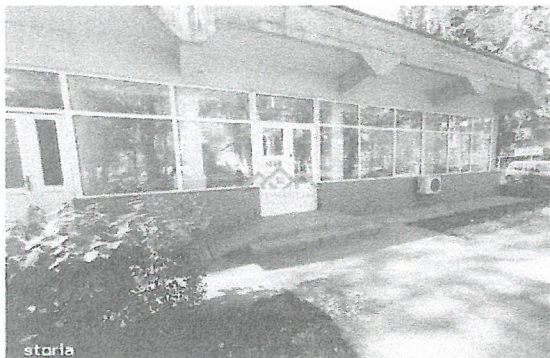
Contul meu

Adaugă anunț

EBYO IMOBILIARE

< Înapoi

Distribuie Salvează



De închiriat | Spațiu comercial | 200 mp

2 000 € / lună



Botosan Iulian

EBYO IMOBILIARE

☎ Ațișează numărul

Suprafață utilă:

200 m²

Etaaj:

Parter + etaj

Destinația proprietății:

magazin

Tip clădire:

Imobil nou

Libertate de la:

100% proprietate

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

Chiraciu

Caracteristici

Descriere

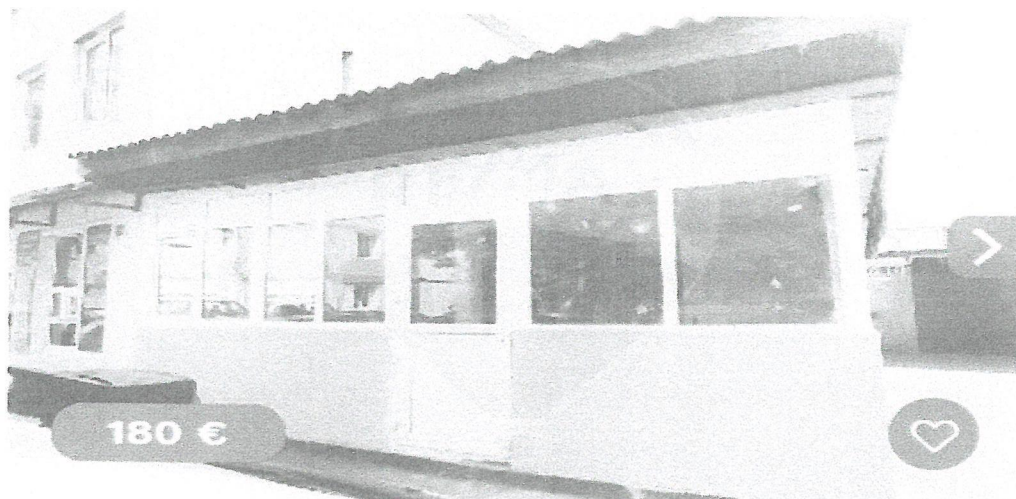
Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial generos, situat intr-o zona de vizibilitate buna si acces facil, in apropierea DSV Suceava.

Spatiul are o suprafata utila de 200 mp si este compus din mai multe incaperi, doua grupuri sanitare, trei usi de acces, vitrina stradala ampla si beneficiaza de centrala termica proprie.

Datorita compartimentarii flexibile, spatiul poate fi adaptat cu usurinta pentru diverse activitati comerciale sau de birou: showroom, clinica medicala, salon de infrumusetare, chiar activitati educationale precum after school, etc.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spaiu-comercial-200-mp-IDDAGg>

Comparabila E



INCHIRIAT

COMISION 0%

EXCLUSIVITATE

INCHIRIAT

Spatiu comercial inchiriere in , Suceava, George Enescu
30 mp

Detalii proprietate

- Camere 1 camera
- Supr. construită 30 mp
- Unitate Suprafață 30 mp
- Fereastră 2
- Reper: Restaurant Pepenero
- Bai 1
- Disponibilitate Imediat
- Locuri de parcare 2
- Etaj Puteți P
- Etaje clădire 1
- Suprafață utilă 30 mp
- Trafic pietonal ridicat
- Lungime deschidere stradă 2
- Tip imobil 30 mp
- An construcție 1990

Facilitati

- Utilități teren 2 x 30 mp
- Alte caracteristici spatiu comercial: Acces pentru persoane cu dizabilitati, Conectare la apă caldă, Sistem de ventilație
- Finisaje: Gips carton, tencuială, gresie

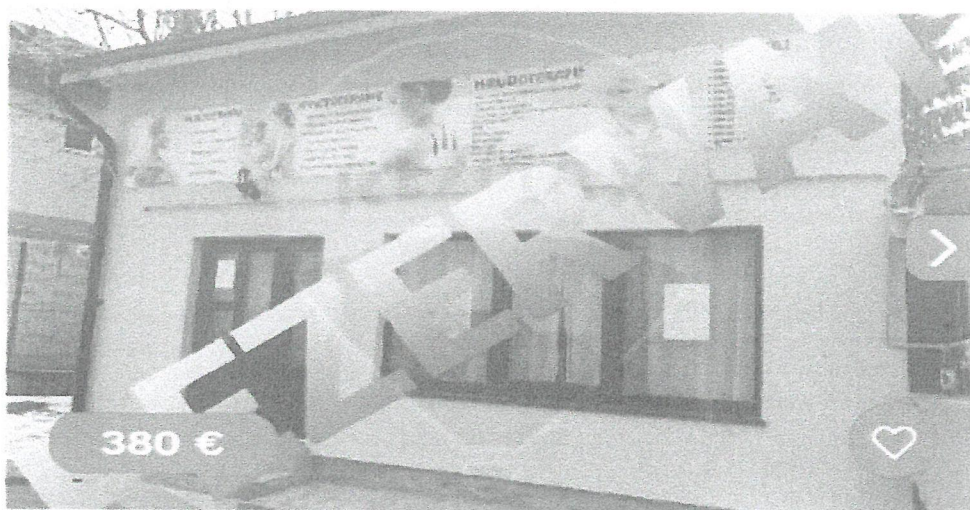
Descriere proprietate

RE/MAX Masters vă oferă închiriere, cu COMISION 0% la chirias.

Spatiu comercial de închiriere, poziționat în zona George Enescu, pe strada Zorilor. În apropierea spațiului este magazinul Albina, Restaurant Pepenero și CAR Pensionari.
Dispune de curent trifazat.

Trafic pietonal ridicat. În apropiere este și clubul studenților.
Fiind în apropierea străzii principale, poziționarea acestuia este benefică oricărei activități comerciale.
Dispune de grup sanitar, încălzire cu panouri fotoradiante și vitrină la stradă.
<https://www.remax.ro/anunt/69866/spatiu-comercial-de-30mp-de-inchiriat-in-zona-george-enescu>

Comparabila F



INCHIRIAT

TRANZACȚIONAT

Spatiu comercial inchiriere in , Suceava, George Enescu
76 mp

Detalii proprietate

- Camere 4 camere
- Supr. construită 76 mp
- Unitate Suprafață mp
- Fereastră 3
- Reper
- Bai 2
- Disponibilitate imediat
- Etaj 2 (1+1) +CE
- Etaje clădire 2
- Suprafață utilă 76 mp
- Trafic pietonal, la teras
- Tip imobil: Centru comercial
- An construcție 2015

Facilitati

- Alte Spații, nigozi
- Utilități teren: Apă, Căldură, Curent, Gaz, Utilități la locul
- Alte caracteristici spațiu comercial: Afisare logo pe vitrine
- Finisaje: Grupuri sanitare amenajate si utilitate
- Climatizare birou: Centrala termica

Descriere proprietate

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare sau închiriere, cu COMISION 0% la cumpărător/chiriaș,

Spațiu comercial de vânzare sau închiriere, poziționat în zona George Enescu, pe strada Lazăr Vicol nr. 2B. În apropierea spațiului comercial, se află Școala Generală nr. 4, dar și o grădiniță. Suprafața se împarte pe două nivele, având în total 76mp. Fiind în apropierea străzii principale, poziționarea acestuia este benefică oricărei activități comerciale.

Spațiul dispune de trei cabinete, o baie la parter și una la etaj. Două vestiare pe ambele etaje, o magazie și o sală de așteptare. Pretabil pentru cabinet fiziokinetoterapie și nu doar. În cazul funcționarii în același domeniu, se oferă o parte din aparatură.

<https://www.remax.ro/anunt/59142/spatiu-comercial-76mp-de-vanzare-sau-inchiriere-in-george-enescu>

Comparabila G

storia

De vânzare ▼ Demisorat ▼ Ambianță rezidențială ▼ Companii ▼ Index Carriere

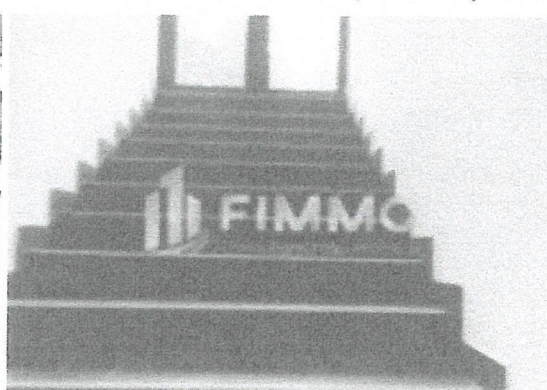
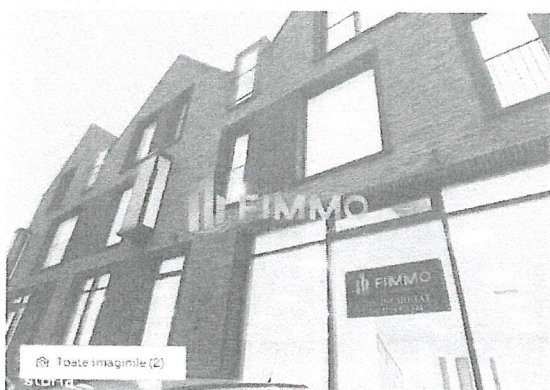
Contutineu

Adaugă anunț

FIMMO imobiliare

Înapoi

Distribuie Salvează



Spațiu de închiriat 120 mp lângă Universitate

800 € / luna



Mihai Filip-Ivan

FIMMO imobiliare

Afișează numărul

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă	120 m ²
Etaj:	2
Destinația proprietății	birouri
Tip clădire	clădire de birouri
Liber de la	Indiferent
Tip vânzător	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ aer condiționat ☒ lift

Descriere

Agentia imobiliara FIMMO oferă spre închiriere un birou la demisolul unei clădiri PREMIUM din Suceava, George Enescu!

Biroul dispune de aer condiționat și de baie proprie. Deasemenea, spațiul este dotat și cu un PURIFICATOR DE AER pentru a-l menține proaspăt. Purificatorul de aer captează praful, polenul, bacteriile, alergenii, sporii de mușcăi și virusurile.

Prețul este negociabil!

Cheltuielile de încălzire/răcire, energia electrică se achită separat prețului chiriei.

Sistem de alarmă și de incendiu inclus!

Punem la dispoziție fotografii și un video al spațiului numai în privat deoarece spațiul este momentan ocupat de o altă societate!

Pentru stabilire vizionări contactați-ne la numărul de telefon **Contactează!**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-120-mp-langa-universitate-IDCVLm>

4.4. Considerații privind închirierea spațiilor de tip comercial/afaceri pentru proprietățile studiate

Din analiza de piață făcută atât la nivel național cât și la nivel local (specific spațiilor comerciale/afaceri amplasate în zone mediane a mun. Suceava – cartier George Enescu) se poate concluziona faptul că rezonabilă și de actualitate, Chiria de piață obținabilă pe segmentele analizate, recomandate de evaluator este:

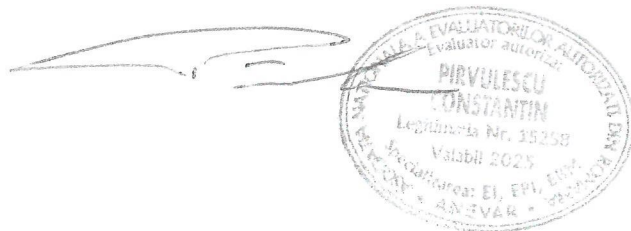
Nr. crt.	NUMAR SPATIU	DENUMIRE SOCIETATE	SUPRAFATA (mp)	CHIRIE (E/mp)	CHIRIE (E/luna)	CHIRIE (Lei/luna)
1	S1	S.C. ALKALLOUF SAMIR S.R.L.	87.07	7.50	653	3,298
2	S2	S.C. GRECU CATALIN S.R.L.	51.84	7.50	389	1,963
3	S3	S.C. DORIVIO S.R.L.	29.28	10.50	307	1,553
4	S4	S.C. PETCONSTRUCT S.R.L.	17.90	12.00	215	1,085
5	S5	S.C. BY MARIANA-MAYSA S.R.L.	26.18	10.50	275	1,388
6	S6	S.C. ACTIV INSTAL S.R.L.	37.08	9.00	334	1,685
7	S7	S.C. MALBINAR S.R.L.	43.58	9.00	392	1,981
8	S8	S.C. UDESTEANA S.R.L.	27.67	10.50	291	1,467
9	S9	S.C. MARIUS MELODY S.R.L.	3.36	15.00	50	255
10	S10	S.C. VLAVIS TOUR S.R.L.	7.21	15.00	108	546
11	S11	S.C. SORY&NEL S.R.L.	4.57	15.00	69	346
12	S12	P.F ANDREI VASILE	14.18	13.50	191	967
13	S13	S.C. FLOVEMIT S.R.L.	14.68	13.50	198	1,001
14	S14	S.C. SORY&NEL SRL	15.59	12.00	187	945
15	S15	S.C. ELNAV SRL	17.43	12.00	209	1,056
16	S16	A.F. IACOBUT IULIAN	22.21	10.50	233	1,178
17	S17	I.I. BOLOHAN LUMINITA	9.29	15.00	139	704
18	S18	S.C. VASILICA S.R.L.	12.95	13.50	175	883
19	S19	S.C. CLAGERO AGRICOM S.R.L.	18.09	12.00	217	1,096
20	S20	P.F. IASINSCHI DANIEL	18.29	12.00	219	1,108
21	S21	HRITCAN GHEORGHITA	8.14	15.00	122	617
22	S22	S.C. CLIOCOM S.R.L.	26.42	10.50	277	1,401
23	S23	S.C. ANEMONE S.R.L.	36.23	9.00	326	1,647
24	S24		31.73	9.00	286	1,442
25	P1	S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.	6.00	15.00	90	455
26	P2	S.C. PAINE LA LARISA S.R.L.	6.00	15.00	90	455
27	P3	S.C. PAINEA DE AUR S.R.L.	6.00	15.00	90	455

28	P4	S.C. AGROPREST SERVICE S.R.L.	6.00	15.00	90	455
29	P5	GRECU CRISTINA	6.00	15.00	90	455
30	P6	I.I. ROBCIUC CATALIN VASILE	3.60	15.00	54	273
Total:			614.57		6,367	32,156

NOTĂ:

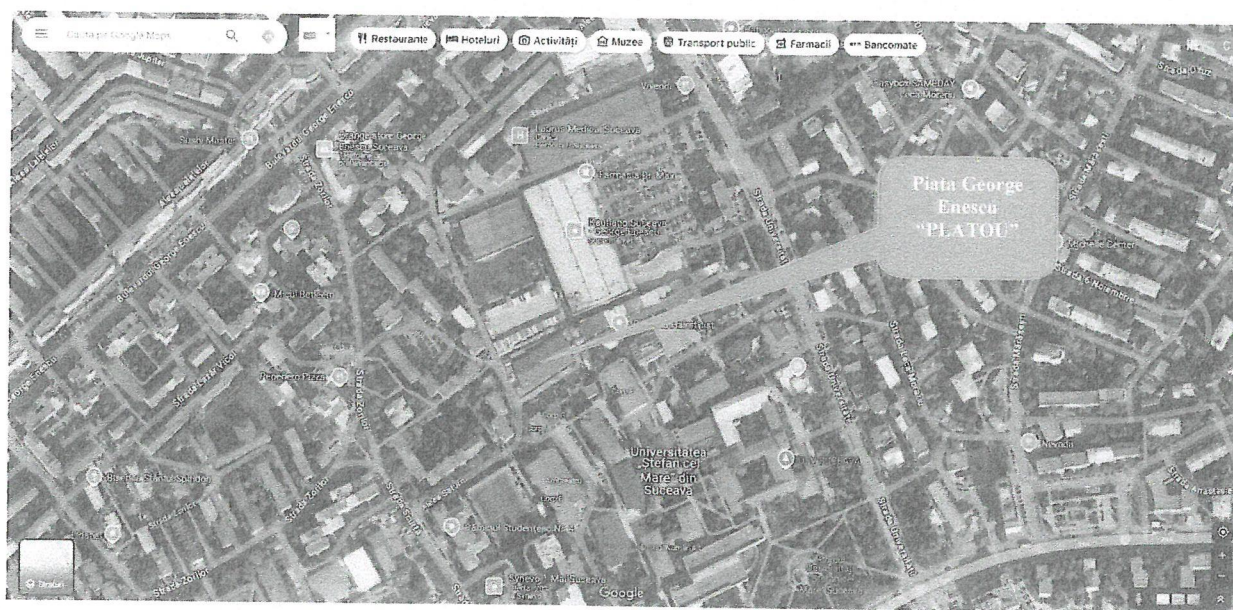
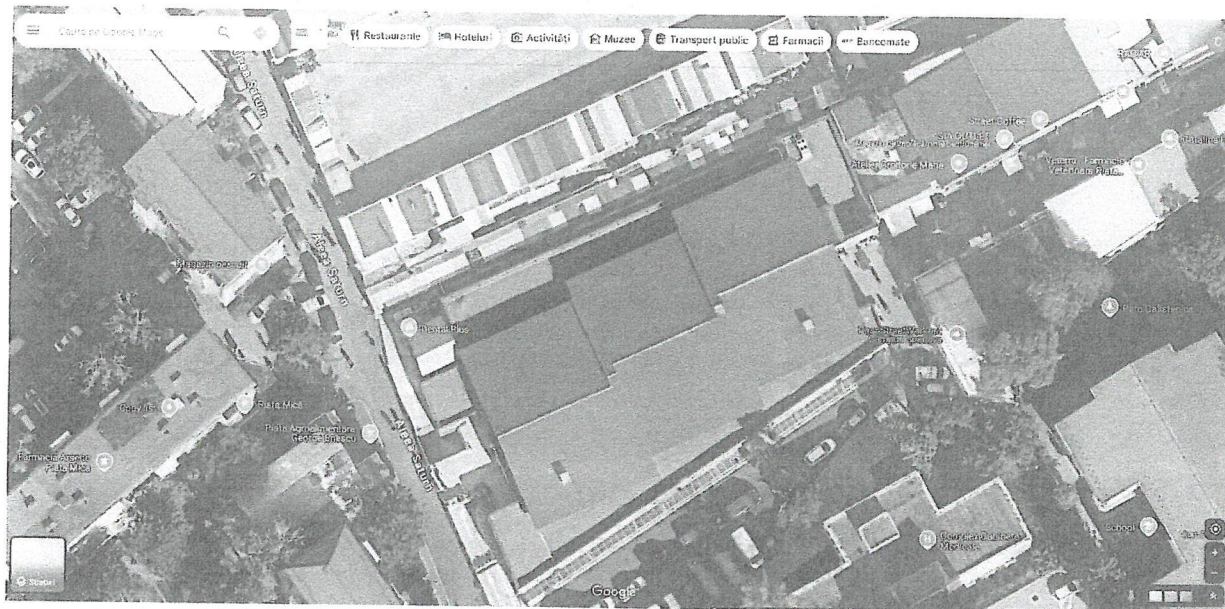
- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare de evaluare *nu includ* T.V.A. și nici obligațiile față de mediu;
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, condițiile și ipotezele limitative cuprinse în capitolul 1 al prezentului raport de evaluare.
- Prezentul raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.
- Evaluatorul consideră raportul de evaluare ca fiind obiectiv și corect.

Cu stima,
S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.
ing. Pirvulescu Constantin

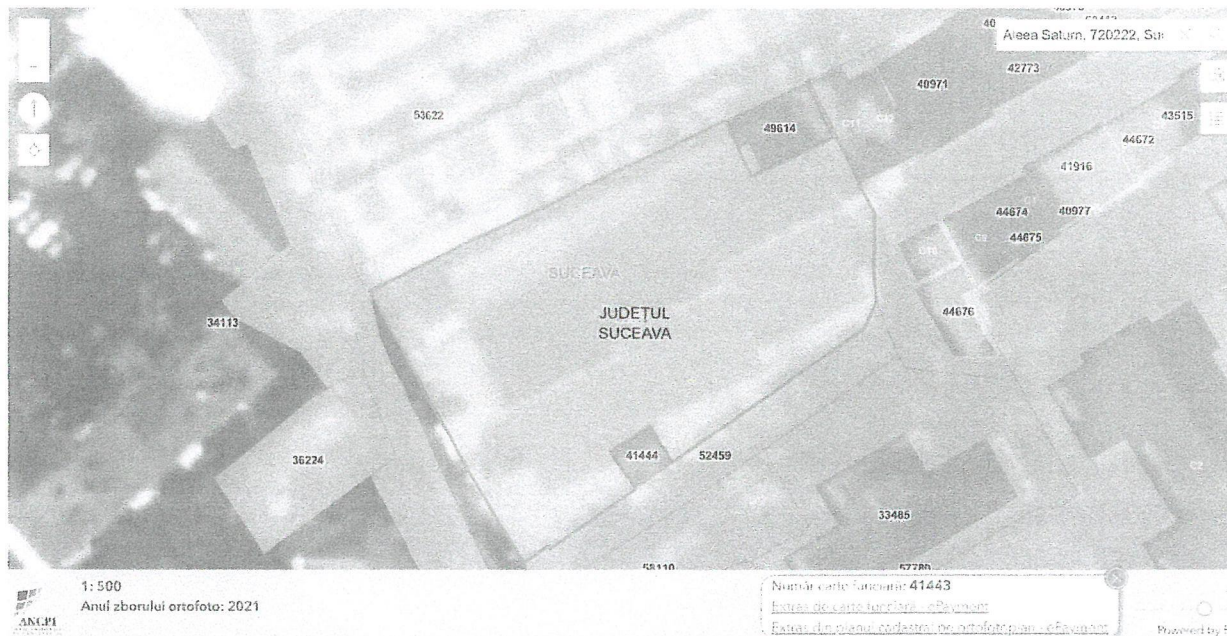


5. LOCALIZARE

Localizare spatii comerciale - Mun. Suceava, Piata George Enescu ("Platou"), iud. Suceava



Număr carte funciară: 41443

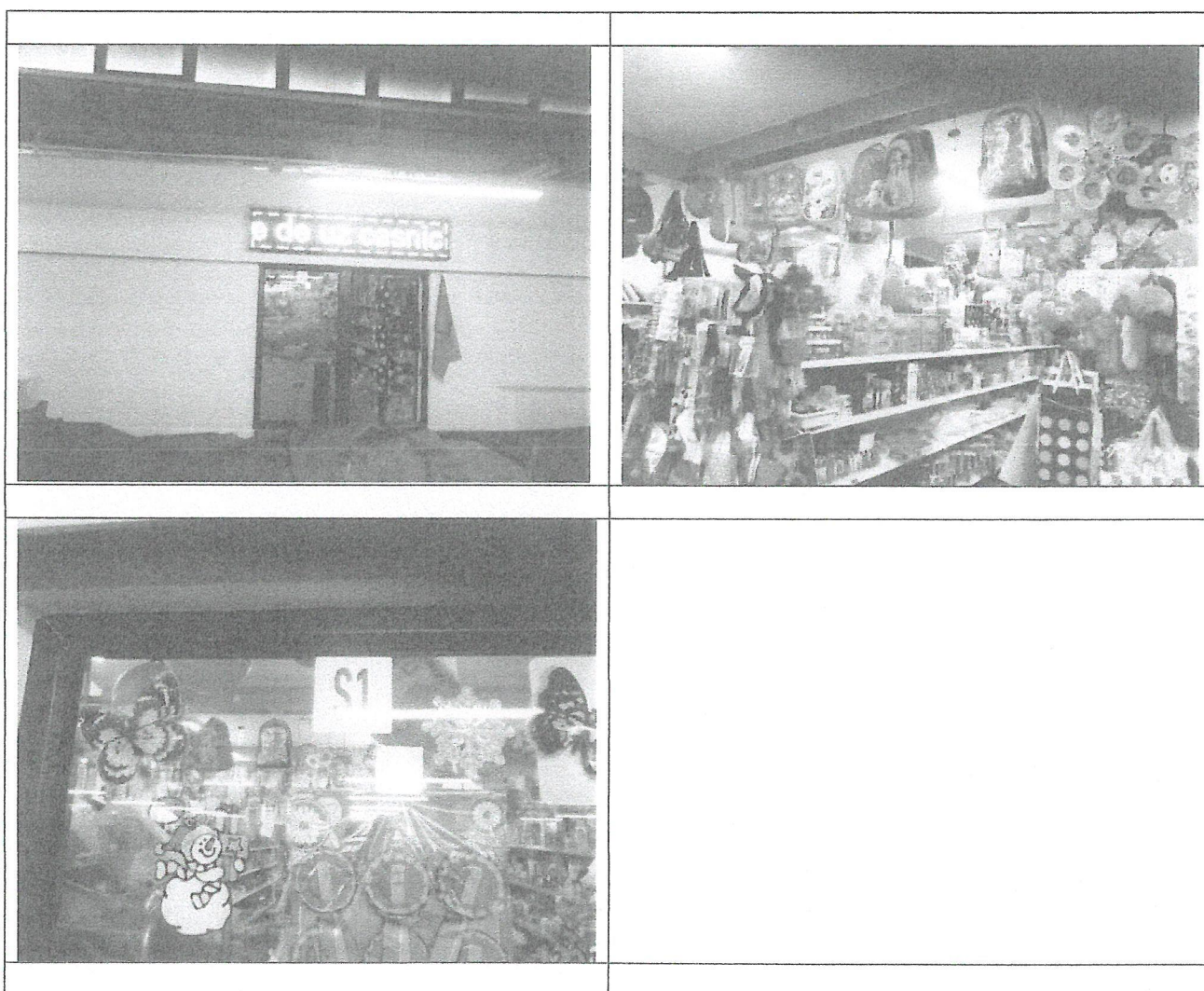


Număr carte funciară: 58110

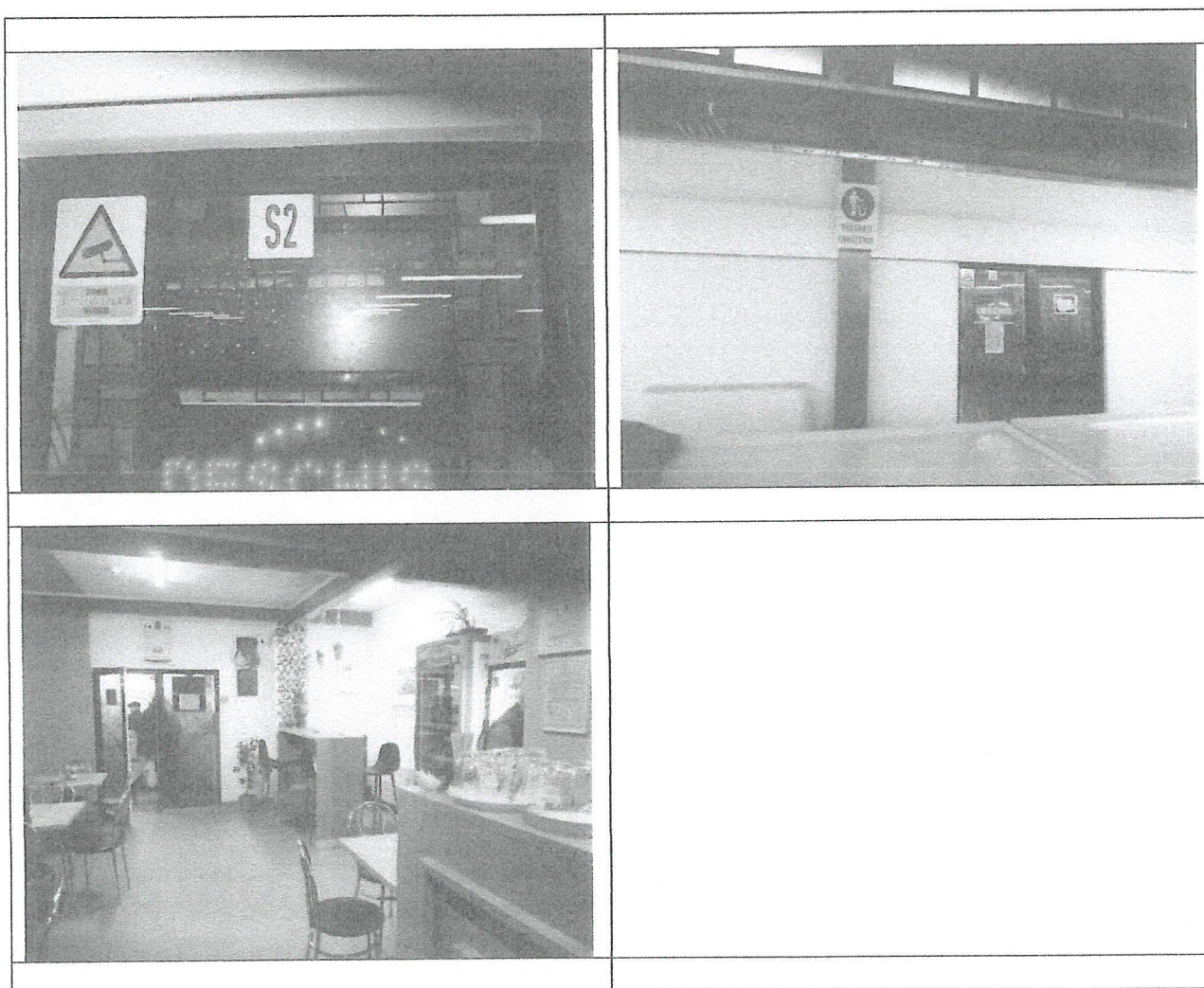


6. ANEXA DOCUMENTAR FOTO

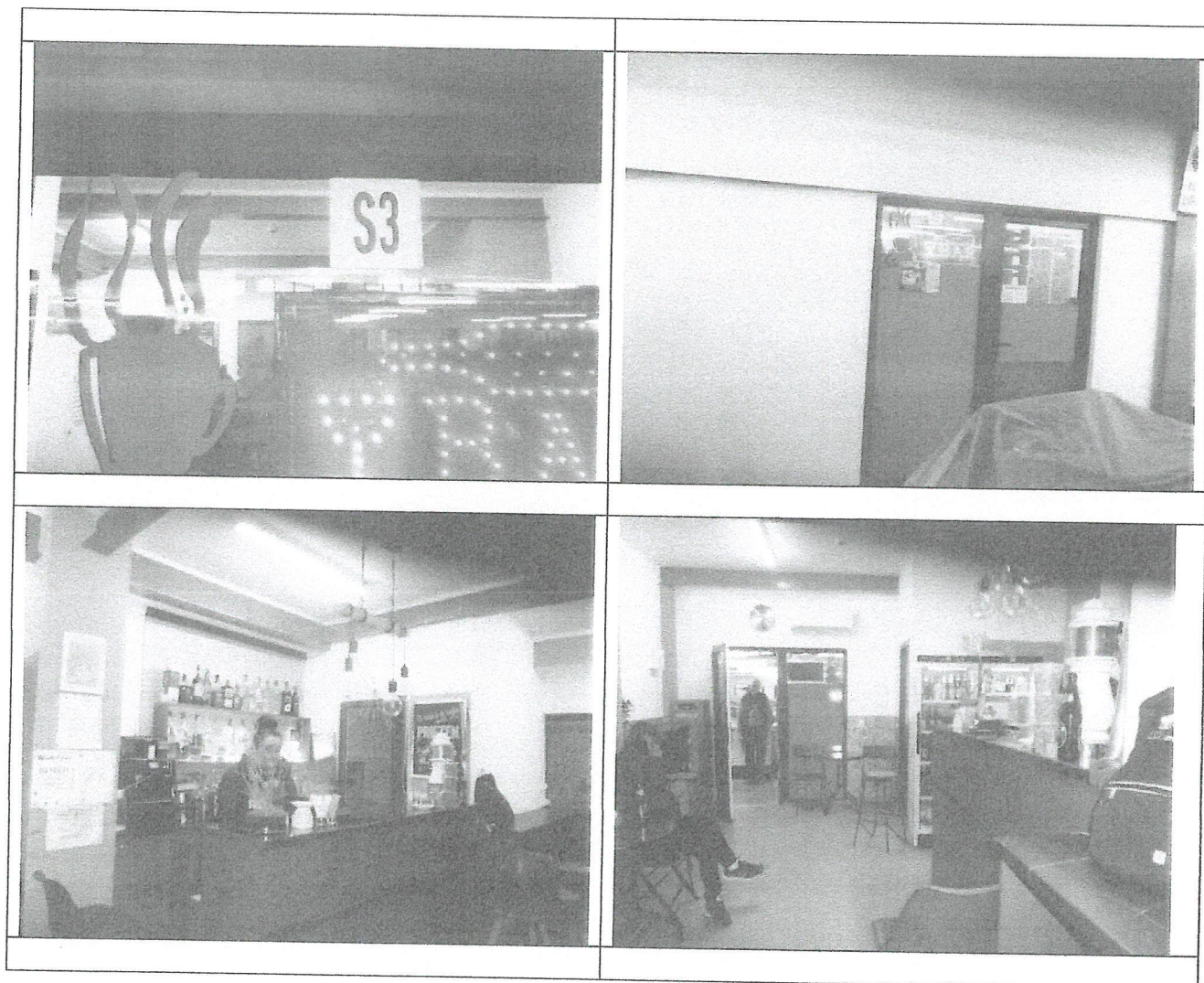
SPATIU COMERCIAL „S1”



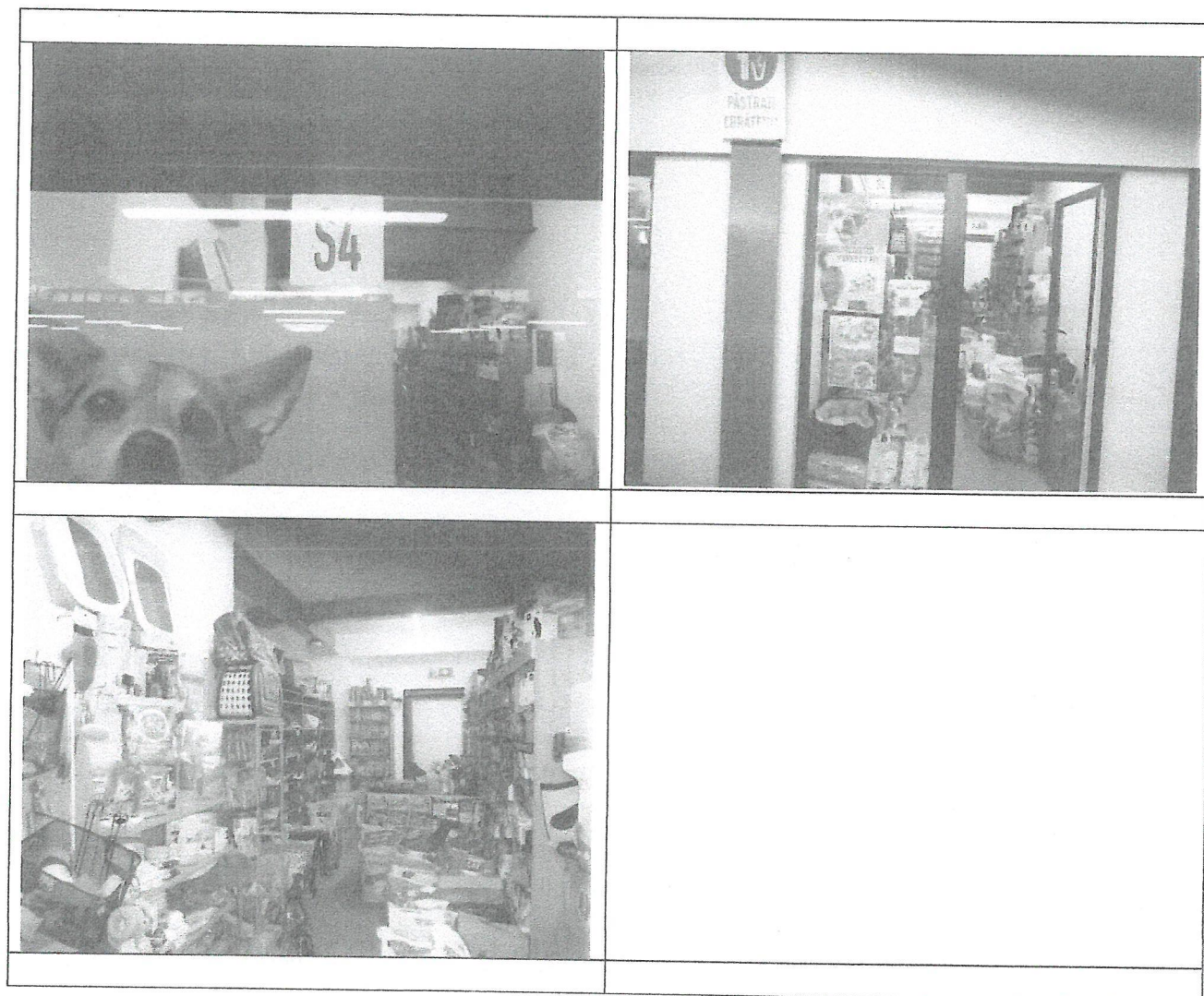
SPATIU COMERCIAL "S2"



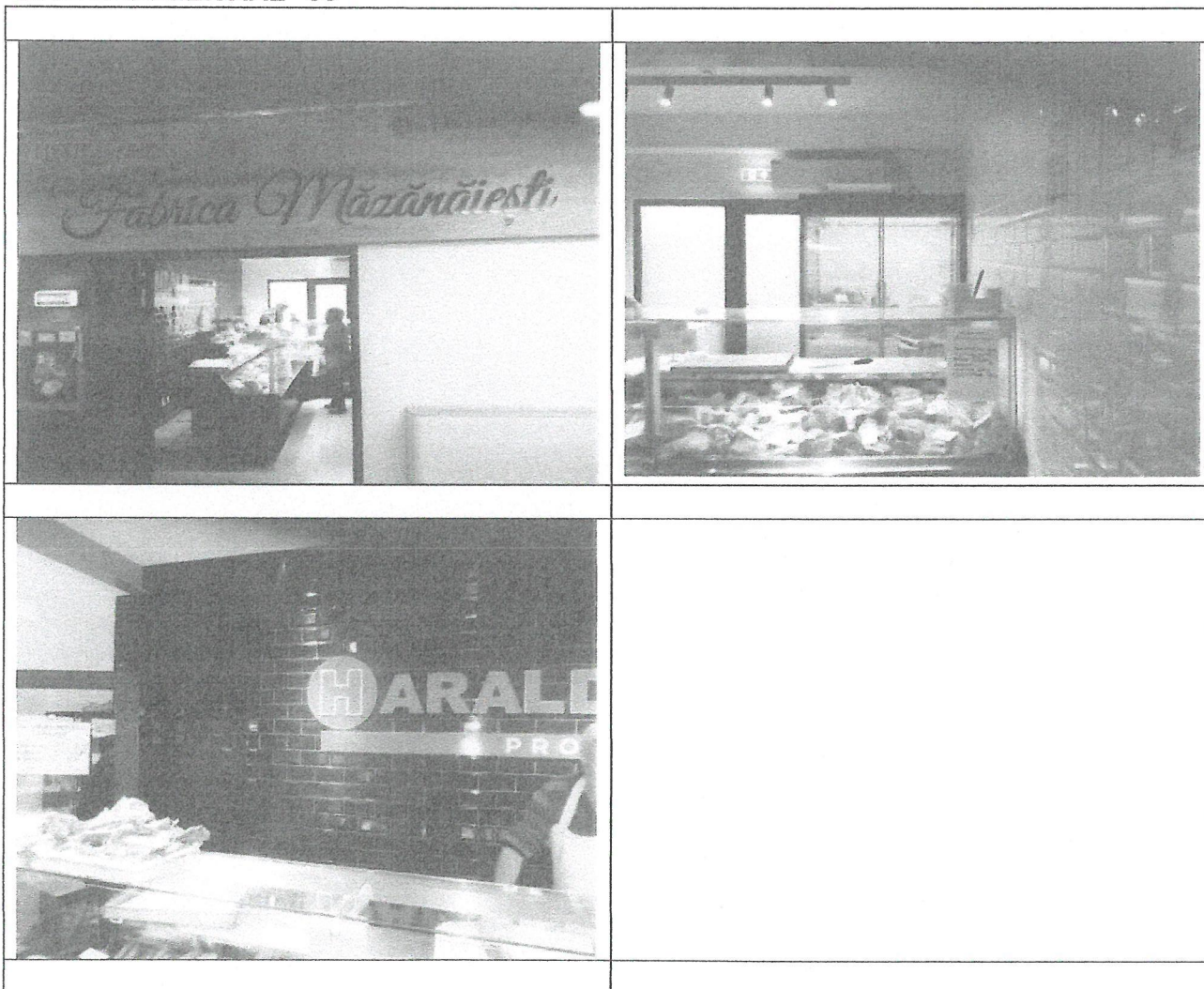
SPATIU COMERCIAL "S3"



SPATIU COMERCIAL "S4"



SPATIU COMERCIAL "S5"



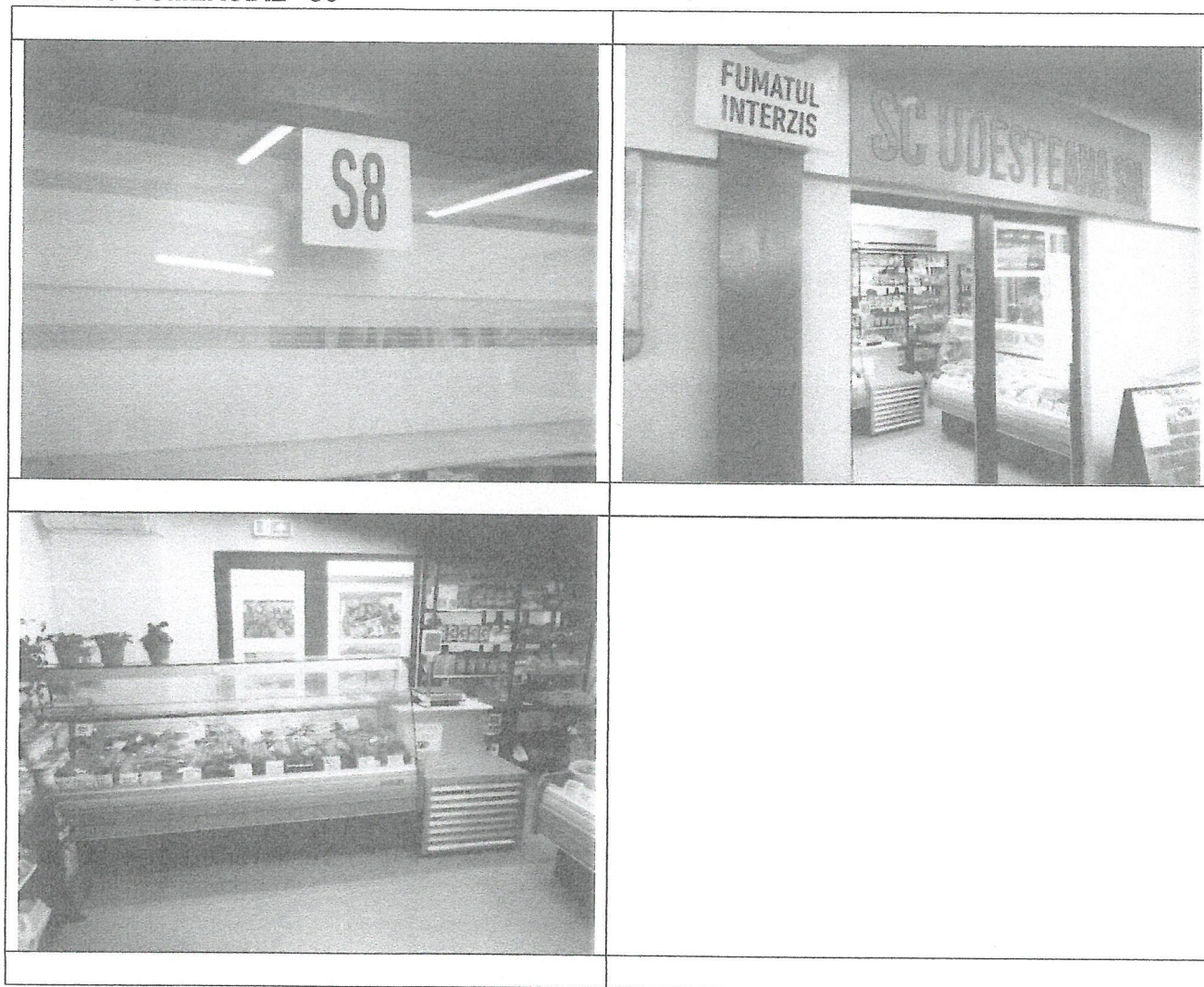
SPATIU COMERCIAL "S6"



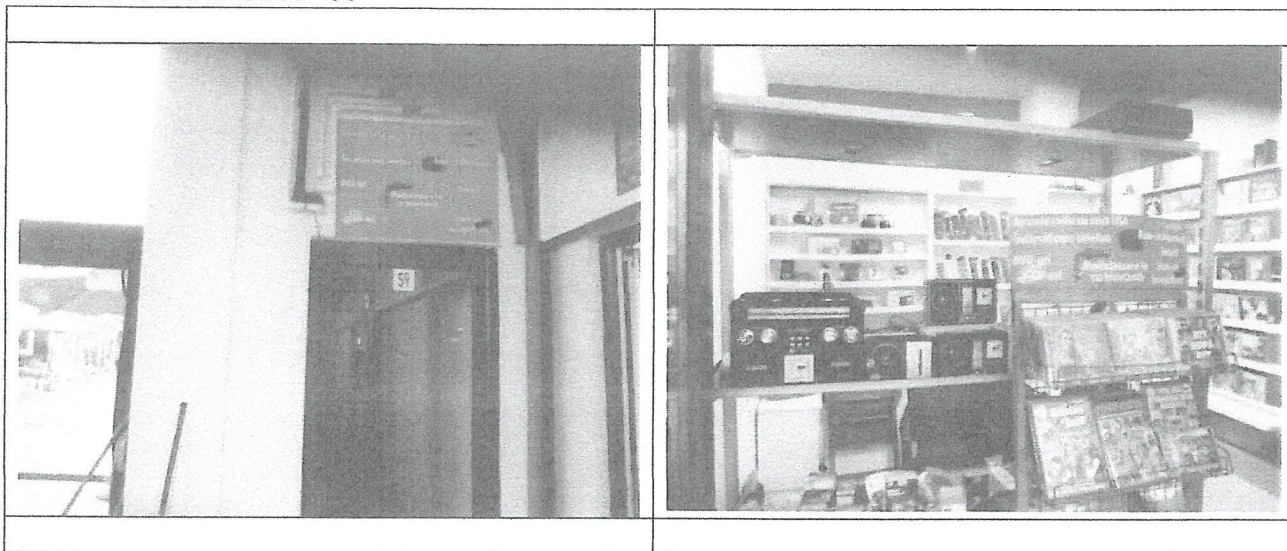
SPATIU COMERCIAL "S7"



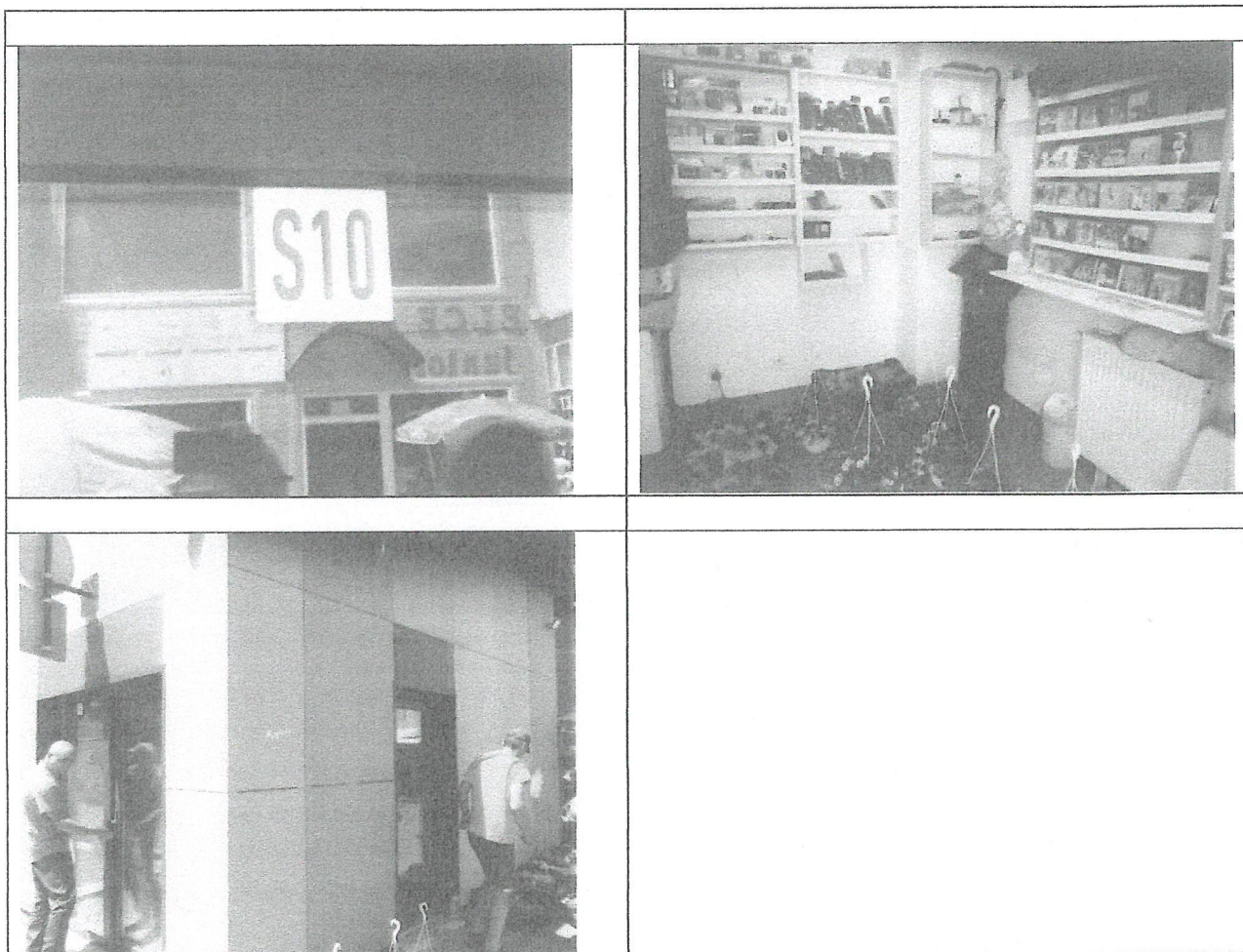
SPATIU COMERCIAL "S8"



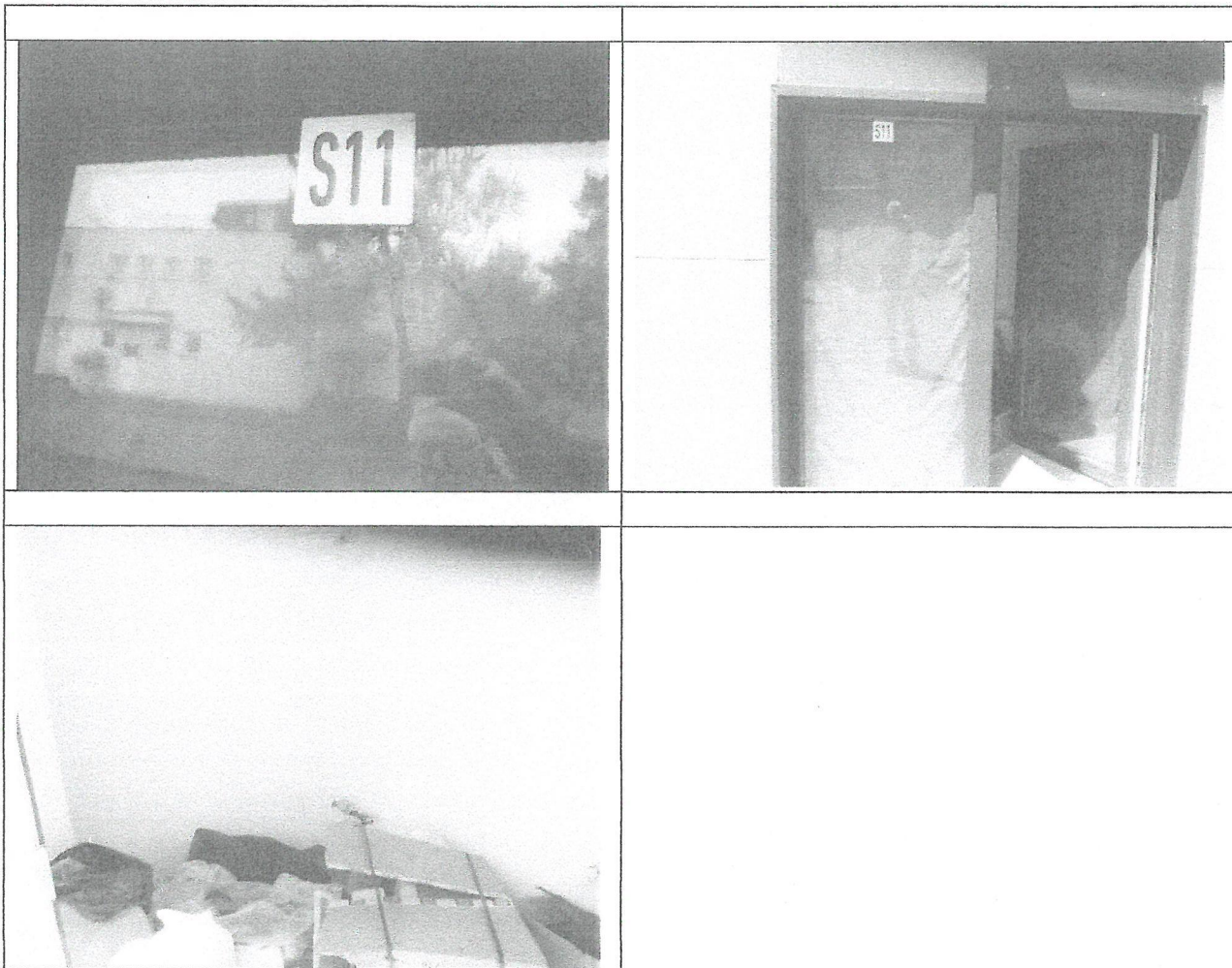
SPATIU COMERCIAL "S9"



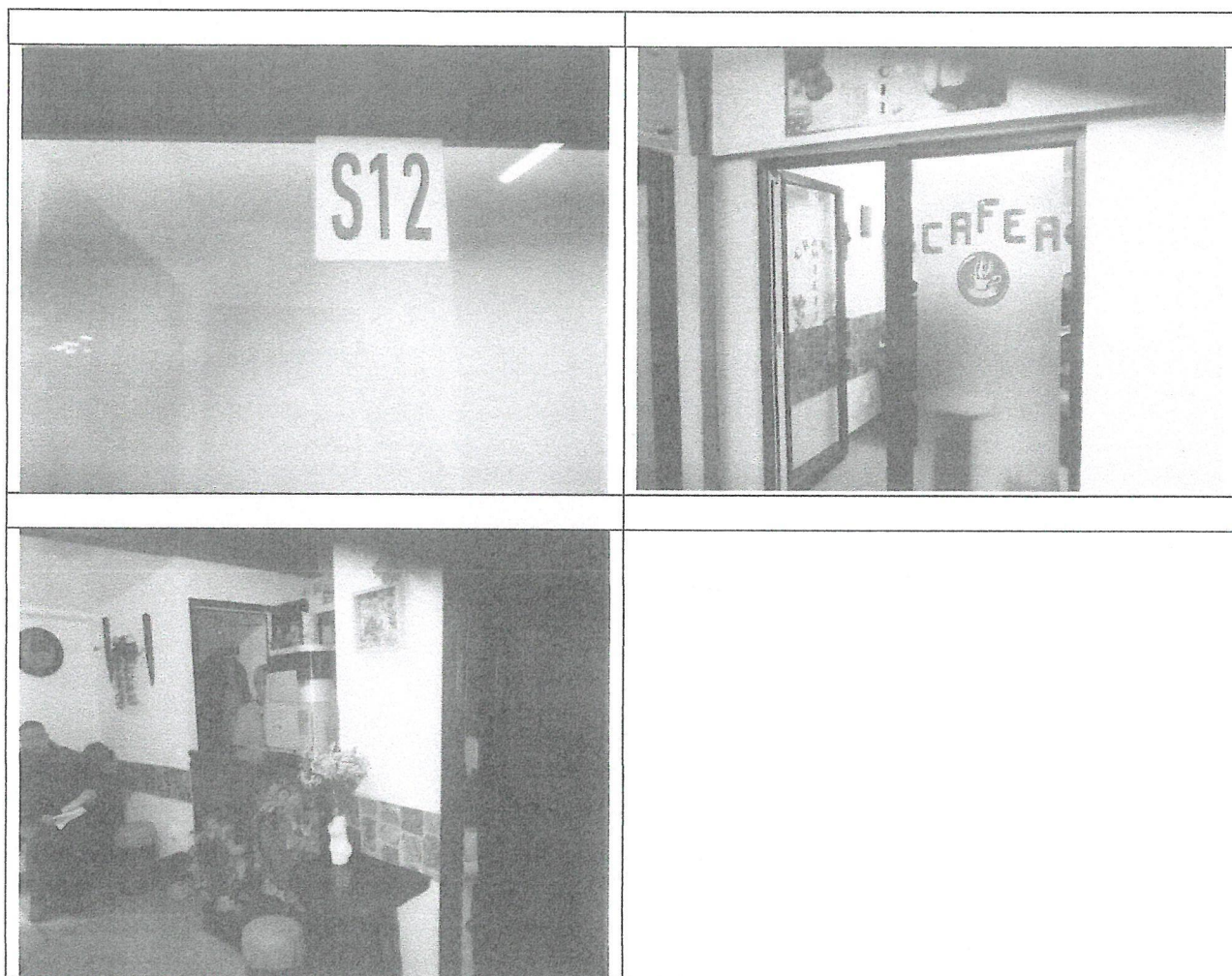
SPATIU COMERCIAL "S10"



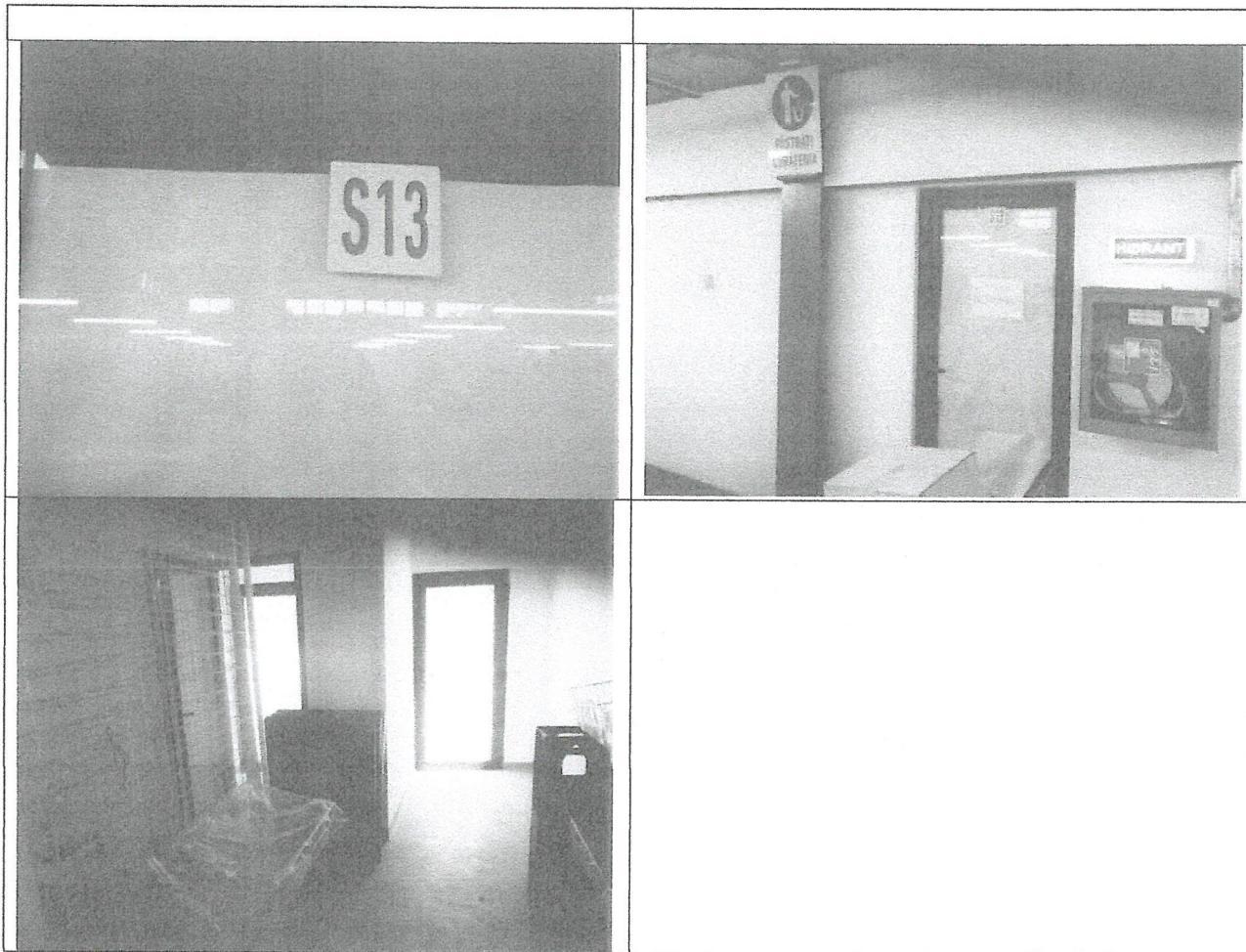
SPATIU COMERCIAL "S11"



SPATIU COMERCIAL "S12"



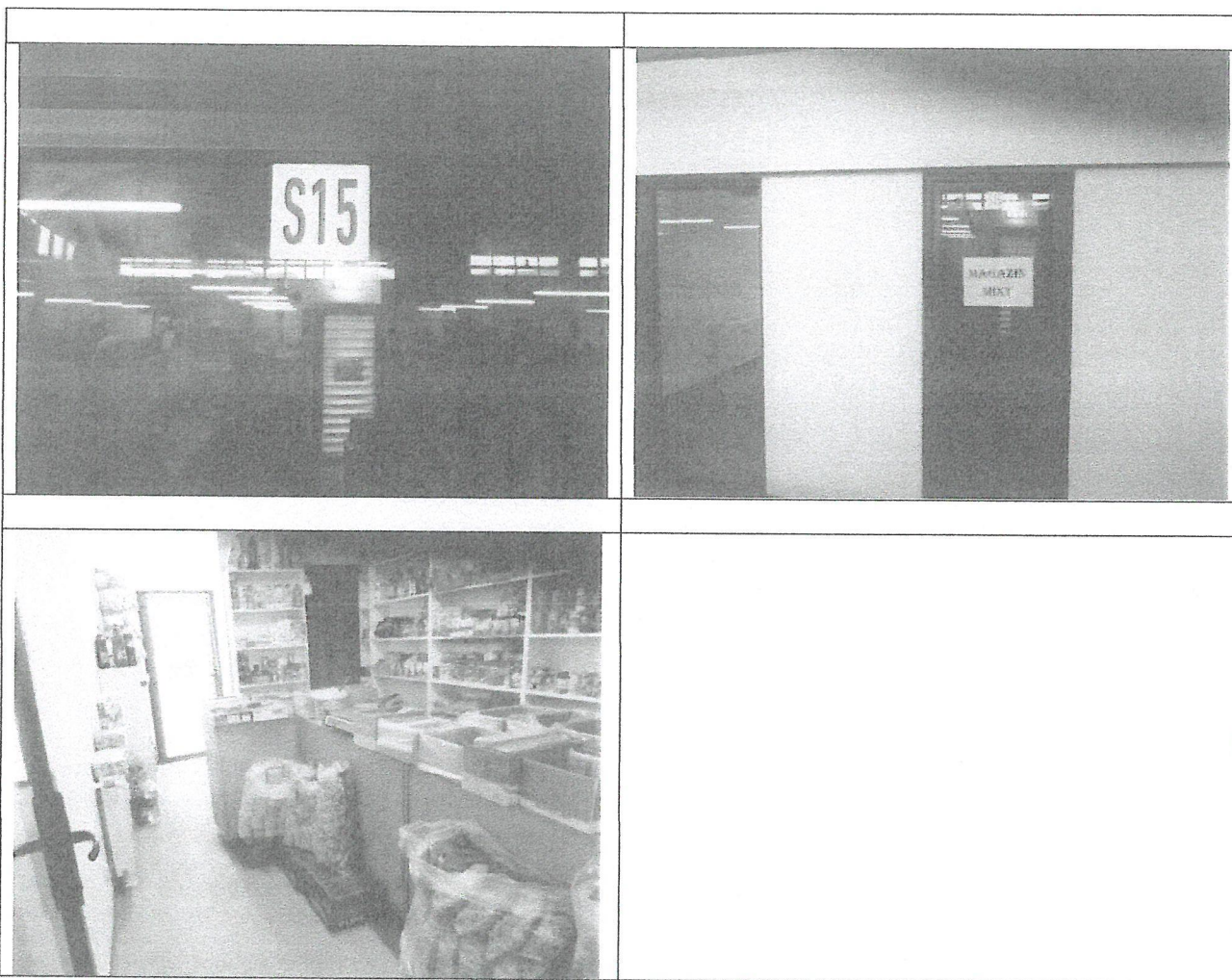
SPATIU COMERCIAL "S13"



SPATIU COMERCIAL "S14"



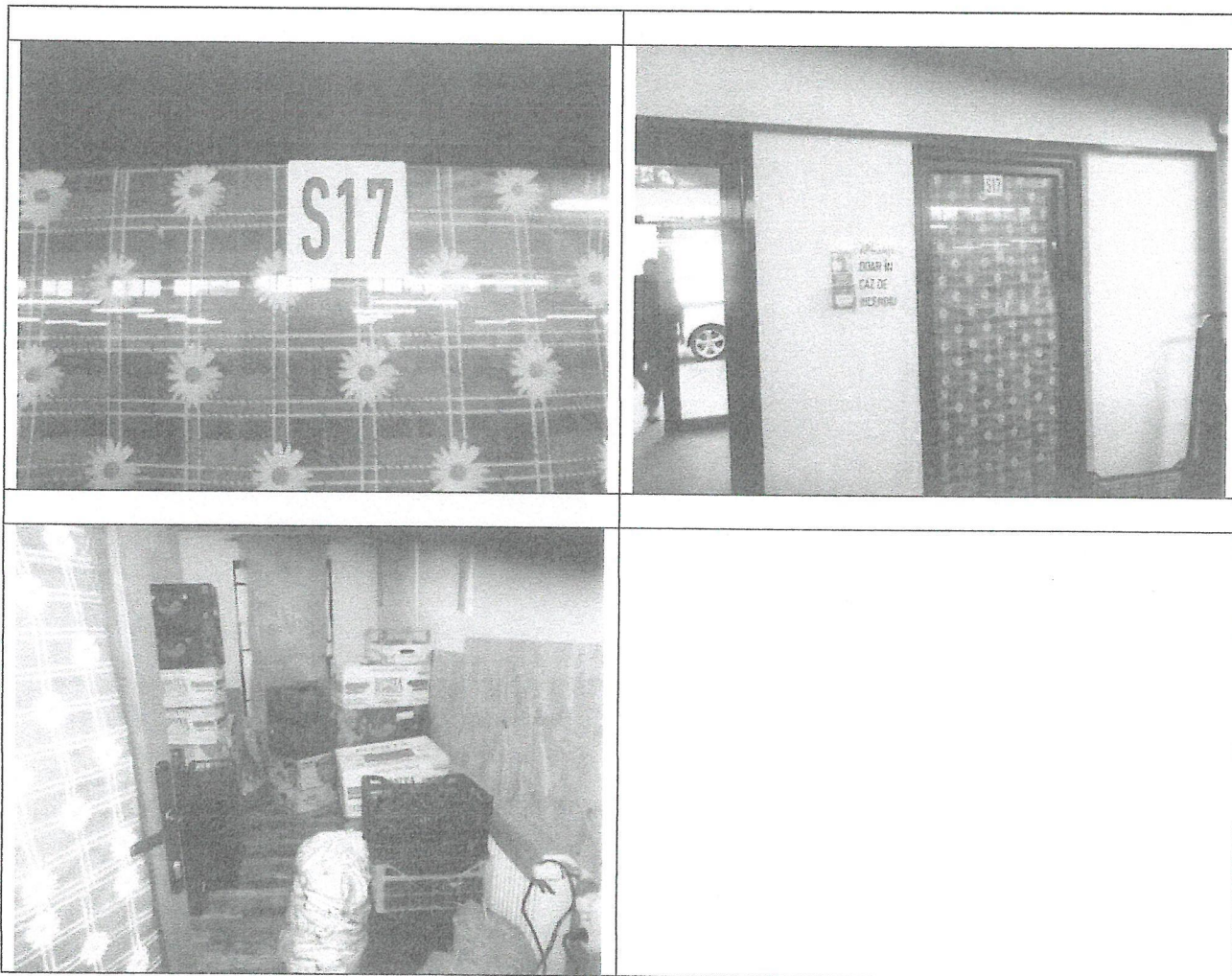
SPATIU COMERCIAL "S15"



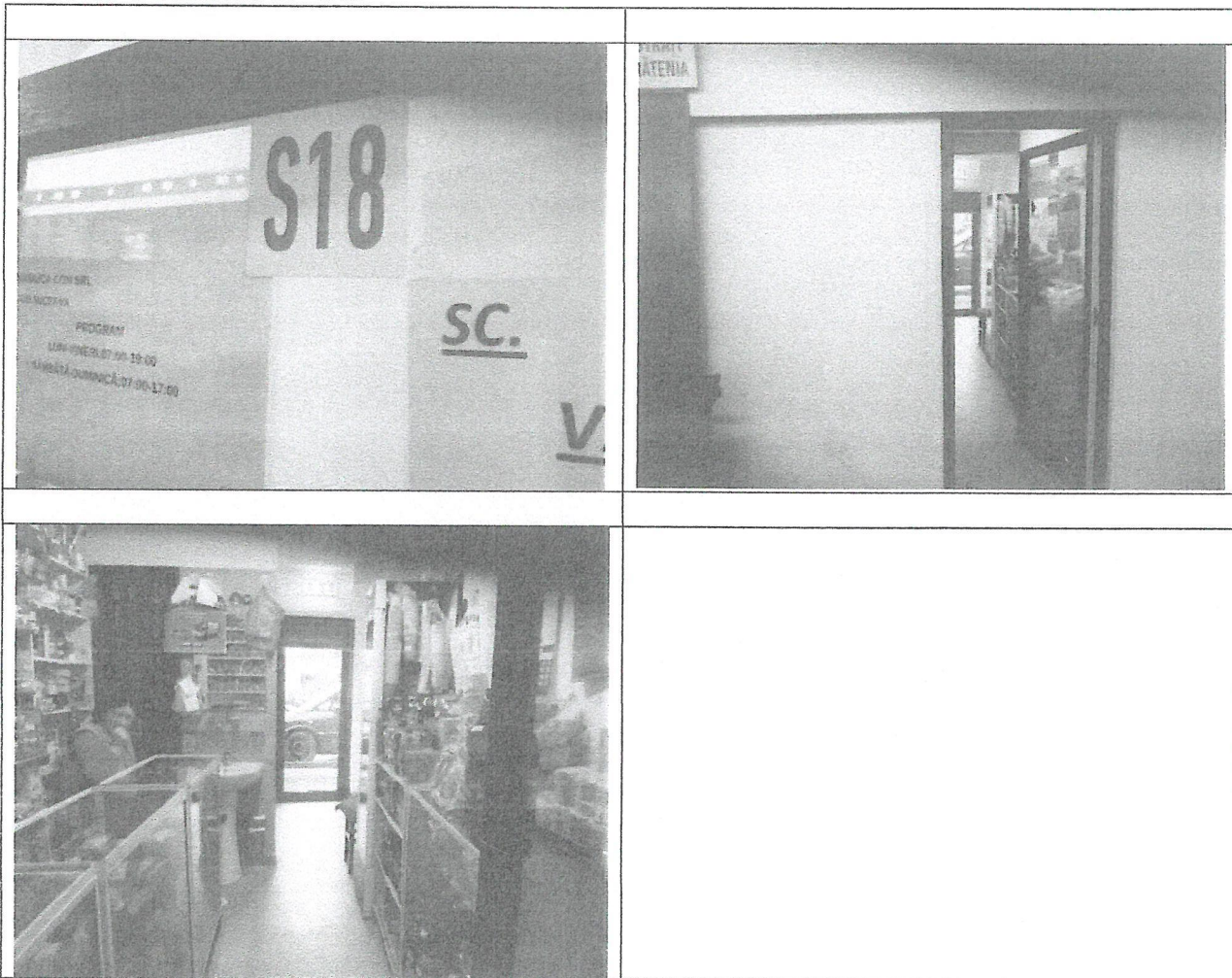
SPATIU COMERCIAL "S16"



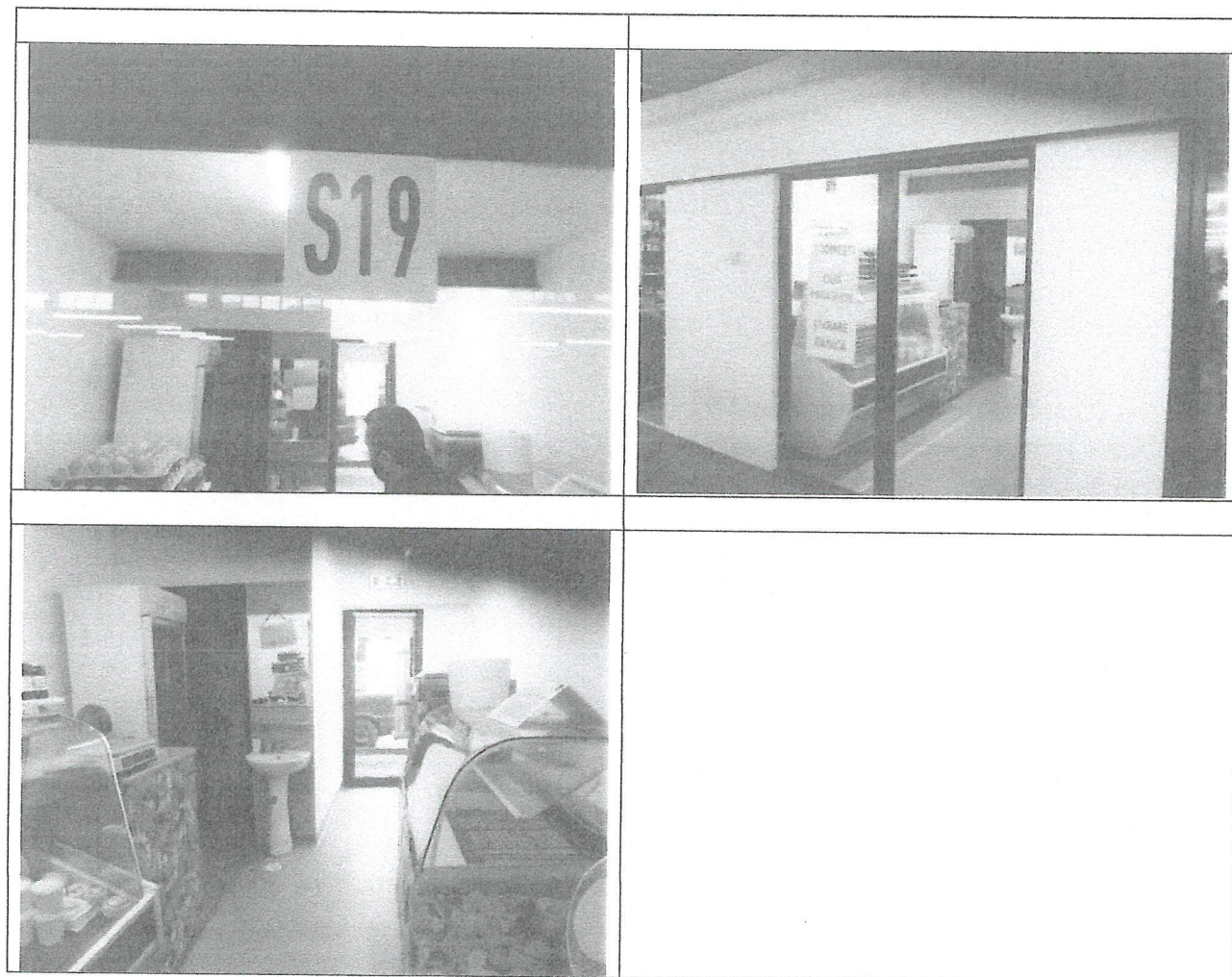
SPATIU COMERCIAL "S17"



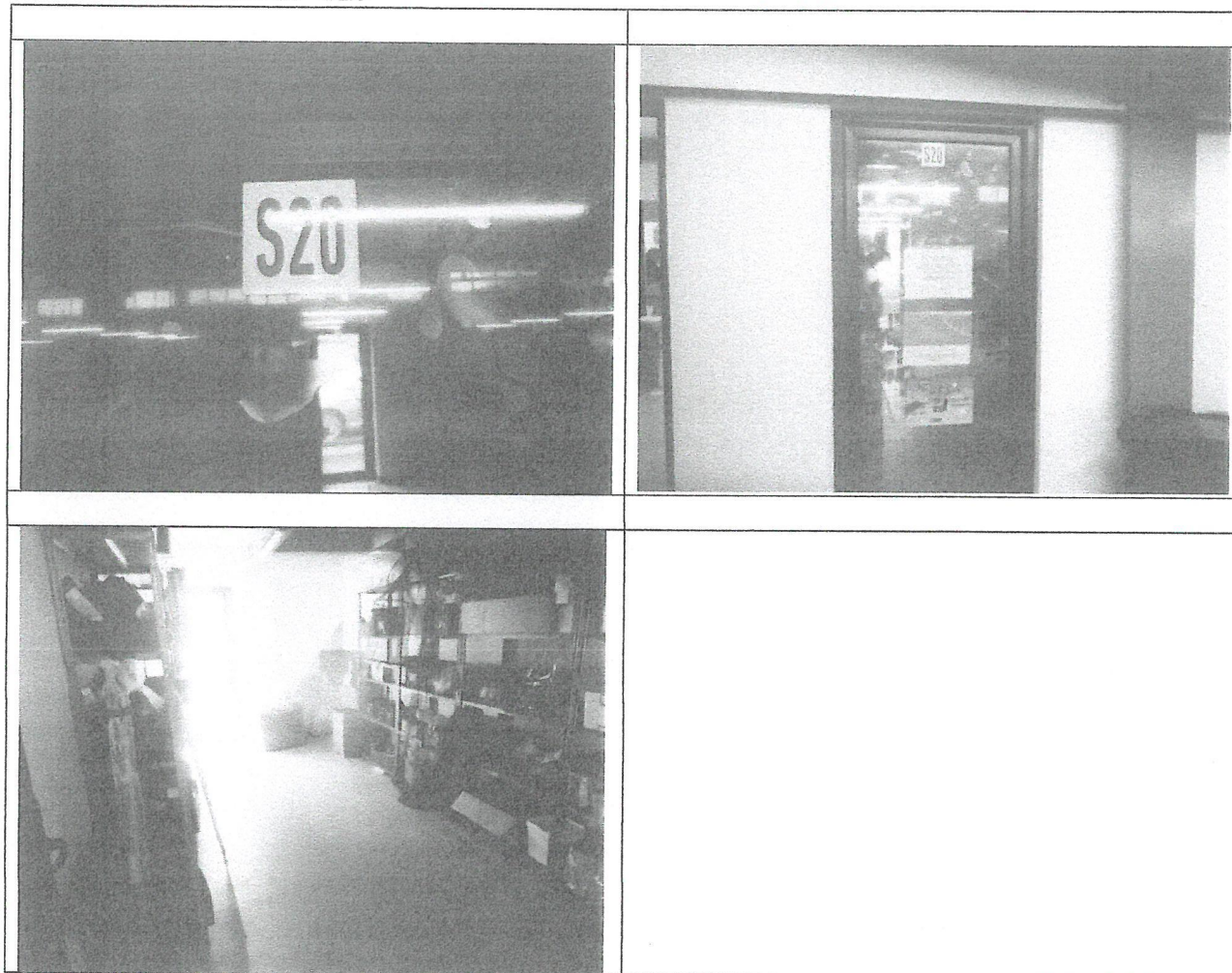
SPATIU COMERCIAL "S18"



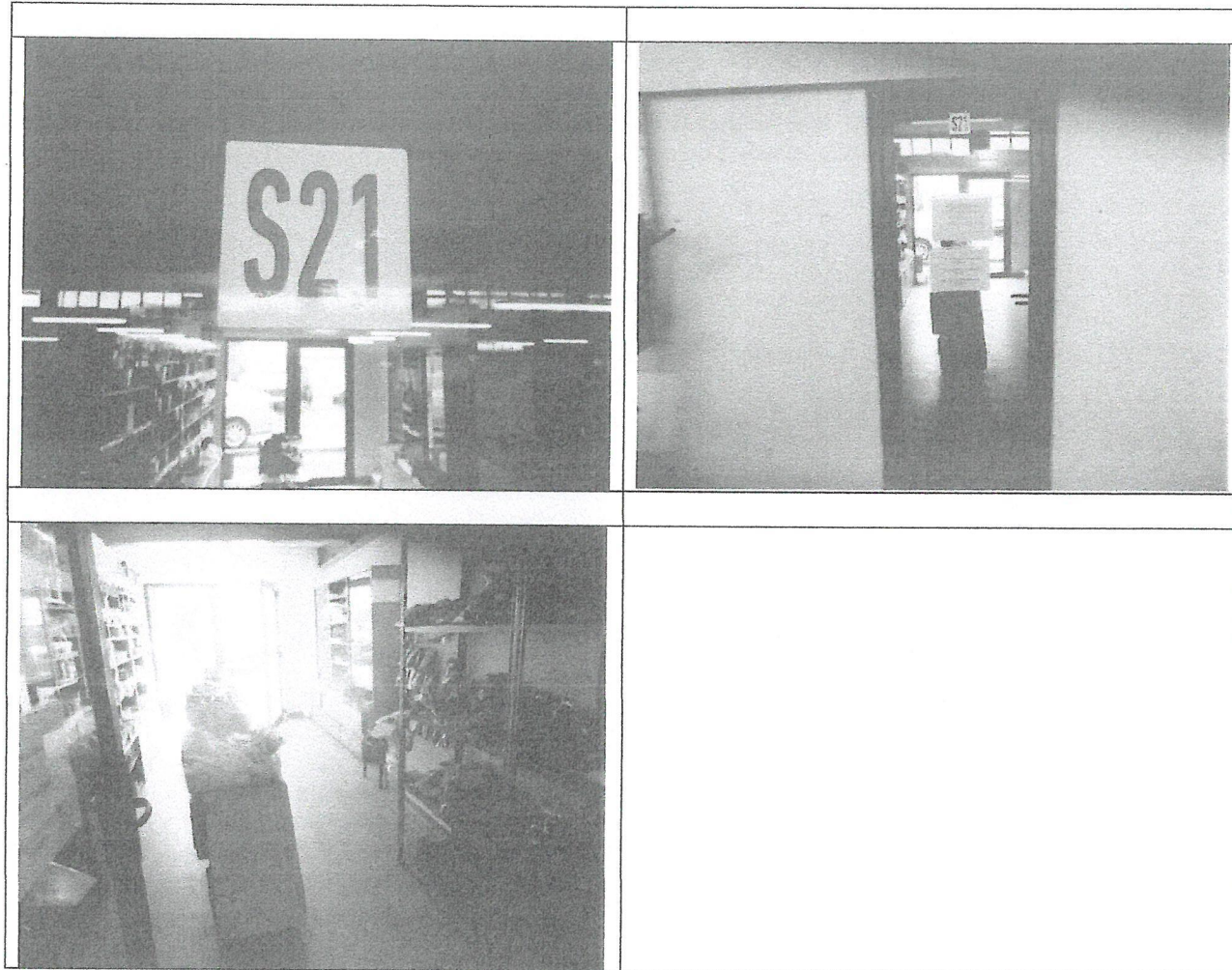
SPATIU COMERCIAL "S19"



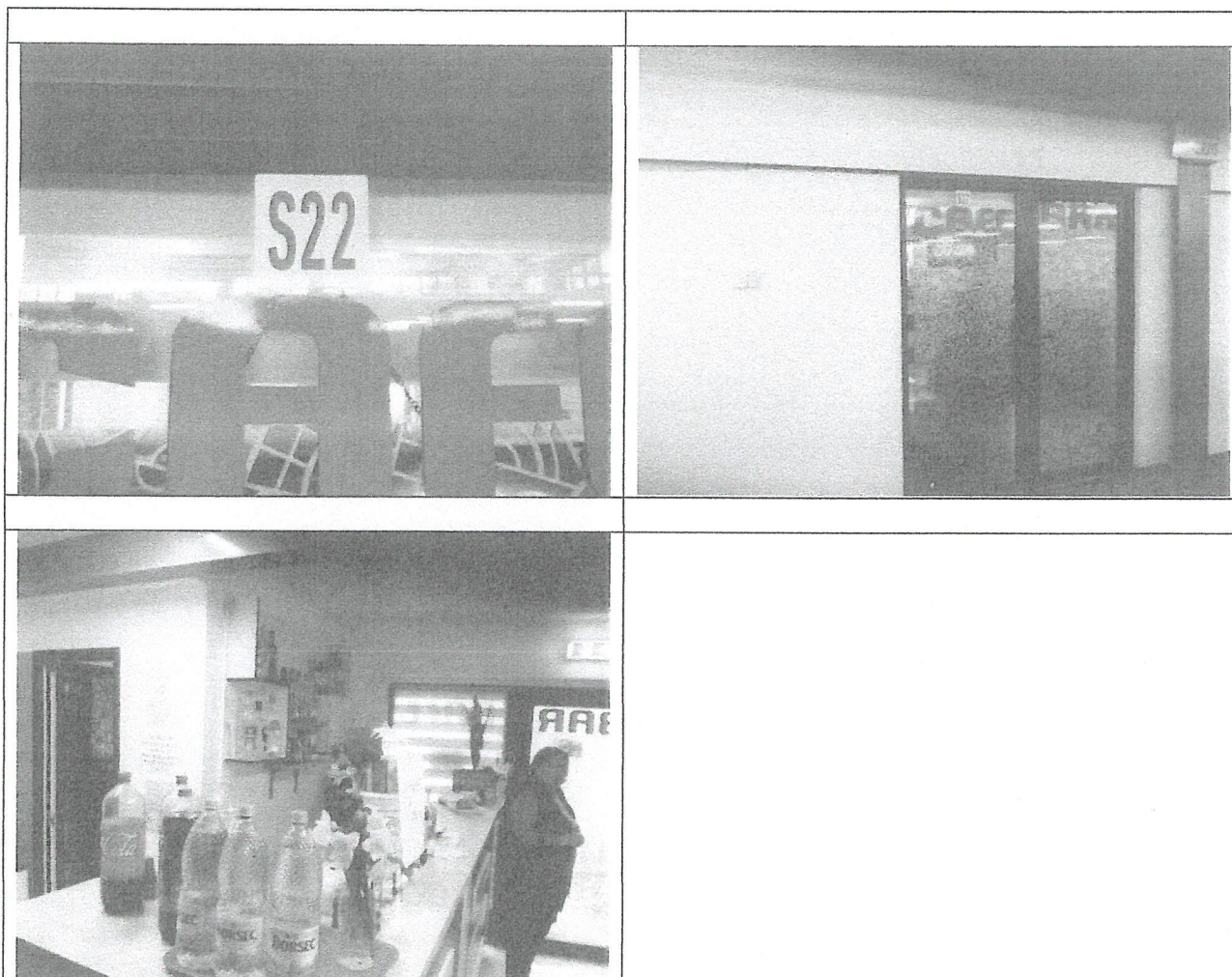
SPATIU COMERCIAL "S20"



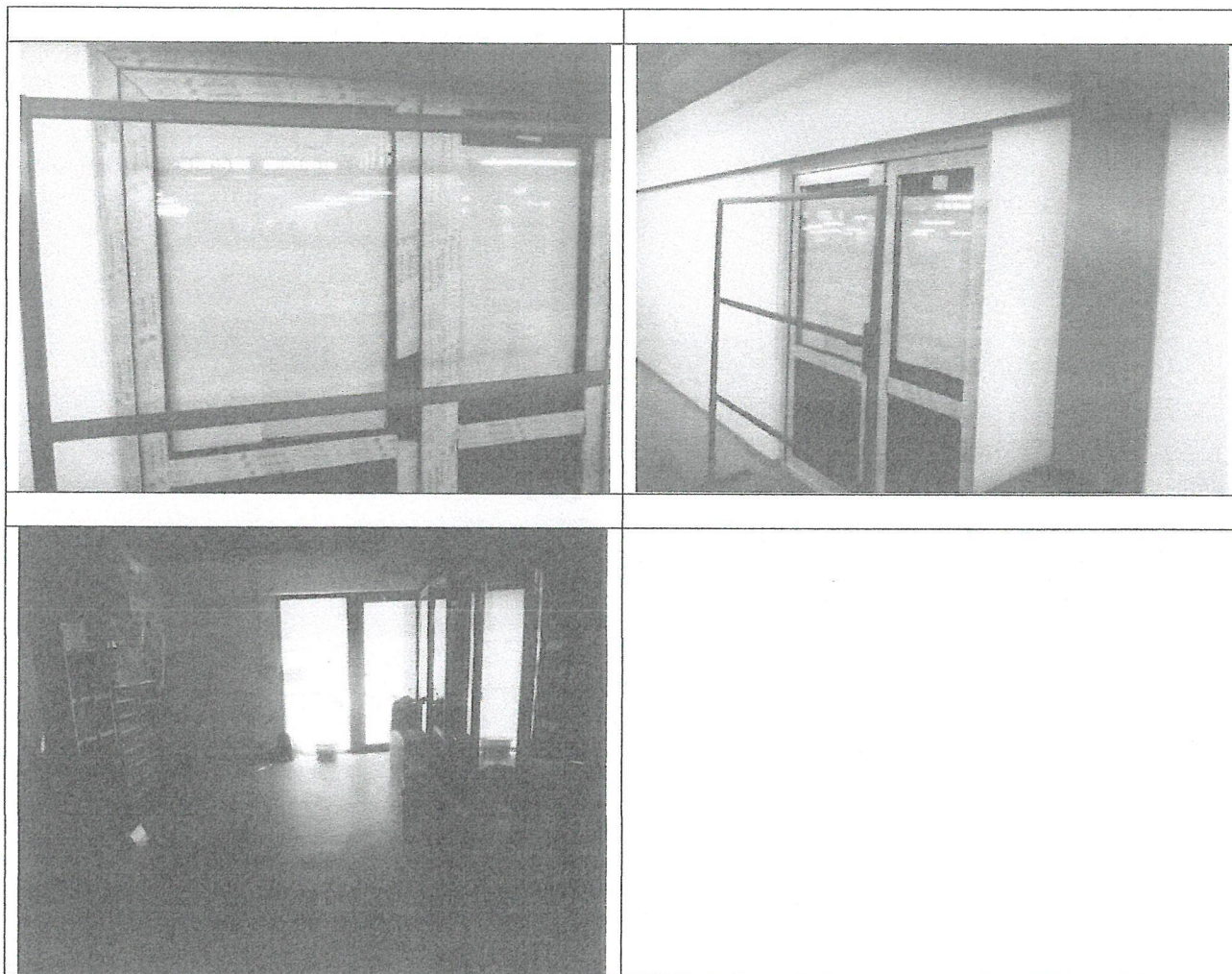
SPATIU COMERCIAL "S21"



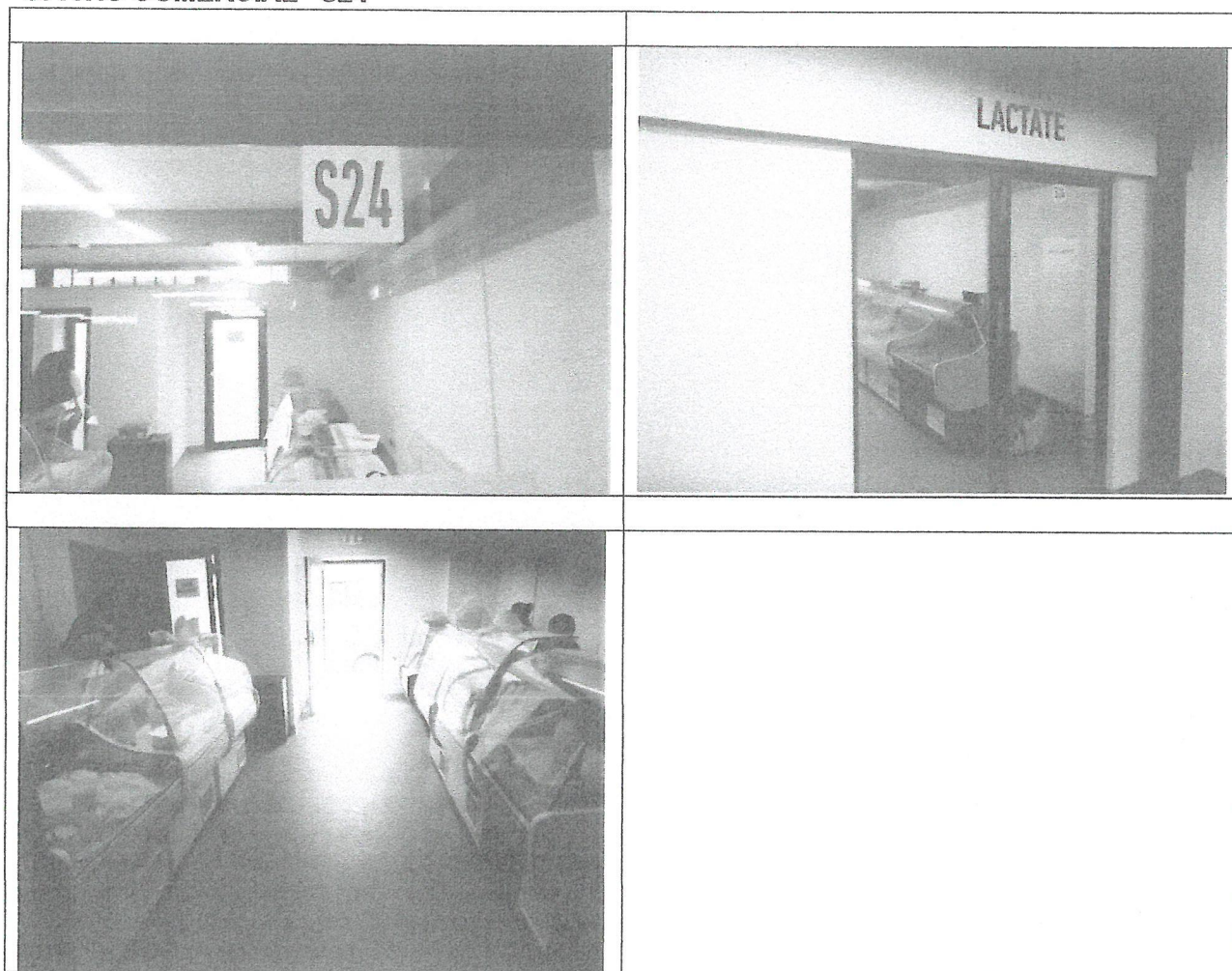
SPATIU COMERCIAL "S22"



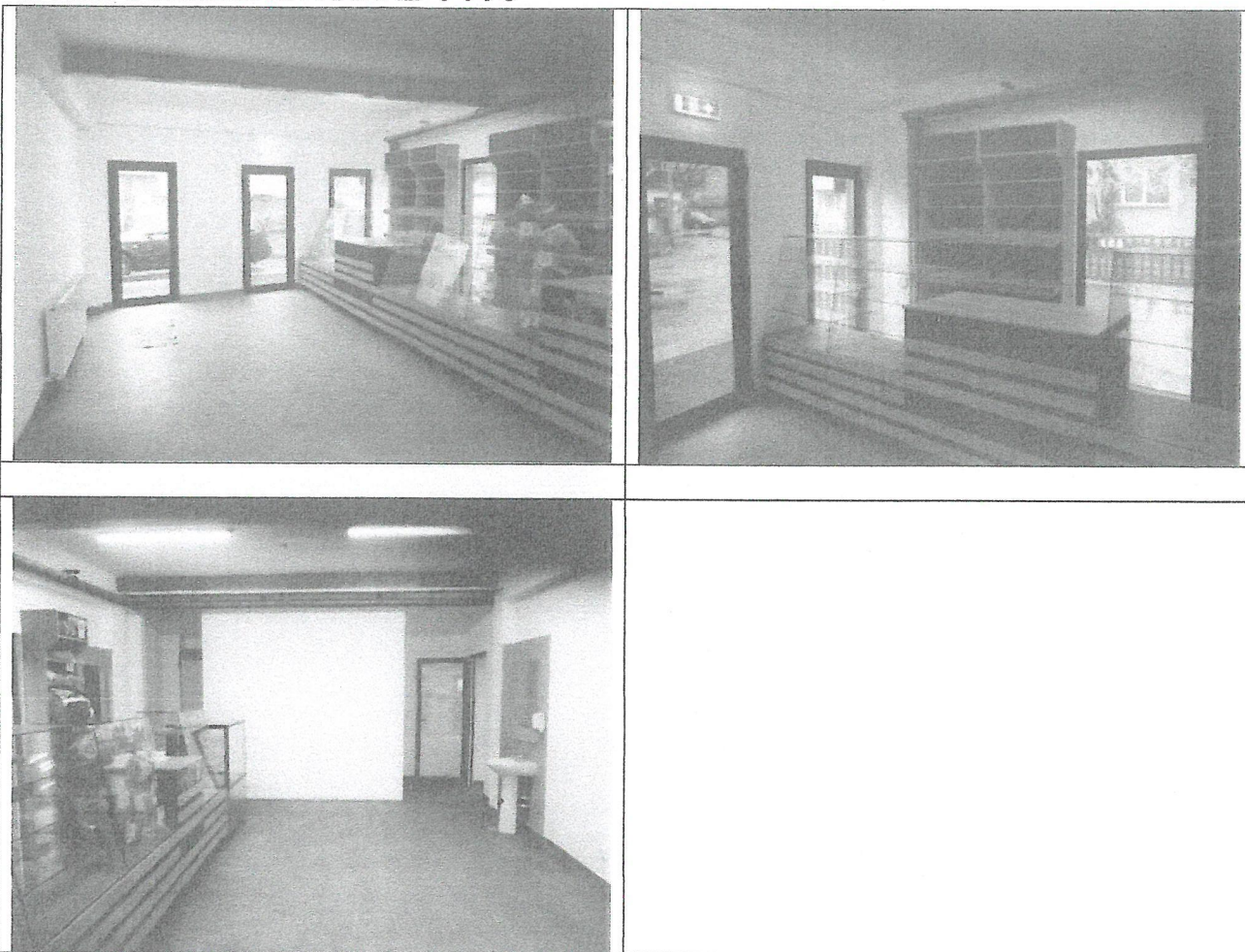
SPATIU COMERCIAL "S23"



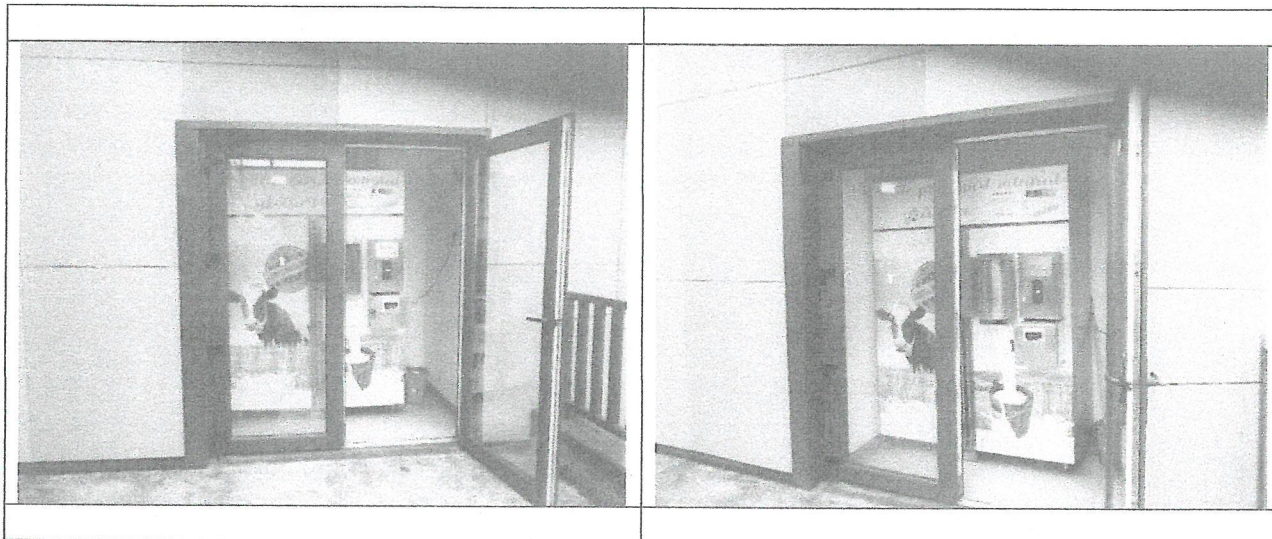
SPATIU COMERCIAL "S24"



SPATIU COMERCIAL PARTIAL "P1-P5"



SPATIU COMERCIAL PARTIAL " P6"



7. ANEXA DOCUMENTE

SITUATIA SPATIILOR DIN PIATA AGROALIMENTARA "GEORGE ENESCU"					
Nr. crt.	DENUMIRE SOCIETATE	NUMAR SPATIU	SUPRAFATA (mp)	DOMENIUL DE ACTIVITATE PREZENT	DOMENIUL DE ACTIVITATE PROPUIS
1	S.C. ALKALLOUF SAMIR S.R.L.	S1	87.07	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE + BAR	PRODUSE LACTATE
2	S.C. GRECU CATALIN S.R.L.	S2	51.84	BAR	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
3	S.C. DORMO S.R.L.	S3	29.28	BAR	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
4	S.C. PETCONSTRUCT S.R.L.	S4	17.90	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	HRANA PENTRU ANIMALE
5	S.C. BY MARIANA-MAYSA S.R.L.	S5	26.18	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
6	S.C. ACTIV INSTAL S.R.L.	S6	37.08	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	FLORI
7	S.C. MALBINAR S.R.L.	S7	43.58	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
8	S.C. UDESTEANA S.R.L.	S8	27.67	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
9	S.C. MARIUS MELODY S.R.L.	S9	3.36	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	FLORI SI SEMINTE
10	S.C. VLAVIS TOUR S.R.L.	S10	7.21	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	FLORI SI SEMINTE
11	S.C. SORY&NEL S.R.L.	S11	4.57	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	FLORI SI SEMINTE
12	P.F ANDREI VASILE	S12	14.18	CRAMA	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
13	S.C. FLOVEMIT S.R.L.	S13	14.68	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
14	S.C. SORY&NEL SRL	S14	15.59	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
15	S.C. ELNAV SRL	S15	17.43	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
16	A.F. IACOBUT IULIAN	S16	22.21	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
17	I.I. BOLOHAN LUMINITA	S17	9.29	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
18	S.C. VASILICA S.R.L.	S18	12.95	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE
19	S.C. CLAGERO AGRICOM S.R.L.	S19	18.09	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
20	P.F. IASINSCHI DANIEL	S20	18.29	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
21	HRITCAN GHEORGHITA	S21	8.14	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE	COMERT CU PRODUSE INDUSTRIALE
22	S.C. CLIOM S.R.L.	S22	26.42	BAR	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
23	S.C. ANEMONE S.R.L.	S23	36.23	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
24		S24	31.73	COMERT CU PRODUSE ALIMENTARE	PRODUSE DE ORIGINE ANIMALA
25	S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.	P1	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
26	S.C. PAINE LA LARISA S.R.L.	P2	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
27	S.C. PAINEA DE AUR S.R.L.	P3	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
28	S.C. AGROPREST SERVICE S.R.L.	P4	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
29	GRECU CRISTINA	P5	6.00	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE	COMERT CU PRODUSE DE PANIFICATIE
30	I.I. ROBCIUC CATALIN VASILE	P6	3.60	PRODUSE LACTATE	PRODUSE LACTATE
			614.57		