



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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație publică a Obiectivului " Patinoar Artificial " Suceava
situat în Municipiul Suceava, strada Universității, nr.32

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Suceava
Ec. Vasile Rîmbu și al Viceprimarului Ioan – Dan Cușnir, înregistrat sub nr. 43749 din
08.09.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef înregistrat la nr. 43750 din
08.09.2025 ;

Avizul Comisiei Buget – Finanțe, Fonduri Europene, Strategii de Dezvoltare ;

Avizul Comisiei Juridică, de disciplină, Servicii Publice, Administrație Publică și
Ordine Publică;

Avizul Comisiei Urbanism, Amenajarea teritoriului, Cadastru și Protecția
Mediului ;

Avizul Comisiei Sport, Tineret, Turism, Relații Externe.

- Studiul de oportunitate întocmit de SC Picoeval Expert SRL având
nr.127EPI/12.08.2025;

- Raportul de evaluare întocmit de SC Picoeval Expert SRL având nr.137EPI din
04.09.2025 ;

- H.C.L. Suceava nr. 153/29.11.1999 privind însușirea bunurilor care aparțin
domeniului public al municipiului Suceava, în conformitate cu Legea nr.
213/1998 și H.G. nr. 548/1999.

În conformitate cu prevederile art. 871- 874 din Legea nr. 287/2009 Codul Civil,
republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. a), art. 139, alin. (3)
lit. g), art. 140, art. 196 alin. (1), lit. a), art. 297- 301, art. 297 alin. (1), lit. b), art. 302-330
din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate întocmit în vederea concesionării prin
licitație publică a terenului și a clădirilor aferente Obiectivului " Patinoar Artificial " aflat
în domeniul public al municipiului Suceava, identic cu nr. cadastral 62563, situat în
Suceava, strada Universității, nr.32, care face parte integrantă din prezenta hotărâre
conform Anexei nr. 1 după cum urmează:

- Teren în suprafață de 3.552 mp;
- Pistă patinaj în suprafață de 1.848 mp;
- Căi de acces în suprafață de 387 mp;
- Lungime mantinelă 170 mL;
- Centura suport mantinela 51 mp;
- Construcții administrative și social culturale în suprafață de 360,2 mp.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului și a clădirilor aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, aparținând domeniului public al municipiului Suceava, identic cu nr. cadastral nr. 62563, situat în Suceava str. Universității, nr.32.

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin licitație publică a terenului și clădirilor aferente obiectivului " Patinoar Artificial " Suceava, identic cu nr. cadastral 62563, situat în Suceava, strada str. Universității, nr.32, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, în vederea concesionării prin licitație publică a terenului și clădirilor aferente obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, identic cu nr. cadastral 62563, situat în Suceava, strada Universității, nr.32, conform Anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Concesionarul are obligația depunerii garanției de bună execuție prevăzută în Documentația de atribuire, anterior semnării contractului de concesiune.

(3) Modelul contractului cadru al concesiunii, face parte din documentația de atribuire.

Art.5. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de SC Picoeval Expert SRL având ca scop stabilirea valorii redevenței anuale privind concesionarea prin licitație publică deschisă pentru Obiectivul "Patinoar Artificial" Suceava, conform Anexei nr.4.

Art.6. (1) Se aprobă prețul de pornire la licitație la nivelul sumei de 25.500 euro/an, respectiv 129.500 lei/an, iar durata concesiunii de 10 ani începe de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă.

(2) Pentru primul an redevența se va achita la 150 zile de la data semnării contractului de concesiune.

(3) Obligația de plată – garanția de bună execuție va fi depusă anterior semnării contractului de concesiune.

(4) Pentru ceilalți ani plata redevenței se va face până la data de 1 aprilie a fiecărui an.

Art.7. Suma reprezentând redevența câștigătoare va fi indexată anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 martie a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului și clădirilor, respectiv 5,0772 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare. În cazul în care plata se va face anticipat termenul scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 5,0772 lei/euro.

Art.8. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Art.9. Se numește comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea bunurilor imobile, în următoarea componență:

1. Lungu Ioan - Arhitect-Şef - preşedinte
2. Andronache Marian - Director Executiv – membru
3. Iftimie Paul - Şef Serviciu - membru
4. Slevoacă Alina - Consilier Superior - membru
5. – reprezentant al Consiliului local - membru
6. – reprezentant al Consiliului local - membru
7. – reprezentant al Agenției naționale de administrare fiscală- membru

Art.10. Se numesc membrii supleanți ai comisiei de evaluare pentru concesionarea bunurilor imobile, în următoarea componență:

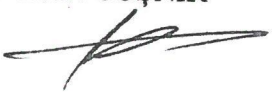
1. Bejenar Cerasela Manuela - Director Executiv – preşedinte
2. Vieru Vlad - Consilier – membru
3. Curelușă Luiza - Consilier Juridic – membru
4. Moroșan Mara - Consilier Superior – membru

5. – reprezentant al Consiliului local- membru
6. – reprezentant al Consiliului local- membru
7. – reprezentant al Agenției naționale de administrare fiscală- membru

Art.11. Se numesc membrii comisiei de solutionare a contestațiilor pentru concesionarea bunurilor imobile, în următoarea componență:

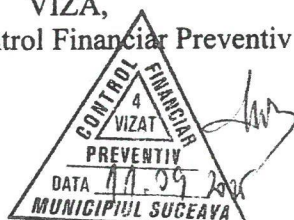
1. Vodă Xenia - Șef Serviciu – președinte
2. Grușcă Cristian - Consilier – membru
3. Cramarciuc Bogdan - Consilier Juridic – membru
4. Popovici Brândușa - Consilier Superior - membru
5. – reprezentant al Consiliului local- membru
6. – reprezentant al Consiliului local- membru
7. – reprezentant al Agenției naționale de administrare fiscală- membru

Art.12. Direcția Generală Arhitect-Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Suceava, precum și membrii comisiilor desemnate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.


VICEPRIMAR,
IOAN- DAN CUȘNIR


AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN


VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,

A handwritten signature, likely belonging to the head of the Legal Service, written over the text "Şef Serviciu,".



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. 43749 din 08.09.2025

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor și domnilor consilieri locali,

În articolele 302, art. 303, art. 306, art. 308, art. 314, art. 316, art. 322, art. 324 și alin.(3) din O.U.G. nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, sunt reglementate datele care privesc Concesionarea bunurilor proprietate publică, respectiv: Obiectul dreptului de concesiune, Titularii dreptului de concesiune, Exercitarea dreptului de concesiune, Durata concesiunii, Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, Studiul de oportunitate, Conținutul caietului de sarcini, Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul documentației de atribuire, Licitația, Reguli privind oferta, Comisia de evaluare, Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Determinarea ofertei câștigătoare, Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli privind conflictul de interese, Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Drepturile și obligațiile concesionarului, Drepturile și obligațiile concedentului, Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Exercitarea controlului.

Conform art.305 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

“(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Nerespectarea prevederilor alin.(2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară”.

Potrivit art.362 alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019, cu completările ulterioare, Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Direcția Generală a Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Suceava a transmis Compartimentului Patrimoniu nota internă nr. 98 din 03.07.2025 privind demararea procedurilor legale privind concesionarea prin licitație publică a Obiectivului “Patinoar Artificial” Suceava, situat în Suceava, strada Universității, nr.32, identică cu nr. cadastral 62563.

Serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava a eliberat certificatul de urbanism nr. 1066 din 08.09.2025.

Acest certificat a fost eliberat în vederea organizării licitației publice a terenului și clădirilor aferente Obiectivului “Patinoar Artificial” Suceava, proprietate publică a municipiului Suceava, identic cu nr. cadastral 62563, situat în Suceava str. Universității, nr.32.

Prin studiul de oportunitate obiectul concesiunii este constituit din bunuri imobile (teren și clădiri) care formează amplasamentul, denumit " Patinoar Artificial" Suceava, după cum urmează:

- A1- Teren identificat cu nr. cadastral 62563 în suprafață de 3.552 mp;
- A1.1- Construcții administrative și social culturale- identificat cu nr. cadastral 62563-C1 având suprafața construită la sol de 360,2 mp și suprafața construită desfășurată de 360 mp;

În baza raportului de evaluare redevența a fost stabilită la nivelul sumei de 25.500 euro/an, respectiv 104.000 lei/an pentru bunurile imobile teren și clădiri pentru Obiectivul "Patinoar Artificial" Suceava, situat în Suceava, strada Universității, nr.32.

În aceste condiții considerăm oportun aprobarea studiului de oportunitate, raportul de evaluare, prețul de pornire la licitație, condițiile de organizare a licitației precum și a caietului de sarcini aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava.

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


VICEPRIMAR,
IOAN- DAN CUȘNIR




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
Compartimentul Patrimoniu

Nr. 43750 din 08.09.2025



VICEPRIMAR,
~~IOAN-DAN CUȘNIR~~

RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENT PATRIMONIU

Direcția Generală a Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Suceava a transmis Compartimentului Patrimoniu nota internă nr. 98 din 03.07.2025 privind demararea procedurilor legale privind concesionarea prin licitație publică a Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, situat în Suceava, strada Universității, nr.32, identică cu nr. cadastral 62563.

În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava a eliberat certificatul de urbanism nr.1066 din 05.9.2025 în vederea organizării licitației publice a terenului și clădirilor aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, proprietate publică a municipiului Suceava, identică cu nr. cadastral 62563, situat în Suceava str. Universității, nr.32.

Prin studiul de oportunitate obiectul concesiunii este constituit din bunuri imobile (teren și clădiri) care formează amplasamentul, denumit " Patinoar Artificial" Suceava, după cum urmează:

- A1- Teren identificat cu nr. cadastral 62563 în suprafață de 3.552 mp;
- A1.1- Construcții administrative și social culturale- identificat cu nr. cadastral 62563-C1 având suprafața construită la sol de 360,2 mp și suprafața construită desfășurată de 360 mp;

În baza raportului de evaluare redevența a fost stabilită la nivelul sumei de 25.500 euro/an, respectiv 104.000 lei/an pentru bunurile imobile teren și clădiri pentru Obiectivul "Patinoar Artificial" Suceava, situat în Suceava, strada Universității, nr.32.

În aceste condiții considerăm oportun aprobarea studiului de oportunitate, raportul de evaluare, durata concesionării, prețul de pornire la licitație, condițiile de organizare a licitației precum și a caietului de sarcini aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava.

În articolele 302, art. 303, art. 306, art. 308, art. 314, art. 316, art. 322 din O.U.G. nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, sunt reglementate datele care privesc Concesionarea bunurilor

proprietate publică, respectiv: Obiectul dreptului de concesiune, Titularii dreptului de concesiune, Exercitarea dreptului de concesiune, Durata concesiunii, Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, Studiul de oportunitate, Conținutul caietului de sarcini, Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul documentației de atribuire, Licitarea, Reguli privind oferta, Comisia de evaluare, Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Determinarea ofertei câștigătoare, Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli privind conflictul de interese, Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Drepturile și obligațiile concesionarului, Drepturile și obligațiile concedentului, Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesiune și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Exercitarea controlului.

Conform art.305 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

“(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

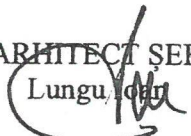
(3) Nerespectarea prevederilor alin.(2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară”.

Potrivit art.362 alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019, cu completările ulterioare, Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

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

ARHITECT ȘEF,
Lungu, 

Întocmit,
Slevoacă Alina-Simona





PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind fundamentarea delegării prin concesiune a Serviciului public
pentru exploatarea Patinoarului Suceava**

PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA – Domeniul public

CLIENT /UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AMPLASAMENT: Mun. Suceava, Str. Universității, nr. 32, jud. Suceava

CONSULTANT:

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

ing. Pîrvulescu Constantin



Nr. / Data evaluarii:127EPI / 12.08.2025

Datele informative si continutul prezentului Studiu fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L., al destinatarului si al clientului.



CUPRINS

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	3
Secțiunea 1. Descrierea și identificarea Serviciului, a ariei teritoriale și a sistemului a cărui gestiune urmează să fie delegată	3
Secțiunea 2. Scopul studiului	3
Secțiunea 3. Definirea termenilor utilizați	4
Secțiunea 4. Elaborarea Studiului	4
Secțiunea 5. Obiectul Studiului	5
Secțiunea 6. Cerințele vizate	5
Secțiunea 7. Obiectivele vizate	5
CAPITOLUL II. PATINOARUL SUCEAVA	7
Secțiunea 8. Dispoziții generale	7
Secțiunea 9. Obiectul de activitate al zonei de agrement Patinoarul Suceava	7
Secțiunea 10. Atribuțiile și obiectivele privind administrarea zonei de agrement Patinoarul Suceava	7
CAPITOLUL III. GESTIUNEA SERVICIULUI	9
Secțiunea 11. Aspecte generale privind gestiunea Serviciului	9
CAPITOLUL IV. JUSTIFICAREA ALEGERII MODALITĂȚII DE GESTIONARE	11
Secțiunea 12. Gestiunea delegată	11
Secțiunea 13. Analiza comparativă privind stabilirea celei mai avantajoase forme de gestionare a serviciului, dintre gestiunea directă și gestiune adelegată	11
Secțiunea 14. Concluzii. Forma de gestiune optimă a Serviciului	12
Secțiunea 15. Identificarea surselor de finanțare/Finanțarea serviciului public	13
Secțiunea 16. Motive de ordin social și de mediu	15
Secțiunea 17. Evaluarea indicatorilor tehnico-economici. Riscuri	15
CAPITOLUL V. INVESTIȚIILE NECESARE	20
Secțiunea 18. Investițiile necesare pentru modernizarea zonei de agrement Patinoarul Suceava	20
CAPITOLUL VI. FORMA DE ATRIBUIRE A SERVICIULUI	21
Secțiunea 19. Redevența	21
Secțiunea 20. Modalitatea de acordare a concesiunii	21
Secțiunea 21. Durata concesiunii	21
Secțiunea 22. Termenul estimat pentru realizarea procedurii	21
CAPITOLUL VII. CONCLUZII	22
Secțiunea 23. Observații	22



CAPITOLUL I.

DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea 1. Descrierea și identificarea Serviciului, a ariei teritoriale și a sistemului a cărui gestiune urmează să fie delegată

Serviciul public pentru organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement din municipiul Suceava (denumit în continuare "Serviciul") este un serviciu public de interes local sub conducerea, coordonarea și responsabilitatea autorității publice locale a Municipiului Suceava și funcționează în conformitate cu prevederile din:

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 36 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

Secțiunea 2. Scopul studiului

Prezentul Studiu reprezintă un pas absolut necesar pentru organizarea și administrarea zonelor de agrement din municipiul Suceava, în speta – **Patinoarul artificial Suceava**.

Serviciile de organizare și administrare a zonelor de agrement sunt servicii de utilitate socială, influențând direct calitatea vieții într-un oraș, prin asigurarea accesului cetățenilor la petrecerea timpului liber în spații publice moderne și adaptate cerințelor actuale.

Studiul are drept scop fundamentarea necesității și oportunității stabilirii soluției optime de delegare a gestiunii serviciului public pentru administrare, întreținere și exploatare a zonelor de agrement din Municipiul Suceava și cuprinde analiza care permite definirea și cuantificarea în termeni tehnici și financiari a soluției optime pentru o cât mai bună gestiune a Serviciului, luând în considerare atât dezavantajele, cât și avantajele pentru autoritatea locală, aferente acestei soluții, pe termen scurt, mediu și lung.

Beneficiul social oferit locuitorilor din municipiul Suceava de către acest obiectiv este inestimabil (bunăstare, sănătate, animație, raporturi între generații, lupta împotriva excluderii și a delincvenței, îmbunătățirea cadrului de viață), el aducând astfel atât rentabilitate socială cât și oportunitatea unui centru sportiv și a unui centru de fitness care să deservească publicul larg.

Un astfel de obiectiv oferă locuitorilor municipiului Suceava dar și celor din localitățile învecinate un cadru excepțional pentru activități fizice, sportive și de agrement, un reper arhitectural care împreună cu celelalte facilități sportive va contribui semnificativ la întărirea identității locale.

Prin concesiunea patinoarului, administratorul și operatorul bazei de sport își poate crește veniturile proprii, în vederea realizării altor obiective sau diverse activități. Imobilul se poate utiliza exclusiv în perioada rece a anului – pentru practicare de sporturi (hochei, patina artistic etc.), ca centru temporar de antrenament sportiv sau de organizare de diverse evenimente.

Rezultatele Studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a domeniului public și privat trebuie:

- să demonstreze fezabilitatea proiectului, să indice modul în care proiectul răspunde cerințelor și politicilor autorității locale Municipiul Suceava;
- să descrie și să analizeze alternative pentru realizarea proiectului: alternativa între realizarea proiectului în **regim de gestiune directă sau în regim de gestiune delegată**;
- să demonstreze faptul că alternativa prin care proiectul este realizat în regim de **gestiune delegată** este mai avantajoasă pentru Autoritatea contractantă decât cea de **gestiune directă**.

În fapt, potrivit legislației aplicabile, în vigoare, respectiv a prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de



interes local, cu modificările și completările ulterioare, modalitatea de efectuare a Serviciului este gestiunea directă sau gestiunea delegată.

Sub acest aspect, evidențiem faptul că, în opinia compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava, specificul activităților din cadrul Contractului care se urmărește a se încheia se orientează, în mod evident, către organizarea acestuia prin forma de **gestiune delegată** realizată prin intermediul unui "Operator", societate reglementată de Legea nr. 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În orice caz, potrivit competențelor și atribuțiilor stabilite prin Regulamentul de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Suceava cu privire la aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Suceava, elaboratorul Studiului poate, cel mult, să aprecieze aspectele de natura oportunității, necesității, cele de natură strict tehnică și în nu în cele din urmă, cele de natură economico-financiară, esențiale pentru încadrarea cheltuielilor din fondurile publice în cele considerate ca fiind conforme sau neconforme, după caz. Acesta deoarece, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, *"Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale comunale, orașenești, municipale, ale sectoarelor municipiului București, ale consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectiva ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente"*.

Conform art. 47 alin. (1) a prevederilor Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare. *În vederea încheierii contractelor de delegare a gestiunii, consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau Consiliul General al Municipiului București, după caz, vor aproba, în termen de 6 luni de la luarea deciziei privind delegarea gestiunii sau de la primirea unei propuneri formulate de un investitor interesat, studiul de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum și documentația de delegare a gestiunii."*

Secțiunea 3. Definirea termenilor utilizați

Pentru definirea obiectivului prezentului Studiu, termenii și noțiunile utilizate se definesc după cum urmează:

- *delegarea gestiunii unui serviciu public* - acțiunea prin care UAT Municipiul Suceava atribuie unuia sau mai multor operatori, în condițiile legii, furnizarea și prestarea unui serviciu ori a unei activități din sfera serviciilor publice a cărei răspundere o are;
- *utilizatori* – persoane fizice sau juridice care beneficiază direct sau indirect, individual sau colectiv, de serviciile publice, în condițiile legii;
- *sistem de utilități publice* - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând în terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specifice unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui condiții exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului;
- *domeniu public* - totalitatea bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, aflate în proprietatea publică a Municipiului Suceava, care, potrivit legii ori prin natura lor, sunt de folosință sau interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz ori interes public național;



- *domeniul privat* – totalitatea bunurilor mobile și imobile, altele decât cele prevăzute la litera d) intrate în proprietatea Municipiului Suceava, prin modalitățile prevăzute de lege;
- *infrastructură tehnico-edilitară* - ansamblul sistemelor de utilități publice destinate furnizării/prestării serviciilor de utilități publice.

Secțiunea 4. Elaborarea Studiului

Elaborarea acestui Studiu reprezintă o cerință a prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, scopul acestuia fiind de a analiza necesitatea și oportunitatea delegării Serviciului. Așa cum s-a arătat, necesitatea realizării acestui Studiu rezultă din prevederile legale în vigoare în ceea ce privește prestarea Serviciului anterior menționat.

În fapt, potrivit legislației aplicabile, în vigoare, respectiv a prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, modalitatea de efectuare a Serviciului este **gestiunea directă sau gestiunea delegată**.

Secțiunea 5. Obiectul Studiului

Serviciul este destinat satisfacerii unor nevoi ale comunității locale, contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia și grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect printre altele, organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement – în speta – Patinoarul Suceava.

Secțiunea 6. Cerințele vizate

Serviciul trebuie să aibă în vedere respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- a) securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- b) continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- c) adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- d) accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate;
- e) consultarea locuitorilor cu privire la organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

Secțiunea 7. Obiectivele vizate

Obiectivele pe care trebuie să le atingă Serviciul public de organizare, amenajare, întreținere și exploatare a zonelor de agrement din Municipiul Suceava sunt următoarele:

- ✓ îmbunătățirea calității prestării serviciului public;
- ✓ realizarea unui raport optim calitate/cost pentru perioada de derulare a contractului de concesiune și un echilibru între riscurile și beneficiile asumate prin contract (structura și nivelul tarifelor practicate vor reflecta costul efectiv al prestației și vor fi în conformitate cu prevederile legale);
- ✓ garantarea permanenței în funcționare a acestui serviciu public;
- ✓ administrarea corectă și eficientă a bunurilor din proprietatea publică și a tarifelor incasate;
- ✓ nediscriminarea și egalitatea tuturor consumatorilor prin asigurarea unui standard unitar calitativ și uniform răspândit teritorial în comunitate;
- ✓ adoptarea normelor locale referitoare la organizarea și funcționarea serviciului;



- ✓ promovarea programelor de dezvoltare a serviciului, pe baza unui mecanism eficient de planificare multianuala a investițiilor;
- ✓ transparență, consultarea și antrenarea utilizatorilor serviciului, în vederea stabilirii politicilor și strategiilor locale și regionale în domeniu;
- ✓ obținerea de venituri necesare investițiilor aferente serviciului;
- ✓ descentralizarea serviciilor publice și aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- ✓ protejarea domeniului public și privat și punerea în valoare a acestuia;
- ✓ îmbunătățirea condițiilor de viață ale cetățenilor municipiului Suceava;
- ✓ promovarea calității și eficiența activităților de administrare a zonelor de agrement;
- ✓ dezvoltarea durabilă a serviciilor de administrare a zonelor de agrement.

Eficiența serviciului public de organizare, amenajare, întreținere și exploatare a zonelor de agrement din municipiul Suceava influențează în mod direct mediul economic și social al unității administrativ-teritoriale. Calitatea acestuia ca și serviciu comunitar, poate determina în mod cert creșterea nivelului de satisfacție al cetățenilor la nivel local, influențând direct calitatea vieții în orasul Suceava, prin asigurarea accesului fiecărui cetățean pentru petrecerea timpului liber într-un mod adecvat.

La nivelul întregii țări s-a manifestat în ultimii ani o preocupare deosebită în privința optimizării acestui serviciu, autoritățile locale fiind preocupate permanent în vederea implementării unor sisteme performante de gestiune a serviciului de utilitate publică pentru organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement din Municipiul Suceava.

Administrarea eficientă a acestui serviciu, apare ca o necesitate la nivelul comunității locale, impunându-se ca resursele investite să fie în acord cu gradul de uzură/degradare al obiectivului, iar extinderea serviciului să fie proporțională cu evoluția ariei ce include spațiile publice pe care trebuie să le deservească.



CAPITOLUL II.

PATINOARUL ARTIFICIAL SUCEAVA

Secțiunea 8. Dispoziții generale

Din punct de vedere funcțional, Obiectivul analizat cuprinde:

- zona acces public: birou de informare și vânzare bilete, hol acces public, centru de închiriere, zonă de bufet/vestiar patinaj public, grupuri sanitare pentru public, zonă vestiar patinaj artistic;
- zona echipei de hochei rezidente: hol de acces, birou și vestiar antrenori cu dușuri și grup sanitar, vestiar echipă, dușuri și grupuri sanitare, depozit echipament, atelier și depozit manager echipamente, atelier întreținere;
- zona acces oficiali: hol acces către vestiare arbitri, cabinet medical, sală antidopping;
- zona acces echipe oaspete: hol acces către grupuri de vestiare, fiecare dotat cu grupuri sanitare cu dușuri, cameră masaj, depozit echipamente;
- zona tehnică: - spații tehnice (centrală termică/ventilare/frig etc.) spații de depozitare, vestiar personal cu grup sanitar;
- pistă de gheață/teren de hochei cu mantinelă, dotări specifice (bănci rezerve, zone oficiali, etc.);
- zona gradinelor pentru public: - locuri pentru suporteri, grupuri sanitare public (inclusiv pentru persoane cu dizabilități).

Zona de agrement **Patinoarul Suceava** poate fi utilizată în anumite intervale orare, pe baza biletului/abonamentului.

Până în prezent, activitățile de administrare, întreținere și exploatare a zonelor de agrement din Municipiul Suceava au fost în sarcina serviciului de specialitate - **Directia Domeniului Public**.

Biletele/abonamentele pentru utilizarea zonei de agrement sunt emise de către operator în condițiile stabilite potrivit regulamentului de organizare și funcționare a acestuia.

Tariful de utilizare a zonelor de agrement precum și intervalele orare de funcționare se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Modul de respectare de către cetățeni a prevederilor regulamentare de utilizare a zonelor de agrement se verifică de către operatorul Serviciului de specialitate.

Accesul în incinta zonei de agrement – în speta a Patinoarului Suceava - trebuie să fie permis numai după plata tarifului de intrare eliberat în acest scop. Biletul de intrare/abonamentul vor face dovada plății tarifului de intrare.

Din veniturile realizate în urma concesionării serviciului, **Operatorul** va plăti, anual, o **redevență** către UAT Municipiul Suceava, contribuind astfel la creșterea bugetului local și, implicit, la modernizarea zonei de agrement. Totodată, managementul zonei de agrement are ca și scop dezvoltarea serviciilor din domeniul social într-un spațiu special amenajat pentru petrecerea plăcută a timpului, divertisment și/sau amuzament, în urma căruia municipiul Suceava va deveni un oraș turistic atractiv, cu servicii europene.

Secțiunea 9. Obiectul de activitate al zonei de agrement Patinoarul Suceava

La data de 31.12.2024, serviciul de specialitate - **Directia Domeniului Public** - din cadrul Primăriei mun. Suceava, a administrat Patinoarul Municipal situat în zona mediana a orasului, pe strada Universității, patinoarul având o capacitate de aproximativ 350 - 400 persoane, cu un program de funcționare de cca. 180 ore/lună în perioada de iarnă. Acesta include construcții sportive cu regim de înălțime P, construcții de categoria a III-a cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, fără modificarea indicatorilor constructivi existenți.

Patinoarul este delimitat:

- la vest: strada Universității;
- la est: teren domeniu public al mun. Suceava;



Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 **CUI:** 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. **E-mail:** valcostsv@gmail.com

-la nord: Clădirea CEC Bank Sucursala Suceava și Biserica Ortodoxă Sf. Treime;

Venituri (incasari) 2024-2025: 480.724 lei **Nr. persoane: 31.938 lei (incasare medie = 15,05 lei/persoana)**

Sectiunea 10. Atributiile si obiectivele privind administrarea zonei de agrement Patinoarul Suceava

Atribuțiile și obiectivele aferente privind administrarea zonei de agrement **Patinoarul Suceava** sunt:

- a) Aplicarea Regulamentului de organizare și funcționare a zonelor de agrement;
- b) Verificarea modului de respectare a Regulamentului de organizare și funcționare a zonelor de agrement din municipiul Suceava;
- c) Încasarea prin casierie a contravalorii biletelor aprobate prin Regulamentul de organizare și funcționare a zonei de agrement – Patinoarul Suceava;
- d) Asigurarea bunei funcționări a infrastructurii necesare desfășurării activității (întreținerea și revizia tehnică a infrastructurii patinoarului conform planificarilor);
- e) Eliberarea biletelor/abonamentelor și încheierea contractelor de închiriere;
- f) Achiziționarea lucrărilor, produselor sau serviciilor necesare funcționării în condiții normale ale obiectivului;
- g) Asigurarea păstrării integrității, protejarea și valorificarea patrimoniului public încredințat;
- h) Îmbunătățirea condițiilor de viață ale cetățenilor, prin conștientizarea utilizatorilor serviciului furnizat privind modul de folosire a zonei de agrement - Patinoarul Suceava;
- i) Promovarea calității și eficiența activităților de administrare a zonei de agrement - Patinoarul Suceava ;
- j) Dezvoltarea durabilă a serviciilor de administrare a zonei de agrement aferenta Patinoarului Suceava;
- k) Montarea de indicatoare informative și avertizoare în incinta zonei patinoarului;
- l) Adoptarea de măsuri în domeniul siguranței cetățenilor/utilizatorilor și asigurarea integrității bunurilor acestora.

```
cfdxxxgtht
```



CAPITOLUL III.

GESTIUNEA SERVICIULUI

Secțiunea 11. Aspecte generale privind gestiunea Serviciului

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, *"Serviciile de administrare a domeniului public și privat se realizează și se gestionează prin intermediul unor operatori, cu respectarea, după caz, a prevederilor art. 11 sau ale art. 12"*. În acest sens, art. 10 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, stabilește faptul că *"Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități:*

- *gestiune directă;*
- *gestiune delegată.*

Analizând aceste prevederi, actul normativ în discuție oferă autorităților publice locale posibilitatea de a opta fie pentru **gestiunea directă**, fie pentru **gestiunea delegată a Serviciului de organizare, amenajare și întreținere a zonelor de agrement din Municipiul Suceava** întrucât, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, *"Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale comunale, orășenești, municipale, ale sectoarelor municipiului București, ale consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectiva ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente"*. Tot astfel, în conformitate cu prevederile alin. (3), *"Indiferent de forma de gestiune adoptată, activitățile specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat se organizează și se desfășoară pe baza unui caiet de sarcini și a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor, condițiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum și modul de tarificare, facturare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate"*.

În cazul **gestiunii directe**, autoritățile administrației publice locale își asumă nemijlocit toate sarcinile și responsabilitățile privind organizarea, conducerea, finanțarea, gestionarea și controlul funcționării serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv administrarea și exploatarea infrastructurii aferente.

În cazul **gestiunii delegate**, autoritățile administrației publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau mai mulți operatori cărora le încredințează, în totalitate sau numai în parte, în baza unui contract de delegare a gestiunii, sarcinile și responsabilitățile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și la administrarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane necesare realizării serviciilor.

Gestiunea delegată se realizează prin intermediul unor operatori furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat, cu respectarea următoarelor condiții cumulative ce trebuie îndeplinite atât la data atribuirii contractului de delegare a gestiunii, cât și pe toată durata acestui contract:

- a) unitățile administrativ-teritoriale membre ale unei asociații de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de administrare a domeniului public și privat, în calitate de acționari/asociați ai operatorului prin intermediul asociației, sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială, în calitate de acționar/asociat unic al operatorului prin intermediul adunării generale a acționarilor și al consiliului de administrație, exercită un control direct și o influență dominantă asupra deciziilor strategice și/sau semnificative ale operatorului în legătură cu serviciul furnizat/prestat, similare celor pe care le exercită asupra structurilor proprii în cazul gestiunii directe;
- b) operatorul respectiv desfășoară mai mult de 80% din activități în vederea îndeplinirii sarcinilor care i-au fost încredințate de către autoritatea care îl controlează;



- c) capitalul social al operatorului respectiv este deținut în totalitate de unitățile administrativ-teritoriale membre ale asociației, respectiv de către unitatea administrativ-teritorială; participarea capitalului privat la capitalul social al operatorului este exclusă.

Atribuirea contractelor de delegare a gestiunii se face cu respectarea principiilor **liberei concurențe, transparenței și a tratamentului egal**.

În cazul **gestiunii delegate** autoritățile administrației publice locale competente au obligația de a verifica periodic următoarele:

- nivelurile de calitate a serviciilor furnizate/prestate și aplicarea penalităților prevăzute în contractele de delegare a gestiunii pentru neîndeplinirea acestora;
- menținerea echilibrului contractual rezultat prin licitație și stabilit prin regulamentul serviciilor de administrare a domeniului public și privat;
- asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori;
- limitele minime și maxime ale profitului operatorului
- clauzele de administrare, exploatare, întreținere și predare a bunurilor publice;
- respectarea programelor de restructurare în scopul limitării efectelor sociale negative ale concesiilor de personal;
- independența managerială a operatorului față de orice ingerințe ale autorităților și instituțiilor publice;
- responsabilitatea autorității publice pentru nerespectarea obligațiilor sale contractuale.

Conform prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Suceava are ca atribuții:

- administrarea domeniului public și privat;
- gestionarea serviciilor de interes local;
- *darea în administrare și concesiunea bunurilor proprietate publică precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii.*

Ținând cont de cele de mai sus, precum și de contextul legislativ care reglementează recrutarea resurselor umane în sistem bugetar (limitat de normativul de personal și plafonul de cheltuieli de personal și care nu permite în condițiile actuale să asigure numărul de personal suficient) este necesară atribuirea prin licitație publică către un operator economic a **Serviciului public pentru organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement din municipiul Suceava – în speta – Patinoarul Suceava**, iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării serviciului public vor intra în atribuțiile și responsabilitatea autorității locale.



CAPITOLUL IV.

JUSTIFICAREA ALEGERII MODALITĂȚII DE GESTIONARE

Secțiunea 12. Gestiunea delegată

Modalitatea de gestionare propusă a serviciului public este cea **delegată** și se realizează cu respectarea prevederilor OG nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local și art. 36 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.

Asigurarea continuității Serviciului public în discuție (ca obiectiv Patinoarul artificial Suceava), este o cerință prevăzută de normele în vigoare și necesară pentru asigurarea accesului cetățenilor la spațiile publice. Astfel, este necesar ca desfășurarea Serviciului să se realizeze cât mai aproape de cetățean și să poată fi controlat îndeaproape de reprezentanții Autorității contractante, care au sarcina de a monitoriza toate aspectele legate de activitatea desfășurată de operatorul economic.

Având în vedere că la nivelul mun. Suceava nu există o societate aflată în subordinea Consiliului Local al Municipiului care să administreze și să asigure monitorizarea și controlul funcționării Patinoarului Suceava, conform prevederilor art. 594 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "*Autoritățile administrației publice au obligația de a monitoriza, evalua și controla modul de prestare a serviciilor publice din sfera lor de competență, indiferent de modalitatea de gestiune adoptată, în limitele competențelor stabilite de legislația aplicabilă fiecărui tip de serviciu public*", în cazul de față aceste atribuții fiind în sarcina Direcției Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Suceava. În acest sens, este recomandată și oportună alternativa de **gestiune delegată a Serviciului** având ca obiectiv Patinoarul artificial Suceava.

Secțiunea 13. Analiza comparativă privind stabilirea celei mai avantajoase forme de gestionare a serviciului, dintre gestiunea directă și gestiunea delegată

Alternativa 1. Gestiune delegată

Avantajele privind gestiunea delegată a Serviciului sunt:

1. Parametrii serviciilor și necesarul de investiții trebuie să fie clar definiți în contract, cu mecanisme care impun ca majoritatea riscurilor de execuție și exploatare să treacă la operator;
2. Din momentul când operatorul își intră în drepturi investițiile se accelerează. Profitul operatorului va genera nevoia de schimbare urgentă a proceselor interne și a relațiilor cu clienții;
3. Consiliul Local al Municipiului Suceava va avea calitatea de reglementator / supervisor a conformării operatorului la cerințele impuse în contract;
4. Consiliul Local al Municipiului Suceava va avea dreptul de control final asupra derulării serviciului, având posibilitatea de a anula delegarea de gestiune în cazul în care operatorul are activitate defectuoasă persistentă;
5. Eforturi mai reduse în ceea ce privește politica de personal și resursele financiare alocate personalului aferent prestării serviciilor de interes public.

Dezavantajele privind gestiunea delegată a Serviciului sunt:

1. Consiliul Local al mun. Suceava trebuie să își adapteze rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului și va trebui să se concentreze pe negociere, supervizare și monitorizare;



2. Gestiunea delegată nu este prin ea însăși o garanție a unei performanțe mai bune, după cum nici capitalul privat nu este obligatoriu mai rapid și mai ieftin.

Alternativa 2. Gestiunea directă

Avantajele privind gestiunea directă a Serviciului sunt:

- ✓ fluidizarea fluxurilor operaționale (rapiditate în adoptarea deciziilor, circuit mai scurt de aprobare a documentelor, implementarea politicii de dezvoltare a serviciilor de interes public).

Dezavantajele privind gestiunea directă a Serviciului sunt:

1. Asigurarea cu dificultate a surselor necesare finanțării investițiilor pentru desfășurarea tuturor activităților serviciului;
2. Dificultăți în asigurarea de utilaje, mașini, echipamente și dotări specializate necesare prestării serviciului.

Secțiunea 14. Concluzii. Forma de gestiune optimă a Serviciului

Gestiunea delegată permite un control asupra modului de îndeplinire a responsabilităților care decurg din lege privind asigurarea realizării lucrărilor și a măsurilor necesare implementării și conformării cu prevederile angajamentelor asumate în procesul de integrare europeană în domeniul protecției mediului pentru serviciile furnizate cetățenilor.

Mergând mai departe, în condițiile art. 3 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, *"Serviciile de administrare a domeniului public și privat se realizează și se gestionează prin intermediul unor operatori, cu respectarea, după caz, a prevederilor art. 11 sau ale art. 12"*.

În acest sens, art. 10 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, stabilește faptul că *"Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități:*

a) gestiune directă;

b) gestiune delegată".

Analizând aceste prevederi, ale actului normativ care oferă autorității publice locale posibilitatea de a opta fie pentru gestiunea directă, fie pentru gestiunea delegată a Serviciului întrucât, potrivit art. 10 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare **coroborat** cu art. 12 din același act normativ *"În cazul gestiunii delegate autoritățile administrației publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau la mai mulți operatori cărora le încredințează, în totalitate sau numai în parte, în baza unui contract de delegare a gestiunii, sarcinile și responsabilitățile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și la administrarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane necesare realizării serviciilor. Procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii se stabilește, după caz, conform prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare" și prevederile art. 36 (1) din Legea nr. 100/2016, având în vedere că este necesară desfășurarea unor activități ce au ca scop **organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonei de agrement Patinoar din municipiul Suceava, propunem modalitatea de gestiune delegată prin licitație publică către operatori / societăți comerciale**, ca soluție optimă pentru realizarea acestui scop, deoarece atât din punct de vedere economic cât și tehnic, această modalitate răspunde exigențelor legale și interesului comunității locale, răspunzând în special exigențelor legale și interesului comunității locale, **operatorul desemnat urmând a se încadra în prevederile art. 36 (1) din Legea nr. 100/2016. edilitar-urbane necesare realizării serviciilor.***



Procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii se stabilește, după caz, conform prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare” și prevederile art. 36 (1) din Legea nr. 100/2016, având în vedere că este necesară desfășurarea unor activități ce au ca scop organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement din municipiul Suceava – în speță **Patinoarul**, ținând cont de cele prezentate anterior, considerăm ca optimă modalitatea de **gestiune delegată – concesiune prin licitație publică**.

Secțiunea 15. Identificarea surselor de finanțare/Finanțarea serviciului public

Finanțarea cheltuielilor curente de funcționare și exploatare ale serviciilor de administrare a domeniului public și privat se asigură din **bugetele de venituri și cheltuieli ale operatorilor**, dacă serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt organizate și se realizează prin **delegare de gestiune**.

Veniturile operatorului se constituie prin încasarea de la utilizatori, sub formă de tarife, a sumelor reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate cu respectarea următoarelor principii:

- asigurarea autonomiei financiare a operatorului;
- asigurarea rentabilității și eficienței economice;
- asigurarea egalității de tratament al serviciilor publice în raport cu alte servicii publice de interes general;
- recuperarea în totalitate de către operatori a costurilor furnizării/prestării serviciilor.

Finanțarea și realizarea investițiilor aferente sistemelor de utilități publice se face cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, în temeiul următoarelor principii:

- promovarea rentabilității și eficienței economice;
- păstrarea veniturilor realizate din aceste activități la nivelul comunităților locale și utilizarea lor pentru dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente;
- întărirea autonomiei fiscale a unităților administrativ-teritoriale pentru crearea mijloacelor financiare necesare în vederea funcționării serviciilor;
- întărirea autonomiei locale privind contractarea și garantarea unor împrumuturi interne sau externe necesare pentru finanțarea infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciilor, în condițiile legii;
- respectarea legislației în vigoare privind achizițiile publice;
- respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului.

Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

- a) alocații de la bugetul local, în funcție de natura și de modul de organizare și funcționare a serviciului;
- b) credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritățile administrației publice locale sau de Guvern;
- c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
- d) taxe speciale instituite în condițiile legii;
- e) participarea capitalului privat în cadrul unor contracte de parteneriat public-privat;
- f) transferuri de la bugetul de stat către bugetele locale pentru obiectivele incluse în cadrul unor programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern, la a căror finanțare participă și Guvernul;
- g) venituri proprii ale operatorului;
- h) alte surse constituite potrivit legii.

Totodată, potrivit art. 21 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare:



(1) În cazul gestiunii delegate contractele vor prevedea sarcinile concrete ce revin, pe de o parte, autorităților administrației publice locale și, pe de altă parte, operatorilor în ceea ce privește finanțarea și realizarea obiectivelor, respectiv a programelor de investiții.

(2) Investițiile pentru reabilitarea, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitar-urbane care se realizează din fonduri proprii ale operatorilor rămân în proprietatea acestora pe toată durata contractului de delegare a gestiunii, dacă la încheierea contractului nu s-a convenit altfel, și se vor amortiza de către operator pe durata contractului; în contractul de delegare a gestiunii se va preciza modul de repartiție a bunurilor realizate la încetarea din orice cauză a contractului.

Conform prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, nivelul tarifelor pentru plata serviciilor de administrare a domeniului public se fundamentează pe baza costurilor de producție și exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, a ratelor pentru restituirea creditelor, a dobânzilor aferente împrumuturilor contractate, a obligațiilor ce derivă din contractul de delegare a gestiunii și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

Aprobarea tarifelor se face de către consiliul local.

Cuantumul și regimul taxelor locale se stabilesc anual prin hotărâri ale consiliilor locale, consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Structura și nivelul tarifelor vor fi stabilite astfel încât:

- să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciilor;
- să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- să încurajeze exploatarea eficientă a serviciilor și protecția mediului;
- să încurajeze investițiile de capital;
- să respecte autonomia financiară a operatorului.

Metodologia de fundamentare a nivelului tarifelor, precum și cea de aprobare a acestora se vor stabili, în condițiile legii, prin hotărâre a autorităților deliberative ale unităților administrativ-teritoriale, cu respectarea principiului autonomiei locale.

Aplicarea de către operatori a tarifelor aprobate prin hotărârea unității administrativ-teritoriale este obligatorie.

Tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- asigurarea furnizării/prestării serviciilor la nivelurile de calitate și indicatorii de performanță stabiliți de consiliile locale prin caietele de sarcini, regulamentele serviciilor și prin contractele de delegare a gestiunii, după caz;
- realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciile furnizate/prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;
- asigurarea exploatarei și întreținerii eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, afectate serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

**Secțiunea 16. Motive de ordin social și de mediu**

Din punct de vedere social, desfășurarea serviciului va contribui la îmbunătățirea semnificativă a ofertei operatorului și aspectului calității ambientale a spațiilor concesionate conform cerințelor de calitate și complexitate cerute de normele naționale și europene în domeniu.

Prestarea **Serviciului public pentru organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement din municipiul Suceava - Patinoar**, presupune angajarea de către serviciul public a unui personal de specialitate care să se preocupe de verificarea modului de plată a tarifului de acces, realizarea lucrărilor de întreținere amenajare și exploatare a zonei de agrement, etc.

Se vor respecta condițiile de mediu impuse de legislația privind protecția mediului și a sănătății publice și vor fi implementate condiționările ce se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile de mediu competente conform unor programe de conformare la cerințele de mediu.

Secțiunea 17. Evaluarea indicatorilor tehnico-economici. Riscuri.**A. Evaluarea indicatorilor tehnico-economici**

Rezultatele preconizate ale delegării gestiunii Serviciului sunt, în principal:

- a) creșterea numărului de utilizatori;
- b) reducerea costurilor de exploatare și întreținere;
- c) asigurarea unui serviciu de calitate și în condiții de siguranță a utilizatorilor;
- d) siguranță în exploatare;
- e) o mai bună monitorizare a zonelor de agrement din Municipiul Suceava, respectiv Patinoarul Suceava.

B. Riscuri asociate

În următorul tabel sunt prezentate **posibile riscuri asociate** prestării Serviciului public de interes local în discuție (Patinoarul Suceava), respectiv Contractului de concesiune, identificate și identificabile la momentul prezent:

Nr. crt.	Denumirea eventualelor riscuri identificate	Măsuri de gestionare a eventualului risc identificat
1	Eventuale modificări/schimbări ale cadrului legislativ sau instituțional care pot afecta atât implementarea Contractului, cât și obligațiile asumate prin acesta	Se vor comunica imediat concesionarului în vederea identificării împreună a soluțiilor adecvate
2	Eventuale dificultăți de colaborare și comunicare între diferite părți implicate și anume: Operator, utilizatori, autorități și instituții publice competente și orice alte părți implicate, inclusiv – dar fără a se limita la – întârzieri în emiterea și transmiterea unor răspunsuri de și către autorități	Se vor constitui grupuri de lucru/comisii la care să participe toate părțile implicate, în vederea soluționării problemelor
3	Apariția oricăror factori care pot afecta prestarea Serviciului sau termenul de prestare	Se vor lua toate măsurile specifice, conform prevederilor legale și clauzelor contractuale
4	Eventualitatea existenței unor discrepante între situația din teren și cea descrisă în Caietul de Sarcini	Se va comunica imediat concesionarului în vederea identificării împreună a soluțiilor adecvate, cu respectarea prevederilor legale și clauzelor contractuale



Ca urmare a analizei riscurilor asociate prestării Serviciului public de interes local în discuție, realizată în cadrul acestui Studiu, respectiv a modului de distribuire a acestora, este stabilit și tipul contractului.

În acest sens, repartiția riscurilor identificate sunt prezentate în cele ce urmează, potrivit prevederilor art. 13 din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 867/2016, cu modificările și completările ulterioare:

Nr. crt.	Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Observații
A. Riscuri de finanțare a proiectului				
1	Insolvabilitate și risc aferent creditorului extern	Operatorul (sau oricare dintre acționarii săi) devine insolubil sau efectuarea prestațiilor necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de Operator	Neîndeplinirea prestațiilor solicitate de către operatorul și pierderi pentru participanții la investiție	
2	Indisponibilitatea finanțării	Operatorul nu e capabil să asigure resursele financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut	Lipsa finanțării pentru continuarea sau finalizarea investiției	
3	Finanțare suplimentară	Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură, sunt necesare finanțări suplimentare pentru reconstrucție, renovare, modificare, reechipare etc.	Operatorul nu poate suporta financiar costurile schimbării	
4	Modificări în sistemul de taxe și impozite	Pe parcursul implementării proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba în defavoarea Operatorului	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale Operatorului	
5	Profituri din refinanțare	Finalizarea investiției se face la un cost mai mic decât cel inițial	Schimbare profitabilă în finanțarea proiectului	
B. Riscuri aferente cererii și veniturilor				
1	Înrăutățirea condițiilor economice generale	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale care conduc la reducerea cererii pentru prestațiile contractate	Venituri sub previziunile financiare anterioare	
2	Schimbări competitive	Altă investiție, care există deja, este extinsă sau îmbunătățită sau retarifată, astfel încât competiția în domeniul prestațiilor efectuate conform Contractului crește	Venituri sub previziunile anterioare, ca urmare a reducerii prețurilor și/sau scăderii cererilor, datorită concurenței	
3	Schimbări majore ale inflației (1)	Rata actuală a inflației va depăși rata previzionată a inflației	Depășirea costurilor de implementare a proiectului	
4	Schimbări majore ale inflației (2)	Valoarea plăților efectuate în timp este afectată de inflație	Scăderea, în termeni reali, a veniturilor din proiect	
5	Publicitate adversă (negativă)	Publicitatea adversă (negativă) generează schimbări în atitudinea publică	Nivel scăzut de utilizare/conectări la rețele, nivel scăzut de contractare	
C. Riscuri legislative/politice				
1	Schimbări legislative/de politică (1)	Schimbarea legislativă și/sau a politicii concedentului care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este	O creștere semnificativă în costurile operaționale ale Operatorului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital	



		adresată direct, specific și exclusiv proiectului, ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea Operatorului	pentru a putea răspunde acestor schimbări	
2	Schimbări legislative/de politică (2)	Schimbare legislativă și sau a politicii concedentului, care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este generală în aplicarea sa (nu specifică proiectului) ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea Operatorului	O creștere semnificativă în costurile operaționale ale Operatorului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor schimbări	
3	Proces decizional defectuos	Implementarea proiectului ar putea întâmpina o puternică opoziție politică	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit	
4	Riscul valorii reziduale	Riscul că activele aferente proiectului, la finalizarea/expirarea contractului, nu vor fi predate condițiile prevăzute	Creșterea costurilor de întreținere/inlocuire a activelor	
D. Riscuri naturale				
1	Război sau situații conflictuale	Izbucnirea războiului/a situațiilor conflictuale are ca rezultat întârzieri în implementarea proiectului și/sau costuri crescute de construcție/operare	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului	
2	Cutremur și alte evenimente naturale	Cutremurele etc. au ca rezultat întârzieri și/sau costuri crescute de construcție	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului	
3	Terorism	Actul de terorism generează întârzieri și/sau costuri crescute de construcție	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului	
4	Forța majoră	Forța majoră, așa cum este definită prin Lege, împiedică executarea Contractului	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului	
E. Riscurile etapei de pregătire/atribuire/licitație				
1	Riscuri de pregătire	Proiectul nu îndeplinește cerințele legislației în domeniu privind pregătirea proiectului	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit	
2	Opoziție publică față de proiect	Sprijinul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect ar putea provoca întârzieri	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea să nu înceapă	
3	Pregătirea necorespunzătoare a documentelor de atribuire	Lipsa de experiență în pregătirea documentației de atribuire determină întârzieri	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea să nu înceapă	
4	Semnarea Contractului	Lipsa de experiență cu privire la pregătirea și atribuirea de contracte provoacă întârzieri în semnarea Contractului	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea să nu înceapă	
F. Riscuri referitoare la construcție				
1	Disponibilitatea resurselor	Resursele necesare pentru finalizarea construcției costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea	Creșteri de cost și, în unele cazuri, efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului;	



		corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile necesare	țimp suplimentar necesar pentru a finaliza proiectul	
2	Litigii de muncă/personal insuficient calificat	Lipsa personalului calificat pentru unele din etapele aferente proiectului	Întârziere în implementare și creșterea costurilor	
3	Lipsa angajamentelor părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării proiectului poate conduce la neîndeplinirea obligațiilor de către ambele părți	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit	
4	Risc de asigurare	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau creșteri substanțiale ale ratelor la care se calculează primele de asigurare	Întârziere în implementare și creșterea costurilor	
5	Aspecte privind protecția mediului	Nu se respectă cerințele privind protecția mediului și nu se realizează monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului	Rezilierea Contractului	
G. Riscuri de operare și de întreținere				
1	Schimbarea cerințelor concedentului în afara limitelor agreeate prin contract	Concedentul schimbă cerințele după semnarea Contractului	Schimbarea cerințelor pe timpul realizării investiției conduce la modificarea proiectului și la creșterea costurilor de capital, după recepție	
2	Resurse de intrare/input	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât cele estimate inițial, nu au calitatea corespunzătoare sau nu sunt disponibile în cantități suficiente	Creșteri ale costurilor și, în unele cazuri, efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului	
3	Risc de furnizare a utilităților	Utilitățile (de exemplu, curent electric, gaz și apă) / servicii de întreținere a spațiilor	Costuri și timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul	
4	Condiții neprevăzute	Condiții neprevăzute cauzează costuri mai mari de întreținere pentru activele noi și cele existente	Creșteri de cost și efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul proiectului; timp suplimentar necesar	
5	Întreținere și reparații	Costul de întreținere a activelor poate diferi de costul de întreținere prevăzut inițial	Creșterea costurilor, cu efecte negative asupra acțiunilor întreprinse până în acel moment	
6	Lipsa angajamentului părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării proiectului poate conduce la neîndeplinirea obligațiilor de ambele părți	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit	
7	Întreținere	Întreținerea activelor finalizate nu corespunde specificațiilor tehnice de calitate stipulate în Contract	Activele sunt predate concedentului la sfârșitul duratei de viață a proiectului într-o condiție necorespunzătoare	

Modul de alocare a riscurilor în cadrul Contractului este reprezentat după cum urmează:



Nr. crt.	Denumirea riscului	Descrierea riscului	Alocarea		
			Concedent	Împărțită	Operator
A. Riscul de întreținere și operare					
1	Creșterea costului cu forța de muncă	Creșteri neprevăzute de costuri cu personalul			X
2	Costuri de întreținere mai mari	Depășirea costurilor de întreținere prognozate			X
3	Risc de disponibilitate	Evenimente neprevăzute împiedică prestarea Serviciului		X	
B. Riscuri legate de cerere și venituri					
1	Înrăutățirea condițiilor economice locale	Crize economice neprevăzute, la nivel economic local		X	
2	Înrăutățirea condițiilor economice generale	Crize economice neprevăzute, la nivel economic internațional		X	
3	Inflația	Inflația este mai mare decât cea prognoată			X
C. Riscuri legislative/politice					
1	Schimbări legislative generale	Modificări legislative care nu vizează direct acest proiect dar care conduc la creșteri de prețuri		X	
2	Schimbări legislative specifice	Modificări legislative care vizează direct acest proiect		X	
D. Riscuri financiare					
1	Indisponibilitatea finanțării	Concedentul nu este capabilă să asigure resursele financiare necesare în timp util			X
E. Riscuri naturale					
1	Forța majoră	Evenimente de forță majoră, așa cum sunt definite în contract, împiedică sau amână executarea Contractului		X	
2	Alte riscuri naturale	Alte fenomene sau evenimente, necuprinse în clauzele de forță majoră, împiedică sau amână executarea Contractului		X	
F. Alte riscuri					
1	Risc privind protecția mediului	Creșterea duratei sau costurilor datorată unor măsuri de protecție a mediului neprevăzute inițial			X
2	Furt sau distrugere	Furt de materiale sau distrugere de echipamente sau utilaje			X
3	Accidente de muncă	Accidente de muncă în desfășurarea activității			X
4	Probleme de personal (1)	Litigii de muncă			X
5	Probleme de personal (2)	Fluctuații de personal			X
6	Servicii necorespunzătoare	Servicii neefectuate, incomplete sau necorespunzătoare calitativ			X



CAPITOLUL V.

INVESTIȚIILE NECESARE

Secțiunea 18. Investițiile necesare pentru modernizarea zonei de agrement din Patinoarul Suceava

Pe baza unui studiu de fezabilitate, se stabilesc investițiile necesare pentru modernizarea zonei de agrement Patinoar Suceava – cum ar fi:

1. Modernizare cale de acces în zona Patinoar Suceava;
2. Renovare/reabilitare incinta (vestiare, grupuri sanitare, birouri, spatiu commercial etc.)
3. Reabilitare și modernizare utilaje, instalații și echipamente/dotari Patinoar;
4. Reabilitare și modernizare mantinelei, a gradenelor si tribune etc.

Prin realizarea acestor investiții se urmărește crearea unui cadru modern, performant sportului de hochei pe gheață, care se va integra în contextul dezvoltărilor sportive ale localității, dotat conform cerințelor competițiilor naționale și internaționale, capabil să găzduiască inclusiv alte sporturi pe gheață (patinaj artistic) sau patinaj public, servind ca bază sportului de hochei pe gheață din Suceava, oferind inclusiv servicii complementare sportivilor și publicului din regiune.

Obiectivele propuse vor fi atinse prin realizarea următorilor indicatori:

- ✓ reamenajare spații aferente patinoar, conform cerintelor IIHF si FRH pentru competiții internaționale (inclusiv din punct de vedere al categoriilor și dimensiunilor spațiilor - spațiu de depozitare zăpadă, vestiare, grupuri sanitare, spații conexe etc.), centru medical și metodologic;
- ✓ dotări conform prevederilor IIHF (groapă de zăpadă cu sistem de degivrare, mantinelă pentru hochei, echipamente, utilaje electrice pentru finisarea suprafeței de gheață, utilaje electrice pentru finisarea marginilor pistei de gheață, mașini de ascuțit patine etc.);
- ✓ modernizare instalatii eficiente energetic, cu consumuri reduse, prevăzute cu recuperatoare de căldură/frig, sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile.



CAPITOLUL VI.

FORMA DE ATRIBUIRE A SERVICIULUI

Secțiunea 19. Redevența

Nivelul redevenței anuale va fi stabilită de un expert evaluator – Membru Titular ANEVAR (valoarea fără TVA) printr-un Raport de evaluare, în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV ediția 2025.

Secțiunea 20. Modalitatea de acordare a concesiunii

Modalitatea de acordare a concesiunii avută în vedere este **atribuire prin licitație publică**.

Secțiunea 21. Durata concesiunii

Durata estimată a concesiunii este de **5 ani**, cu posibilitatea prelungirii acestui termen prin acordul părților, cu o durată de maximum patru luni.

Secțiunea 22. Termenul estimat pentru realizarea procedurii

Termenul estimat pentru încheierea contractului este de maximum 2 luni de la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Suceava pentru aprobarea Caietului de sarcini.



CAPITOLUL VII.

CONCLUZII

Secțiunea 23. Observații

Prezentul Studiu va fi supus aprobării în Consiliul Local al Municipiului Suceava, odată cu întreaga Documentație de Atribuire, conform prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, și a celor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitație publică a Obiectivului " Patinoar Artificial" Suceava

PREVEDERI GENERALE

(1) Prezentul caiet de sarcini a fost stabilit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime privind delegarea gestiunii prin concesiune pentru organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonei de agrement din Municipiul Suceava.

(2) Prezentul Caiet de sarcini se va constitui în anexa la Contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice pentru organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea Obiectivului " Patinoar Artificial" Suceava.

Condițiile de exploatare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat

Art.1. Pentru desfășurarea în condiții bune a serviciului, concesionarul va folosi, exploata și conserva întregul patrimoniu concesionat, indiferent de regimul juridic al acestuia în așa fel încât să asigure prestarea serviciului în cele mai bune condiții precum și continuitatea acestuia.

Art.2. Concesionarul va avea în vedere la exploatarea bunurilor preluate respectarea legislației în vigoare cu privire la: protecția civilă, apărarea împotriva incendiilor și a normelor de securitate și sănătate a salariaților.

Art.3. Concesionarul are obligația de a obține și deține avize, autorizații și acordul de mediu, conform legislației în vigoare, care fac obiectul serviciului de administrare.

Obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu urmărite

Art.4. Obiectivele de ordin financiar, economic și de mediu urmărite prin delegarea de gestiune a serviciului public de administrare a domeniului public și privat sunt:

- asigurarea unor servicii de calitate pentru beneficiarii, persoane fizice sau juridice;
- asigurarea accesului egal și nediscriminatoriu la serviciile furnizate/prestate pentru toți beneficiarii serviciilor;
- promovarea principiilor economiei de piață, asigurarea unui mediu de afaceri concurențial și stimularea competitivității ca mijloc de creștere a eficienței serviciilor;
- reflectarea costului efectiv al prestației în structura și nivelul tarifelor;
- îmbunătățirea condițiilor de viață pentru comunitatea locală;
- atragerea de fonduri pentru lucrări specifice obiectului de activitate al operatorului cărui i s-a delegat serviciul de administrare a domeniului public și privat care face obiectul acestui caiet de sarcini, precum și în vederea finanțării programelor de investiții pentru extinderea, dezvoltarea, reabilitarea și/sau modernizarea bunurilor care fac obiectul concesiunii;

- gestionarea activității operatorului pe criterii de competitivitate, după criteriul raport calitate-cost pentru serviciile prestate;
- protecția și conservarea mediului natural și construit;
- protecția și asigurarea igienei și sănătății publice;
- administrarea eficientă a bunurilor aparținând patrimoniului public și privat al municipiului;
- controlul periodic al activității operatorului și promovarea unor măsuri adecvate în cazul în care serviciile publice prestate nu respectă nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor.

1. DATE GENERALE

1.1. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie administrarea și exploatarea Obiectivului “ Patinoar Artificial” Suceava, situată în municipiul Suceava, în scopul dezvoltării unor activități de recreere și agrement.

1.2. Localizare

- Amplasament: situat în Suceava, strada Universității, nr.32, având carte funciară nr.62563.
- Suprafață terenului: 3.552 mp ,conform planului cărții funciare 62563;
- Construcții administrative și social culturale –în suprafață de 360,2 mp cu cartea funciară nr.62563-C1;
- Destinație: Activități de agrement și recreere, fără schimbarea utilizării acesteia.

2. OBIECTIVE ȘI SCOPURI

2.1. Scopul concesiunii

1. Dezvoltarea zonei pentru a deveni un centru modern de agrement, atractiv pentru comunitate și turiști.
2. Crearea de locuri de muncă și stimularea economiei locale.
3. Contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia și grupează edilitar- gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect printre altele, organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agreement- Patinoar Artificial Suceava.
4. Ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță a serviciilor prestate.
5. Protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia.
6. Capacitatea Patinoarului Artificial este de 350 -400 de persoane.
7. Acoperirea patinoarului, cu o soluție agreată de proprietar. Acoperirea se va face respectând prevederile legislației în vigoare la data autorizării acestei investiții.

2.2. Obiective specifice

- Realizarea investițiilor pentru întreținerea infrastructurii existente;
- Dezvoltarea unor activități recreative, sportive și culturale;
- Realizarea reparații curente;
- Menținerea unui mediu curat și prietenos cu natura.

3. SPECIFICAȚII TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE

3.1. Obligații generale ale concesionarului

Administrarea eficientă și întreținerea permanentă a zonei concesionate.

Realizarea unui plan de investiții care să includă:

- Modernizare cale de acces în zona Patinoar Artificial Suceava;
- Renovare/reabilitare incintă (vestiare, grupuri sanitare, birouri, spațiu commercial, etc);
- Reabilitare și modernizare utilaje, instalații și echipamente/dotări patinoar;
- Reabilitarea și modernizarea mantinelei a gradinelor și a tribunelor.
- Acoperirea patinoarului, cu o soluție agreată de proprietar. Acoperirea se va face respectând prevederile legislației în vigoare la data autorizării acestei investiții.

Organizarea periodică de evenimente și activități recreative:

- Activități sportive, concursuri;
- Evenimente culturale și sociale.

Respectarea normelor de siguranță, igienă și protecție a mediului.

Modernizarea spațiilor destinate publicului:

- Întreținerea și reparația vestiarelor și grupurilor sanitare;
- Crearea unui punct medical pentru acordarea primului ajutor.

3.2. Activități permise

- Organizarea și desfășurarea activităților de agrement și recreere;
- Comercializarea produselor alimentare și băuturilor;
- Organizarea evenimentelor culturale și sportive, cu respectarea reglementărilor

locale.

3.3. Activități interzise

- Schimbarea destinației zonei concesionate fără aprobarea autorităților;
- Activități care generează disconfort sonor excesiv sau poluare.

4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Obligațiile concesionarului

1. Efectuarea reparațiilor curente din incinta obiectivului concesionat..
2. Asigurarea funcționării continue a Patinoarului Artificial pe perioada sezonului rece.
3. Menținerea curățeniei și întreținerea bunurilor concesionate.
4. Plata la termen a redevenței.
5. Acoperirea patinoarului, cu o soluție agreată de proprietar. Acoperirea se va face respectând prevederile legislației în vigoare la data autorizării acestei investiții.

4.2. Obligațiile autorității contractante

1. Punerea la dispoziția concesionarului a terenului și a infrastructurii existente.

4.3 Interdicția subconcesionării bunurilor imobile – teren și clădiri aferente Obiectivului „ Patinoar Artificial ” Suceava:

După concesionarea bunurilor imobile – teren și clădiri aferente Obiectivului „ Patinoar Artificial ” Suceava și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu trebuie să exploateze bunul concesionat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

4.4. Durata concesiunii

Durata concesiunii este de 10 ani cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu recalcularea redevenței.

4.5. Valoarea redevenței

- 4.5.1. Prețul concesiunii este de 25.500 euro / an, respectiv 104.000 lei / an.

Sumele anuale prevăzute la art. 7 vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu / euro publicat de Banca Națională a României, valabil de la data de 31 martie a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului și clădirilor, respectiv 5,0772 lei / euro la data întocmirii raportului de evaluare. În cazul în care plata se face anticipat termenul scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 5,0772 lei/euro, 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.

- 4.5.2. Valoarea minimă aferentă planului de investiții este de 2.000.000 Ron.

4.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă:

Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul concesiunii pe an, respectiv 5.200 lei pentru bunurile imobile teren și clădiri aferente Obiectivului Patinoar Artificial Suceava.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul 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 conform documentației de atribuire.

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

Concedentul 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.

Taxa de participare la licitație: 500 lei

Contravaloarea documentației de atribuire: 100 lei

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

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

Pretul de pornire la licitație: Prețul concesiunii este de 25.500 euro / an, respectiv 104.000 lei / an.

Concesionarul are obligația să depună anterior semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

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.

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

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.

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.

4.7. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Prin documentația de atribuire va fi solicitată o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice – administrator / persoanei fizice autorizate, 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.

Arhitect Șef,
Ioan Lungu



Director DDP,
Marian Andronache



Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă



Anexa nr.3

la HCL nr. ____ din ____

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

concesionarea prin licitație publică a Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava
a bunurilor imobile teren și clădiri, identice cu nr. cadastral 62563, ce aparțin domeniului
public al municipiului Suceava, situate în Suceava, strada Universității, nr.32

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. Concedentul : 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: _____

2. Informații privind obiectul licitației

2.1. Obiectul concesiunii este constituit din următoarele bunuri imobile:

- A1- Teren identificat cu nr. cadastral 62563 în suprafață de 3.552 mp;
- A1.1- Construcții administrative și social culturale- identificat cu nr. cadastral 62563-C1 având suprafața construită la sol de 360,2 mp și suprafața construită desfășurată de 360 mp;

3. Informații privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare vizează respectarea etapelor și principiilor prevăzute prin lege. Organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare se realizează conform prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică.

Documentația pentru înscrierea la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria municipiului Suceava, Compartimentul Patrimoniu, contravaloarea acesteia fiind de 100 lei și va fi achitată la caseria Primăriei municipiului Suceava.

4. Inițierea concesionării.

Procedura administrativă de inițiere a concesionării are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta. Prezenta procedură de concesionare are la bază inițiativa concedentului fundamentată conform Studiului de oportunitate identificat cu nr.127EPI/12.08.2025, elaborat de SC Picoeval Expert SRL.

5. Elaborarea Caietului de sarcini.

În baza Studiului de oportunitate a fost elaborat Caietul de sarcini al concesiunii care face parte din Documentația de atribuire.

Caietul de sarcini trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- a) informații generale privind obiectul concesiunii;
- b) condiții generale ale concesiunii;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

6. Elaborarea Documentației de atribuire.

Documentația de atribuire se întocmește de către Concedent, după elaborarea Caietului de sarcini și se aprobă de către acesta prin hotărâre. Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare complete, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire. Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condițiile speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile. Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la licitația publică pentru concesiunea Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava pentru bunurile proprietate publică. Concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice autorizate sau juridice confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvaluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire pe suport hartie.

Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

7. Procedura de atribuire a contractului de concesiune se face prin aplicarea prevederilor art. 314, care obligă Concedentul de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. Licitarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limita pentru depunerea ofertelor. Concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice. În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de Concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de lege pentru procedura de licitație utilizată este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat

pentru fiecare operator economic interesat. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent având următoarele elemente:

a) informații generale privind Concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalități prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale direcției din cadrul Concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării;

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) "punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie", Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Concedent a perioadei prevăzute la art. 314 alin. (7), de 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile legii, documentația de atribuire. Fără a aduce atingere prevederilor art. 314 alin. (10) "Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări", concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la articolul 314 alin. (12) „Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor”, aceasta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii

prevăzute la alin. (1)-(13), art. 314 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

8. Înregistrarea ofertelor, conform art.316, alin.(12) “ Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată”.

9. Evaluarea ofertelor se va realiza de către comisia de evaluare prin respectarea prevederilor art. 317, alin (1)-(16). Comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri care nu poate fi mai mic de cinci, este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

8. Determinarea ofertei câștigătoare de către concedent pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării, concedentul, are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

8. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Prin excepție de la prevederile art. 319 alin.(20) “ Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare”, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții

a) – în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisuri care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 (transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență)

b) -concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la rândul lor la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

9. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are obligația a de lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict

de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane

a) -soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul persoană fizică autorizată;

b) -soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care face parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare a unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) - persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unui dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) - membrii în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare a ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi, persoane care sunt soț-soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

10. Înscrierea în Cartea Funciară a bunurilor imobile proprietate publică

Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Nerespectarea acestei prevederi legale atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară. Subconcesionarea este interzisă.

Potrivit art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 principiile care stau la baza atribuirii de bunuri proprietate publică sunt:

a)- transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal – aplicarea într-o manieră nediscriminatorie de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) -proportionalitatea – orică măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) -nediscriminarea – aplicare de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

e)- libera concurență – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii.

11. Încheierea Contractului de concesiune de bunuri proprietate publică este în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predare-primirea bunului se face pe bază de proces verbal. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea. Daunele-interese prevăzute se stabilesc de tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părților interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel. În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul 2, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există ofertă clasată pe locul 2 admisibilă, procedura de atribuire se

anulează iar concedentul reia procedura. Concesionarul are obligația să depună anterior semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

12. Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare

În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concedentul întocmește și păstrează 2 registre:

a) – registrul oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de concesionare, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată

b) –registrul contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, termenele de plată a redevenței și obligațiile de mediu.

Registrele prevăzute se întocmesc și se păstrează la sediul concedentului, având obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit. Dosarul concesiunii se păstrează de către concedent atâta timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a)-studiul de oportunitate a concesiunii;
- b)-hotărârea de aprobare a concesiunii;
- c)-anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d)-documentația de atribuire;
- e)-nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;
- f)-denumirea/numele ofertantului/ofertașilor a/ale cărui/căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarat câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g)-justificarea hotărârii de anulare a procedurii, dacă este cazul;
- h)- contractul de concesiune de bunuri proprietate publică semnat.

Dosarul concesiunii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

13. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Modul de elaborare și prezentare a ofertelor se face cu respectarea prevederilor art.316, alin (1)-(12) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului din B-dul 1 Mai nr.5A în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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 imobilului pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să contină următoarele documente:

- plicul interior
- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături 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);

Oferta va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnată de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere a conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Persoana interesată are obligația de a depune oferta și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii de licitație. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

Plicul interior va fi sigilat și depus împreună cu documentele de calificare în plicul exterior.

Notă: Toate documentele sunt semnate și ștampilate de către ofertant.

Notă: Ofertantul va preciza care înscrisuri din ofertă sunt confidențiale

14. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

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

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.

Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul concesiunii pe an, respectiv 5.200 lei, pentru bunurile imobile teren și clădiri aferente Obiectivului “Patinoar Artificial” Suceava.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul 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 conform documentației de atribuire.

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

Concedentul 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.

Taxa de participare la licitație: 500 lei

Contravaloarea documentației de atribuire: 100 lei

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

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

Pretul de pornire la licitație: Prețul concesiunii este de 25.500 euro / an, respectiv 104.000 lei / an.

Concesionarul are obligația să depună anterior semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

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.

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

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.

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.

15. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Conform art. 318 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

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

Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punct de vedere a asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute.

În cadrul prezentei proceduri de concesionare, criteriile de atribuire a contractului de concesiune și ponderea acestora este următoarea :

- a) Cel mai mare nivel al redevenței – 40% pondere alocată, notată cu R. Se va avea în vedere nivelul redevenței, oferat de fiecare ofertant, exprimată în moneda lei;
- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 10% pondere alocată, notată cu CA. Se va avea în vedere media cifrei de afaceri în ultimii 3 ani a ofertantului, conform bilanțurilor depuse, exprimate în monedă lei;
- c) Protecția mediului înconjurător: 10% pondere alocată notată cu I_{verzi} . Se va avea în vedere suma alocată pentru investiții verzi din total investiție care trebuie realizată de către concesionar, impuse de natura bunului concesionat, exprimat în moneda lei. Prin investiții verzi se înțeleg eforturile depuse pentru a obține rezultate, evaluate prin prisma reducerii intensității consumului de resurse, reducere intensității energetice a bunurilor și serviciilor, reducerea dispersei de substanțe toxice, maximizarea reciclabilității, maximizarea utilizării resurselor regenerabile;
- d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat (condiții privind folosirea bunului concesionat) – 40% pondere alocată notată cu I_{total} . Se va avea în vedere suma alocată pentru total investiții care trebuie realizate de către concesionar, impuse de natura bunului concesionat, exprimată în monedă lei. Dovada deținerii de către ofertant a

sumei alocate pentru total investiție se face printr-un document bancar de garantare sau extras de cont, valabil la data depunerii ofertei.

Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizată în documentația de atribuire. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertant pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută înainte de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 319 alin.(6) din O.U.G. nr. 57/2019 – plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație și la art. 316, alin.(2)-(5), „(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3)-solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4)- ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5)- concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 316, alin.(4) „ Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii 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 concedentului;

c)-acte doveditoare privind din urmă de la procedura de atribuire;

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de contractului de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a)-informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)-informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă este cazul;

c)-data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a;

d)-criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

e)-numărul ofertelor primite și a celor declarate valabile;

f)-denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

g)-durata contractului;

- h)-nivelul redevenței;
- i)-instanța competentă în soluționarea litigiilor apărută și termenele pentru sesizarea instanței;
- j)-data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k)-data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuire contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora, concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. În cadrul comunicării prevăzute la art.319, alin.(23) "Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora", concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea/ofertei/ofertelor prezentate. În cadrul comunicării prevăzute la art. 319 alin (23) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziilor respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile de la data realizării comunicării prevăzute la art.319, alin.23.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318.

16. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să întrețină în mod adecvat bunurile care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

Subconcesionarea bunurilor concesionate este interzisă.

Închirierea bunurilor concesionate este interzisă.

Concesionarul este obligat să plătească redevența.

Drepturile și îndatoririle părților sunt conform condițiilor contractuale.

Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării, continuitatea activității în scopul căreia au fost concesionate bunurile imobile.

17. Informații referitoare la garanții

Concesionarul are obligația să depună anterior semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent, stabilită de către acesta în cadrul contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanția reală mobilă cu acordul concedentului.

Arhitect Șef,
Ioan Dugău

Întocmit,
Alina-Simona Slevoacă



CONTRACT DE CONCESIUNE
- model orientativ -

CAPITOLUL I: Partile contractante

Între

Municipiul Suceava - reprezentat prin dl. Ec. Vasile Rîmbu - Primar, imputernicit prin dispozițiile art. _____ din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările ulterioare, să reprezinte interesele unitatii administrativ-teritoriale, in calitate de concedent, pe de o parte

si _____, persoana juridica (actul constitutiv al agentului economic) _____, cu sediul principal în _____, reprezentat prin _____, având functia de _____, în calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de _____,

la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) _____,

în temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ si al Hotărârii Consiliului Local Suceava de aprobare a concesiunii nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect concesiunea bunurilor imobile (teren și clădirilor aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, identic cu nr. cadastral 62563, după cum urmează:

- A1- Teren identificat cu nr. cadastral 62563 în suprafață de 3.552 mp;
- A1.1- Construcții administrative și social culturale- identificat cu nr. cadastral 62563-C1 având suprafața construită la sol de 360,2 mp și suprafața construită desfășurată de 360 mp;

(2) Obiectivul concesiunii este utilizarea terenului și a clădirilor aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava după cum urmează:

- dezvoltarea zonei pentru a deveni un centru modern de agrement, atractiv pentru comunitate și turiști;
- Crearea de locuri de muncă și stimularea economiei locale.
- Contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia și grupează edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect printre altele, organizarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea zonelor de agrement- Patinoar Artificial Suceava.
- Ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță a serviciilor prestate.
- Protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia.
- Capacitatea Patinoarului Artificial este de 350 -400 de persoane.
- modernizarea și dezvoltarea zonei de agrement pentru a oferi servicii de calitate, diversificate și atractive, care să contribuie la creșterea nivelului de satisfacție al utilizatorului;
- ridicarea continua a standardelor și a indicatorilor de performanță a serviciilor prestate;

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur: - terenul și clădirile concesionate, destinate activității de agrement și recreere, fără schimbarea utilizării acesteia, funcțiunea de bază de agrement și sport prevăzută pentru obiectiv, încadrându-se în funcțiunea prevăzută prin P.U.G.

Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și impuse prin caietul de sarcini.

b) bunuri proprii - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii

CAPITOLUL III: Durata contractului

Art. 2 Durata concesiunii este de 10 ani cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu recalcularea redevenței.

Art. 3 CAPITOLUL IV: Redevența

3.1. Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local.

3.2. Prețul concesiunii este de _____ euro/an, respectiv _____ lei/an.

3.3. Pentru primul an redevența se va achita la 150 zile de la data semnării contractului de concesiune.

3.4. Obligația de plată – garanția va fi depusă anterior semnării contractului de concesiune.

3.5. Pentru ceilalți ani plata redevenței se va face în data de 1 aprilie a fiecărui an.

3.6. Sumele anuale prevăzute la art.7 vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 martie a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului și clădirilor, respectiv 5,0772 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare. În cazul în care plata se va face anticipat termenul scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 5,0772 lei/euro.

3.7. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

3.8. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

3.9. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

3.10. Concesionarul are obligația să depună anterior semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

3.11. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

CAPITOLUL V: Drepturile partilor

Art. 5: Drepturile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

Art. 6: Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

6.2. Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

6.3. Concedentul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

6.4. Sa primeasca redevența anuală în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL VI: Obligațiile partilor - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Art. 7: Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(3) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat.

(4) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor concesionate (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur în mod gratuit.

(9) Concesionarul are obligația să depună anterior semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni). În cazul executării garanției, pentru continuarea Contractului, concesionarul va trebui să reconstituie garanția la o valoare egală cu 50% (cincizeci procente) din valoarea redevenței achitate în anul anterior execuției garanției.

(10) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(11) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(12) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

(13) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, bunul concesionat.

(14) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(15) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității

exploatării bunului.

(16) Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării Deciziei de adjudecare;

(17) Concesionarul are obligația de a întocmi și obține toate avizele și acordurile solicitate prin documentația de urbanism, prevăzute de lege.

(18) Concesionarul are obligația să respecte legislația, normele, prescripțiile și regulamentele privind construirea, igiena și protecția muncii, protecția mediului, prevenirea și combaterea incendiilor;

(19) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență;

(20) Alte clauze.

Art. 8: Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

(2) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(4) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(5) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(6) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(7) Concedentul are obligația să întocmească și să semneze Contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării Deciziei de adjudecare;

(8) Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de concesiune;

(9) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de concesiune

Art. 9

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul

imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii

h) constatării unei abateri grave a Concesionarului de la îndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv:

- pierderea sursei de finanțare sau rezilierea Contractului de creditare de către „Terți împrumutători” care are drept consecință executarea silită a gajului asupra părților sociale/ acțiunilor ce compun capitalul social și/ sau bunurile concesionarului;

- neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de doua trimestre consecutiv sau doua trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic și neremitarea documentului de atestare a reconstituirii garanției pentru plata redevenței și a penalităților în termenul stabilit prin contractul de concesiune.

Pentru situațiile prevăzute la lit. h), Concedentul este îndreptățit :

- să considere Contractul desființat de plin drept, prin denunțarea unilaterală de către concedent, în condițiile în care Concesionarul, în termen de 15 de zile calendaristice de la notificarea primită de la concedent, privind neconformitatea constatată, acesta nu se conformează notificării.

- la plata unei despăgubiri, în sarcina Concesionarului în valoare de 0,1 % din valoarea investiției ;

i) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

j) neplata garanției instituită prin Contract, în termenul stabilit de concedent, dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune;

k) în situația în care investiția nu este finalizată în termenele stabilite, din culpa concesionarului, concedentul poate proceda la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune și executarea garanției de bună execuție a investițiilor; În situația rezilierii Contractului, investițiile indiferent de stadiul fizic de realizare trec în proprietatea concedentului;

La încetarea, din orice cauză, a Contractului de concesiune, bunurile publice utilizate în derularea concesiunii trec în proprietatea concedentului.

La încetarea Contractului de concesiune, excluzând forța majoră, cazul fortuit și culpa concedentului bunurile de retur realizate de concesionar în derularea concesiunii trec în proprietatea concedentului.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

(4) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile

suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

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

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

CAPITOLUL IX: Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilitatilor de mediu între concedent si concesionar

Art. 10

.....

CAPITOLUL X: Raspunderea contractuală

Art. 11

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuală a partii în culpa.

CAPITOLUL XI: Litigii

Art. 12

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil soluționarea litigiului se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisuri.

CAPITOLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)

Art. 13

.....
.....
.....
.....
.....

CAPITOLUL XIII: Definitii

.....

Art. 14

(1) Prin forta majora, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat înexemplare.

Concedent,
.....

Concesionar,
.....

CERERE
pentru participare la licitație
în vederea concesiunii unor bunuri imobile teren și clădiri aferente Obiectivului "Patinoar
Artificial" Suceava, situat în Suceava, str. Universității, nr.32

Subsemnatul _____ reprezentant al
_____ cu sediul în _____ str.
_____ cod fiscal _____ telefon
_____, vă rog să-mi aprobați înscrierea la licitația din data de _____ în
scopul concesiunii bunurilor imobile terenuri și clădiri aferente Obiectivului "Patinoar Artificial"
Suceava, situat în Suceava, str. Universității, nr.32.

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 _____ în scopul concesiunii bunurilor imobile terenuri și clădiri aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, situat în Suceava, str. Universității, nr.32 și îmi mențin oferta 90 de zile.

Fișa de date(Fișa cu informații privind ofertantul)

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 _____ în scopul concesiunii bunurilor imobile terenuri și clădiri
aferente Obiectivului "Patinoar Artificial" Suceava, situat în Suceava, str. Universității, nr.32.



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU ESTIMAREA VALORII REDEVENTEI ANUALE
REZULTATA DIN CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICA A
PATINOARULUI ARTIFICIAL SUCEAVA**

PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA – Domeniul public

CLIENT /UTILIZATOR: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AMPLASAMENT: Mun. Suceava, Str. Universitatii, nr. 32, jud. Suceava

EVALUATOR:

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

EXPERT EVALUATOR:

Membru titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
ing. Pirvulescu Constantin



Nr. / Data evaluarii: 137EPI / 04.09.2025



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 DECLARATIE DE CONFORMITATE**
- 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUarii**
- 3 PREZENTAREA DATELOR**
- 4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
- 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)**
- 6 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**
- 7 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR**
- 8 ANEXE**



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

04.09.2025

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Subiect: Raport de evaluare – Obiectiv "Patinoarul Artificial" Suceava, str. Universității, nr. 32, jud. Suceava.

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră și în baza contractului de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent obiectivului menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardele ANEVAR** ediția 2025, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind valoarea redevenței anuale rezultată din concesiunea Patinoarului Artificial Suceava este următoarea:

25.500 Euro/an (Douzeci și cinci de mii cinci sute euro/an)

Echivalent a 129.500 Lei/an

Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client, iar scopul evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii redevenței actuale rezultată din concesiunea a activului imobiliar evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional și național, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile ANEVAR ediția 2025.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv scopului declarat și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

În plus, dacă sunteți interesați de alte servicii profesionale de evaluare, consultanță imobiliară sau analize de piață, vă invităm să accesați compania PICOEVAL EXPERT S.R.L. pentru mai multe detalii.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare!

Cu stimă,
Constantin Pirvulescu
S.C. Picoeval Expert S.R.L.





04.09.2025

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Subiect: Raport de evaluare – Obiectiv "Patinoarul Artificial" Suceava, str. Universitatii, nr. 32, jud. Suceava.

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră și în baza contractului de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent obiectivului menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardele ANEVAR editia 2025**, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind valoarea redevenței anuale rezultată din concesionarea Patinoarului Artificial Suceava este următoarea:

25.500 Euro/an (Douazecisicincideciisuteeuro/an)

Echivalent a 104.000 Lei/an

Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client, iar scopul evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii redevenței actuale rezultată din concesionarea a activului imobiliar evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional și național, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile ANEVAR editia 2025.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv scopului declarat și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

În plus, dacă sunteți interesați de alte servicii profesionale de evaluare, consultanță imobiliară sau analize de piață, vă invităm să accesați compania PICOEVAL EXPERT S.R.L. pentru mai multe detalii.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare!

Cu stimă,

Constantin Pirvulescu

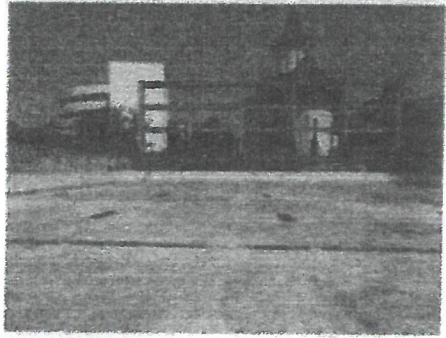
S.C. Picoeval Expert S.R.L.



**PICOEVAL EXPERT**

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
 Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
 Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: vajcostav@gmail.com

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	137EPI
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Suceava
Client:	Primăria Municipiului Suceava
Tip proprietate imobiliară:	Comercială/afaceri – cultura fizică sport și agrement
Adresa proprietății imobiliare:	Strada Universității, nr. 32, Mun. Suceava
Suprafață totală	St = 3.552 mp (din măsuratori), respectiv 3.230 mp (din acte)
	
Număr Carte Funciară	62563/UAT Suceava
An PIF:	Obiectiv construit în anul 1970

Recapitulativ valorică
 Valoare redevență

Euro/an**Lei/an**

25 500

129 500

Valoare redevență concesiune
 proprietate imobiliară:

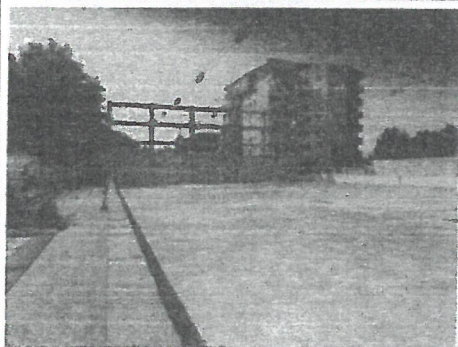
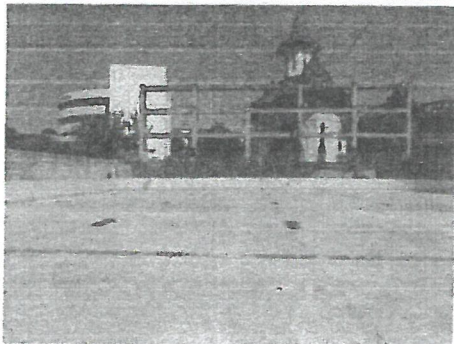
25.500 Euro/an, echivalent a 129.500 Lei

Data evaluării:	04.09.2025
Data inspecției:	25.08.2025
Curs valutar:	1 EUR = 5,0772 LEI
Evaluator Membru Titular ANEVAR	Ing. Constantin Pirvulescu Evaluador E.I., E.P.I., E.B.M. Legitimare: 1525/valahia 2025



*Valorile de piață din prezentul raport de evaluare sunt fără TVA și nu reprezintă valori de asigurare.

**SINTEZA EVALUĂRII**

Număr raport:	137EPI
Destinatar/Beneficiar:	Primaria Municipiului Suceava
Client:	Primaria Municipiului Suceava
Tip proprietate imobiliara:	Comerciala/afaceri – cultura fizica sport si agrement
Adresa proprietății imobiliare:	Strada Universitatii, nr. 32, Mun. Suceava
Suprafață totala	St = 3.552 mp (din masuratori), respectiv 3.230 mp (din acte)
	
Număr Carte Funciară	62563/UAT Suceava
An PIF:	Obiectiv construit in anul 1970

Recapitulatie valorica
Valoare redeventa

Euro/an

Lei/an

25.500

104.000

Valoare redeventa concesiune
proprietate imobiliară*:

25.500 Euro/an, echivalent a 104.000 Lei

Data evaluării:	04.09.2025
Data inspecției:	25.08.2025
Curs valutar:	1 EUR = 5,0772 LEI
Evaluator Membru Titular ANEVAR	Ing. Constantin Pirvulescu Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. Legitimatie: 1525/valabila 2025



*Valorile de piata din prezentul raport de evaluare sunt fara TVA si nu reprezinta valori de asigurare.



I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Evaluator
Membru Titular ANEVAR
Ing. Constantin Pirvulescu
Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.





II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea evaluatorului

Denumire:	PICOEVAL EXPERT S.R.L.
Sediul social:	Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, etaj 2, apt. nr. 6, jud. Suceava
Reprezentant legal:	Ing. Constantin Pirvulescu, în calitate de Director
E-mail:	valcostsv@gmail.com
Telefon:	0729/439.629
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	35893161
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J33/511/2016
Evaluator , Membru titular ANEVAR (număr legitimație, specializare):	Pirvulescu Constantin, legitimație nr. 15258, E.I., E.P.I, E.B.M.

PICOEVAL EXPERT S.R.L. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajați săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 în vigoare la data evaluării.

2. Identificarea clientului

Prezenta lucrare se adreseaza PRIMARIEI MUNICIPIULUI SUCEAVA in calitate de client si beneficiar/destinatar.

Denumire: Primaria Municipiului Suceava;

Cod de Înregistrare Fiscala: 4244792;

Sediul: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224.

3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Acest raport de evaluare este adresat Primariei Municipiului Suceava și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.



4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare „Patinoarul artificial Suceava” în suprafață totală de 3.552 m.p., cu dotările aferente, proprietate situată în Strada Universității, nr. 32, Mun. Suceava.

5. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 5,0772 Lei

6. Utilizarea desemnată a evaluării

Estimarea valorii redevenței actuale în vederea concesionării prin licitație publică.
Raportul de evaluare nu poate fi folosit în alte scopuri decât cel prezentat mai sus.

7. Tipul și premisa valorii – reglementari legislative

Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

Valoarea de piață: *definiție conf. SEV – 104 - Tipuri ale valorii: Anexă, paragraful A10.1, valoarea de piață reprezintă: "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: *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2025)*
„ suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat la data evaluării între un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Legislație: Codul administrativ din 03.07.2019

Parte integrantă din Ordonanța de urgență 57/2019

Modificări (47), Puneri în aplicare (54), Admiteri hotărâri prealabile (5), Respingeri hotărâri prealabile (4), Admiteri de neconstituționalitate parțială sau cu rezervă de interpretare (1), Respingeri de neconstituționalitate (30), Admis recurs în interesul legii (3), Referințe (48), Derogări (63), Reviste (341), Doctrină (46), Comentarii expert (632), Jurisprudență relevantă

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019. (În vigoare de la 05 iulie 2019).

Închirierea se poate referi la orice formă de cedare a dreptului de utilizare (*leasing, concesiune, închiriere propriu-zisă etc*).

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.



La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut în Codul administrativ la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;**
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;**
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.**

Reglementarea concesiunii se referă la totalitatea normelor juridice care guvernează relația dintre concedent și concesionar, în contextul concesionării de bunuri sau servicii. Aceasta implică stabilitatea drepturilor și obligațiilor ambelor părți, precum și procedurile de atribuire, derulare și încetare a contractului de concesiune.

Concesiunea: un contract prin care o autoritate publică, numită concedent, transmite unei alte entități, concesionarul, dreptul și obligația de a exploata un bun sau un serviciu public, pe o durată de viață determinată, în schimbul unei redevențe.

Reglementarea concesiunii cuprinde:

- Drepturile și obligațiile concedentului:
 - Acesta are responsabilitatea de a atribui concesiunea, de a stabili condițiile de exploatare, de a controla modul în care se desfășoară concesiunea și de a supraveghea respectarea contractului.
- Drepturile și obligațiile concesionarului:
 - Concesionarul are dreptul de a exploata bunul sau serviciul concesionat, de a culege fructele și, după caz, de produse rezultate, dar și obligația de a achita redevența, de a respecta condițiile contractuale și de asigurare a continuității exploatarei.
- Procedura de atribuire:
 - Acestea includ etapele premergătoare încheierii contractului, cum ar fi licitația sau negocierea, și este reglementată de legislația specifică.
- Contractul de concesiune:
 - Acesta este documentul care atestă acordul de voință al părților și stipulează detaliile concesiunii, inclusiv durata, redevența, drepturile și obligațiile, precum și modalitățile de încetare.
- Încetarea concesiunilor:
 - Aceasta poate avea loc prin ajungere la termen, reziliere, denunțare sau alte cauze în contract sau în lege.

Baza legală:

- Codul civil:
 - Articolele 871-872 reglementează conținutul dreptului de concesiune și exercitarea acestuia.
- Codul administrativ:
 - Acesta conține dispoziții referitoare la concesionarea bunurilor proprietate publică și la drepturile și obligațiile părților.
- Legislația specifică:



- Există legi și norme metodologice care detaliază reglementările privind anumite tipuri de concesiuni (de exemplu, concesiunile de lucrări sau servicii).

Aspecte importante:

- Concesiunea este o formă de administrare a domeniului public, care permite autorităților să asigure exploatarea eficientă a resurselor, în timp ce concesionarul poate beneficia de oportunități economice.
- Durata concesiunii este limitată, de obicei, la **maximum 49** de ani, dar poate fi prelungită prin acordul părților, cu respectarea legislației.
- Concesionarul nu poate înstrăina sau greva bunul concesionat fără acordul concedentului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.
- Controlul exercitat de concedent este esențial pentru a asigura respectarea contractului și a legislației în vigoare.

Premisa valorii: cea mai bună utilizare.

8. Data evaluării

Data evaluării este 04.09.2025, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: 04.09.2025

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant PICOEVAL EXPERT S.R.L. la data de 25.08.2025, în prezența unui reprezentant al clientului, domnul Vlad Vieru, având calitatea de Administrator.

La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate, a documentelor și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora.

Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea.

Documentația și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate vizionări ale spațiilor închise – fără acces în interiorul acestora). Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client sau reprezentanți ai acestuia:

- Hotărârea Consiliului Local Suceava nr. 194/30.07.2004 privind completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al mun. Suceava;

CADASTRU:

-Extras de carte funciara cu nr. cerere 67025/02.09.2025, CF 62563/UAT Suceava - intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 - MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul public;



Act de dezmembrare nr 9174/19.03.2009 cu Incheierea nr. 1301 din 19.03.2009, BNP Valeriana Ilie.

-Relevée realizate de GEOSIT SA Suceava si avizate de OCPI Suceava.

Limitări cu privire la datele de intrare (informații sau documente): nu sunt.

În prezenta evaluare nu am apelat la un specialist sau la un furnizor extern de servicii

Evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – Argus, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București, Expertiza Tehnică nr. 170 din Ianuarie 2025 editată de CET-R. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

11. Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- > Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar ori de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- > În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- > Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- > Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- > Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- > Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- > Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.



- > Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- > Nu s-au efectuat investigații specializate (ex: audituri de mediu aprofundate, analize sociale sau de guvernanță corporativă) în afara datelor și documentelor standard furnizate de client (ex: Certificat de Performanță Energetică, autorizații relevante).
- > Eventualele riscuri ascunse legate de mediu (ex: contaminare sol, ape subterane), aspecte sociale (ex: litigii comunitare nedeclarate, condiții de muncă) sau de guvernanță (ex: conformitate legală internă, integritate operațională) care nu au fost documentate și puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi identificate și nu au fost, prin urmare, cuantificate în prezenta evaluare. Evaluatorul își declină responsabilitatea pentru implicațiile acestora asupra valorii.
- > Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările relevante de mediu, sociale și de guvernanță în vigoare la data evaluării, cu excepția cazurilor în care s-a specificat altfel în raport.
- > Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- > Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- > Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- > Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- > Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Utilizarea unui specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

12. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.



13. Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii, riscul de garanție, anexe (harti, documentar foto, documente, oferte relevante).

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare și Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general al evaluării
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Tipuri ale valorii



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

- SEV 103-Abordari in evaluare
- SEV 104-Informatii si date de intrare
- SEV 105-Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- Fara

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025 - Nu este cazul.



III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în Strada Universității, nr. 32 – compusa din clădiri-construcții, teren și amenajări specifice ale amplasamentului pentru activități de recreere/agrement, (Patinoarul Artificial Suceava) în suprafață totală de 3.552 m.p. (suprafața din măsuratori) și construcții individuale independente având destinația de Clădire Patinoar

Proprietar și situația juridică

Imobilul - Patinoarul Artificial Suceava - este situat în intravilanul municipiului Suceava – zona semicentrală, constând într-o **suprafață de teren de 3.552 mp**, care împreună cu construcțiile existente pe acesta sunt aflate în proprietatea Municipiului Suceava – domeniul public. Suprafața alocată efectiv amenajării patinoarului este de 1.848 mp din care cca. 48 mp (lungime de 170 ml) este Mănușul care înconjoară patinoarul.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- este liber de constrângeri – *teren adecvat pentru construcții*;
- nu este grevat de rețele edilitare ce pot impune restricții de construire;
- există racorduri funcționale la rețele de utilități publice.

Pe terenul studiat există fizic construcția C1 "Clădire Patinoar" conform extrasului de carte funciară.

A se vedea planul de situație anexat la prezenta în lucrare.

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus în conformitate cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar.

Proprietatea este deținută de către Primăria Municipiului Suceava – domeniu public, drept de proprietate deplin - dobândit în baza Hotărârii nr. 866 din 16.08.2002 și a următoarelor documente anexate în prezentul raport:

- Hotărârea Guvernului României HGR nr. 1099/18.09.2003 privind trecerea unor stadioane, a unor bunuri din complexurile sportive și bazele sportive, precum și anexele aferente, situate în unele unități administrativ-teritoriale, din proprietatea publică a statului și din administrarea Agenției Naționale pentru Sport în proprietatea publică a județelor, municipiilor, orașelor și comunelor și în administrarea consiliilor locale ale acestora;
- *Hotărârea Consiliului Local Suceava nr. 194/30.07.2004 privind completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al mun. Suceava;*

Imobil cu risc seismic: Nu

Imobil monument istoric: Nu

Din punct de vedere legal, în baza documentelor contabile furnizate de proprietar (Registrul imobilizărilor, Lista inventar materiale și Fișa mijlocului fix la data de 31.07.2025 – copii prezentate în lucrare), au fost identificate următoarele:

IDENTIFICARE ȘI INVENTARIERE					
Nr. crt.	Denumirea mijlocului fix evaluat	Nr. inventar	Data PIF	An final amortizare	Valoare de inventar (de intrare)
			(Zi/Luna/An)	(AN)	(LEI)
0	1	2	3	4	5
Terenuri și amenajări terenuri - CONT 211					
CONT 211.1 TERENURI					



1	TEREN PATINOAR	N/A	FARA	#N/A	N/A
CONT 211.2 AMENAJARI DE TERENURI					
1	AMENAJARI TEREN PATINOAR	N/A	FARA	#N/A	N/A
Constructii - CONT 212					
CONT 212.1 CLADIRI					
1	CLADIRE PATINOAR C1	001161S	1/11/1970	2025	1,267,724.45
CONT 212.2 CONSTRUCTII SPECIALE					
1	MANTINELA+GARD (inclusiv covor protectie pardoseala)	001157S	1/11/1998	2025	446,255.40
TOTAL valori					1,713,980

1.2. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară nr. 62563, terenul este identificat cu nr. cad. 62563/UAT Suceava, iar construcția este identificată cu nr. cad. 62563-C1.

Sarcini

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.3. Utilizarea actuală

La data inspecției, proprietatea analizată era utilizată în scop de recreere&agrement – Patinoar artificial cu funcționare sezonieră (lunile noiembrie-partial, decembrie, ianuarie, februarie și martie-partial), cu activitate suspendată în perioada aprilie-octombrie a unui an calendaristic.

Majoritatea spațiilor care fac obiectul evaluării erau închise, folosite ca birouri, magazine de materiale- vestiare sau Cabinet medical.

1.4. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție și pe baza adresei poștale.

1.5. Acces

Accesul fizic se realizează: din str. Universității pe partea dreaptă pe direcția de mers spre b-dul George Enescu, vis a vis de fosta fabrică de confecții STARMOD SA.

Accesul din punct de vedere auto și pietonal este parțial restricționat (acces indirect) prin sistematizarea zonărilor de transport, trotuare și alei pentru pietoni.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Suceava a primit rangul de municipiu în anul 1968. La recensământul din 2011, municipiul a avut o populație de 92.121 de locuitori, fiind atunci al 23-lea cel mai mare centru urban al României. În cadrul recensământului populației din 2021 (amânat și efectuat în 2022 din rațiuni de pandemie de COVID-19), Suceava avea o populație de 84.308 locuitori. Astfel, conform recensământului respectiv, Suceava era atunci al 22-lea cel mai mare dintre orașele României. În 2023, conform Institutului Național de Statistică (INS), populația orașului se ridică la 119.694 de locuitori.

La nivel turistic, municipiul Suceava este recunoscut pentru fortificațiile medievale ale acestuia, mai precis bisericile/mănăstirile medievale (una dintre acestea fiind recunoscută de UNESCO ca World Heritage Site, mai precis biserica din Mănăstirea Sfântul Ioan cel Nou) precum și Cetatea de Scaun a Sucevei unde se organizează



anual un festival de artă medievală intitulat „Festivalul de Artă Medievală Ștefan cel Mare”.^[14] În trecut, tot în cadrul Cetății de Scaun a Sucevei a fost organizat un festival tematic de muzică rock intitulat *Bucovina Rock Castle* care a atras de-a lungul timpului atât artiști autohtoni cât și străini.

Statutul de oras european la care aspira Municipiul Suceava implica printre altele și asigurarea condițiilor optime, decente, ecologice și civilizate pentru desfășurarea activităților sportive în cadrul patinoarului artificial al municipiului Suceava.

În prezent, locațiile unde există patinoare și se desfășoară activități de hochei pe gheață în regiunea Nord-Est sunt dispersate pe un teritoriu destul de mare, de la Botoșani până la Iași. Locațiile se află la distanțe între 40-140 km, situația lor este eterogenă, atât ca echipare tehnico-edilitară, cât și perioade în timpul anului când activitățile sportive pe gheață se pot desfășura, după cum urmează:

- Patinoarul artificial Palas Ice din mun. Iasi, are o suprafață de 1.200 mp și poate găzdui până la 300 de iubitori ai sportului pe gheață. Tehnologia performantă de răcire și menținere a gheții de care beneficiaza îi asigură funcționalitatea până la o temperatură de maximum 12 grade Celsius;
- Patinoarul Piatra Neamt, amenajat în cadrul Complexului de Agrement “Peste Vale”, sau Strandul Municipal sub denumirea careia localnicii îl cunosc are o suprafață de 648 mp și este împrejmuit de o mantinela din lemn cu o lungime de 110 m. Patinoarul este iluminat pe timp de noapte și dispune pe lângă instalațiile de bază și de utilitățile necesare unei baze de agrement. Capacitatea patinoarului este de 150 de persoane și alături de el este amplasat grupul administrativ cu următoarele funcții:
 - închiriere material sportiv, intervenții medicale, grupuri sanitare și intervenții PSI;
- Patinoarul Gepex Bacău, suprafața totală patinoar: 1800 mp, instalație răcire: 22 km de teavă, 5 tone de freon, peste 400 perechi de patine disponibile pentru închiriat (cu marimi între 26-46), parcare amenajată – peste 120 locuri;
- Patinoar artificial Botoșani, cu suprafața de lunecare din gheață sintetică de 1000 mp, dotat cu 154 de vestiare individuale și un număr de 144 de scaune pentru spectatori montate în zona gradinelor.

Se pot constata pe baza celor de mai sus diferențele mari atât între condițiile oferite de echiparea tehnico-edilitară, cât și privind perioada de activitate pe gheață.

Zona

Zona strada Universității, pe care se află amplasată proprietatea subiect este situată în partea semicentrală a municipiului Suceava.

Parcela de teren pe care se afla amplasat Patinoarul Artificial Suceava are o formă aproximativ dreptunghiulară, alungită în direcția Nord- Sud, suprafață de 3.552 mp, fără front stradal.

Relieful este în general plat, cu cote joase, fără pante și denivelări semnificative.

Terenul analizat se află amplasat în zona semicentrală a localității, într-o zonă care se dezvoltă rapid, și care – datorită dezvoltărilor realizate - este unul dintre polurile urbane ale municipiului.

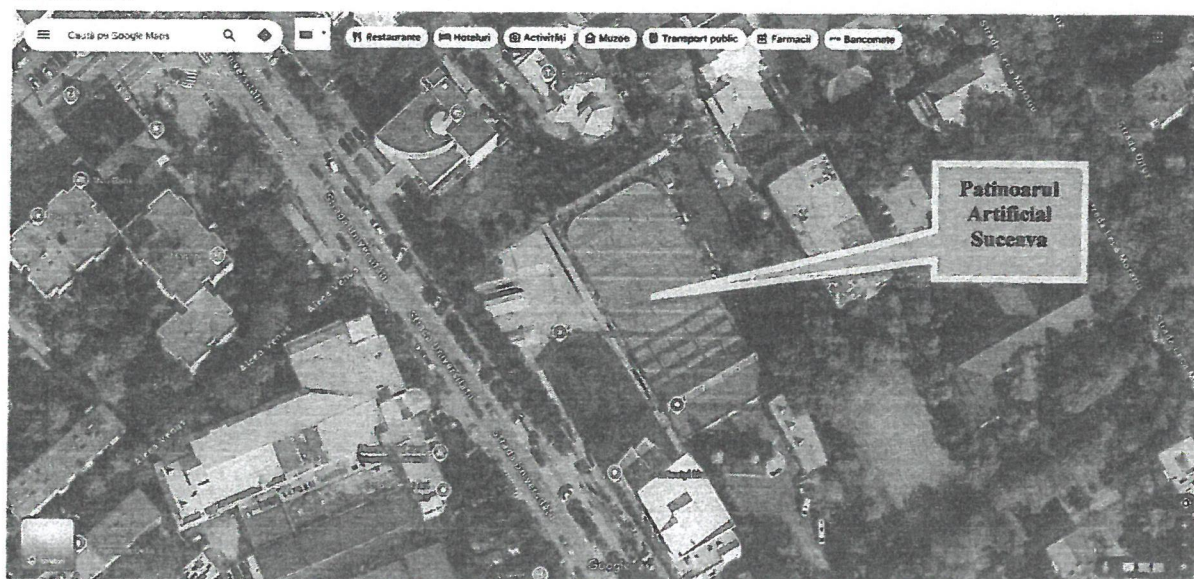
Terenul de fotbal municipal, dat în funcțiune cu ani în urmă, necesită lucrări importante, iar vizavi se află în faza de exploatare campusul Universității Suceava, compus din clădiri pentru învățământ, clădiri pentru administrație și cămine studențești, sală de sport, piscină, terenuri de sport etc.

Vecinatati:

- Primăria Municipiului Suceava, Universitatea Ștefan cel Mare, Stadionul Municipal, Supermarket Kaufland, Poliția Mun. Suceava, sediul fostei fabrici de confecții STARMOD SA, Biserica Ortodoxă, CEC Bank, Skate Park, Blocuri de locuințe unifamiliale, sedii firme și spații comerciale.
- Accesul se realizează indirect din str. Universității, asfaltată cu două sensuri de mers, care se racordează la b-dul 1 Mai și b-dul George Enescu.



Zona este una mixta, rezidentiala si comerciala, caracterizata prin locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P si P+4E, spatii comerciale, sedii firme si institutii publice atat independente cat si amplasate la parterul unor blocuri de locuinte.



Informații specifice

Proprietatea imobiliară este situată în zona semicentrala a mun. Suceava, în imediata proximitate a sediului Politiei Mun. Suceava si vis a vis de fosta fabrica de confectii STARMOD SA Suceava..

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții medii a imobilelor adiacente.

Regimul juridic:

Imobilul - Patinoarul Artificial Suceava - este situat in intravilanul municipiului Suceava, constând intr-o **suprafață de teren de 3.552 mp**, care impreună cu constructiile existente sunt aflate in proprietatea publica a Municipiului Suceava. Suprafața afectată patinoarului si mantinei este de 1.848 mp (parte din suprafața de 3.552 mp).

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- este liber de constrângeri – *teren adecvat pentru construcții*;
- nu este grevat de rețele edilitare ce pot impune restricții de construire;
- există racorduri funcționale la rețele de utilități publice.

Pe terenul studiat există fizic construcții conform extrasului de carte funciară.

A se vedea planul de situație anexat la prezenta documentație tehnică.

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Patinoarul Artificial Suceava are asigurat în prezent:

- acces pietonal în partea de sud-est prin strada Universității;

Terenul are o forma neregulata in plan si are urmatoarele vecinatăți:

- domeniul public al Primăriei Municipiului Suceava-nord;
- domeniul privat al Liceului Economic-camin – la est;
- alee acces pietonal – la sud-est;
- strada Universității, domeniul public al Primăriei Municipiului Suceava - parc – la sud.



2.2. Tip localitate: Urban

2.3. Zonă in localitate: semicentrala

2.4. Tip zonă: rezidențială

2.5. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de 3 min. mers pe jos:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	

2.6. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

3. Amplasament

3.1. Suprafață

Constructia C1 - Nr. niveluri:1 (parter); Suprafata construita la sol: 360.2 mp;
Suprafata construita desfasurata 360 mp - CLADIRE PATINOAR P din anul 1970.

3.2. Identificare amplasament

Imobilul analizat este amplasat in str. Universitatii, la nr. 32 – mun. Suceava, Jud. Suceava, UAT Suceava, **baza sportiva – patinoar artificial.**

3.3. Caracteristici ale zonei

Zona unde se afla amplasat imobilul subiect este una preponderent rezidentiala, cu spatii comerciale, sedii firme si institutii publice.

Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Solare ☐ Fotovoltaice ☐	
Termoficare ☒	Trifazic ☒			Prosumator ☐	

3.4. Împrejurimi

Imobilul analizat este inconjurat de proprietati rezidentiale si comerciale, zona fiind caracterizata prin locuinte unifamiliale/blocuri de locuit cu regim de inaltime P si P+4E, spatii comerciale, sedii firme si institutii publice atat independente cat si amplasate la parterul unor blocuri de locuinte.



3.5. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului analizat, proprietatea are următoarele vecinătăți:

Nord ☒	Sud ☒	Est ☒	Vest ☒	Altele
Teren dom. public	Pista Skate Park	Biserica pe stil vechi	Biserica Ortodoxa	

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind una puternic dezvoltată unde cererea este medie pentru proprietăți imobiliare similare celei subiect.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

4. Construcția Patinoar

Construcție specială - PATINOAR ARTIFICIAL NEACOPERIT:

- Data PIF-anul: 1970;
- Durata de viață expirată (varsta efectivă): 55 ani;
- Durata de viață rămasă: 60 ani;
- Regim de înălțime: P;
- Suprafețe și dimensiuni (conform destinației):

INDICATORI SPAȚIALI ȘI BILANȚUL TERITORIAL

Suprafața totală a terenului	3.552 mp
Suprafața pistei de patinaj	1.848 mp
Suprafața căilor de acces	387 mp
Lungime Mantinela	170 mL
Centura suport mantinela	51 mp

S-a estimat pentru suprafața patinoarului analizat o lungime medie de cca. 22.000 ml de teava de polietilenă de înaltă densitate prin care circula agentul de răcire al pistei.

În cadrul obiectivului analizat s-au identificat:

- trotuare cu protecție covor de cauciuc;
- mantinele (inclusiv porți);
- spațiu de depozitare zăpadă;
- banchete/gradene pentru persoane;
- stația de frig.

4.1. Descriere părți principale construcție „Clădire Patinoar”

Infrastructura:

- Fundații continue din beton armat, structura de rezistență pe cadre din beton armat, având închideri perimetrice cu ziduri din cărămidă;
- Suprastructura: pereți interiori și exteriori din cărămidă și BCA;



- Acoperis tip terasa necirculabila cu invelitoare din membrana bituminata.

Finisaje interioare:

- Tencuieli driscuite si var lavabil.
- Pardoseli reci din mozaic si gresie.

Finisaje exterioare:

- Tencuieli in praf de piatra.
- Tamplaria este din PVC cu geam termopan.
- Utilitati: curent electric, apa-canal, gaz metan.

Destinatia spatiilor

Din punct de vedere functional, constructia cuprinde:

- zona acces public: birou de informare și vânzare bilete, hol acces public, centru de închiriere, zonă de bufet/vestiar patinaj public, grupuri sanitare pentru public, zonă vestiar patinaj artistic;
- zona echipei de hochei rezidente: hol de acces, birou și vestiar antrenori cu dușuri și grup sanitar, vestiar echipă, dușuri și grupuri sanitare, depozit echipament, atelier și depozit manager echipamente, atelier întreținere;
- zona acces oficiali: hol acces către vestiare arbitri, cabinet medical, sală antidopping;
- zona acces echipe oaspete: hol acces către grupuri de vestiare, fiecare dotat cu grupuri sanitare cu dușuri, cameră masaj, depozit echipamente;
- zona tehnică: - spații tehnice (centrală termică/ventilare/frig etc.) spații de depozitare, vestiar personal cu grup sanitar;
- pistă de gheață/teren de hochei cu mantinelă, dotări specifice (bănci rezerve, zone oficiale, etc.);
- zona gradinelor pentru public: - locuri pentru suporteri, grupuri sanitare public (inclusiv pentru persoane cu dizabilități).
- In partea stanga a cladirii se afla anexa -garaj masina de curatat si lustruit ghatata „ROLBA”.

Spatiile sunt compartimentate. Stare fizica buna.

Situatia utilitatilor

Sursele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică sunt asigurate prin racordare la rețelele locale existente.

Alimentarea cu apă a construcției s-a realizat prin branșament la rețeaua municipală. Apele uzate menajere sunt colectate printr-o rețea de conducte de incintă și deversează în rețeaua municipală de canalizare, prin racord la aceasta.

Apa caldă menajeră și pentru alimentare Rolbă (mașina finisare gheață) este produsă cu agent termic primar de la centrala termică în boilere cu acumulare dotate cu serpentină suplimentară pentru sistemul de panouri solare, ajutate de caldura recuperată de la agregatele de răcire.

Alimentarea cu energie electrică este realizată printr-un branșament la rețeaua municipală.



Apreciere generală:

- spațiu adecvat ca dimensiuni pentru cea mai bună utilizare;
- spațiu versatil, care poate fi ușor adaptat unor utilizări alternative;
- clădire bine întreținută și în stare bună (B);
- spațiu finisat/dotat adecvat.

Mențiuni:

- Pentru mentenanța, patinoarul poate fi închis pe perioade scurte (30 de minute) sau foarte lungi (60 de zile);
- *Mentenanța pe perioada scurtă se referă la pauzele dintre sesiunile de patinaj, pauze în care este pusă în funcțiune mașina de curățat gheața ce adună particulele sfaramate, și apa de pe suprafața patinoarului, oferind, la începutul fiecărei sesiuni noi, o suprafață netedă, lucioasă, tocmai bună de tăiat în lung și-n lat de lamele patinelor;*
- *Lucrările de mentenanță care se întind pe 24 – 48 de ore presupun, în cea mai mare parte, remedierea unor deficiențe aparute accidental. Aceste lucrări sunt întotdeauna anunțate în prealabil către publicul amator de patinaj, cu ore sau chiar zile înainte.*
- *Lucrările de mentenanță de amploare pot dura săptămâni sau luni, însă acestea sunt foarte rare și presupun recondiționări – lucrări de natură tehnică – menite să prevină accidente sau să îmbunătățească experiența pe gheață a clienților patinoarului.*

Aceste procese de mentenanță sunt efectuate pentru siguranța tuturor celor care vin la Patinoarul Suceava, fie ca este vorba despre patinatori începători, sau de performanță.



IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung. Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Clujul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță (? – nu e cazul în orasele mari) și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentează încrederea participanților din piața. Dacă evenimente notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autorizații de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții, semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs.

2. Piața rezidențială

Dificultățile de finanțare menționate mai sus se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprească regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un factor cu influență negativă



asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială. Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru preservarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor, în special pe segmentul pieței rezidențiale.

Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală fie reducerea consumului de resurse, fie generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprentei asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Probleme persistente pe piața imobiliară rezidențială din România sunt reprezentate de disparitățile în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare, de concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, precum și de gradul redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării. Aceste probleme urmează asimetria în dezvoltarea economică de la nivelul regiunilor. Un sfert din totalul tranzacțiilor imobiliare sunt în București. Încă aproximativ 28 la sută din tranzacții se concentrează în principalele centre regionale din țară, respectiv: Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Cel mai redus număr al tranzacțiilor se constată în județele Giurgiu, Teleorman, Covasna, Olt sau Sălaj (sub 0,6 la sută din numărul tranzacțiilor au loc în fiecare dintre aceste județe).

Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprentei asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor. Evoluțiile prețurilor din perioada următoare depind de o serie de factori precum condițiile macroeconomice, înăsprirea generalizată a condițiilor de finanțare pe fondul creșterii ratelor de dobândă și majorarea incertitudinilor în noul context geopolitic. Aceștia sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să tempereze creșterea prețurilor imobiliare



3. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

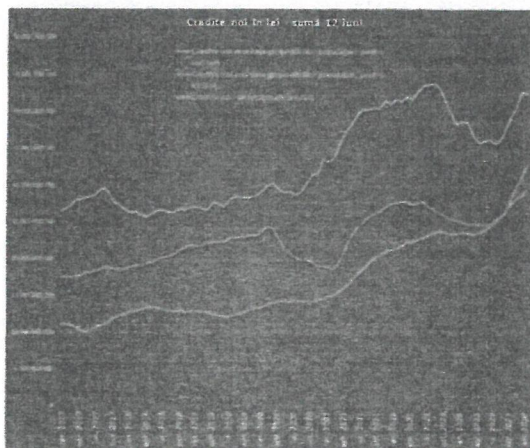
Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

4. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele vechi, construite în anii 1960-1990, reprezentând blocuri de apartamente situate în aria de piață cuprinsă în zona semicentrală și mediana a mun. Suceava. În cadrul acestor imobile am analizat spațiile cu destinație comercială/afaceri, cu suprafețe rezonabile.

5. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți imobiliare individuale similare celor subiect din zona analizată s-a observat a fi formată din familii cu vârste medii și cu un nivel de venituri peste medie și ridicat. Din analiza creditelor acordate populației se observa un trend crescător în ultimele 12 luni.



*sursa Profit.ro

De asemenea, conform BNR, creditele acordate de institutiile de credit, persoanelor fizice este la un nivel de aproximativ 216.000 mil lei nivel, ușor crescător în ultimele 12 luni.

<https://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx>

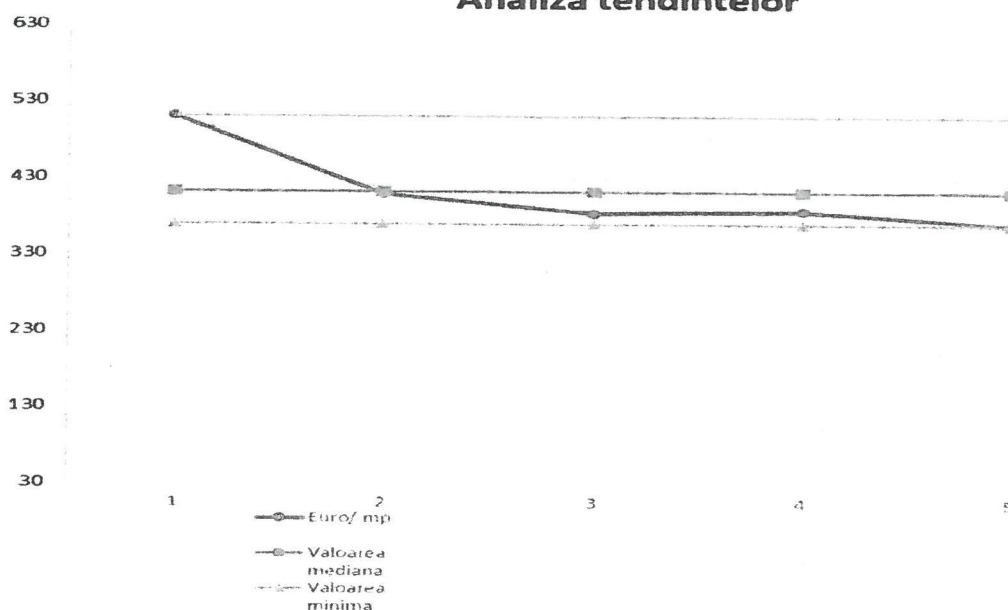


6. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă medie. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri la vânzare și spații pretabile a fi închiriate (reduc nr. celor scoase la vânzare – o piață volatilă). În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare / închiriere – în special. Ofertele de spații similare cu proprietatea subiect ofertate la închiriere sunt prezentate mai jos. De asemenea, în urma analizei de piață am calificat în grila datelor de piață ofertele cele mai relevante pe care le-am ajustat în funcție de criteriile specifice pieței și proprietății.

ANALIZA PRETURILOR PENTRU TERENURI DIN ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI SUCEAVA										
Localitate	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro/mp	Sursa	mediana (euro/mp)	minim (euro/mp)	maxim(euro)/mp
Suceava, ultracentral, zona Mag. Bucovina	303	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Pretabil rezidential, casa batraneasca pe teren	155000	512	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-zona-mag-bucovina-303mp-IDBuQt	413.0	370.5	512
Suceava, zona centrala	1,000	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, gaz - pe proprietate	Pretabil rezidential, bloc de locuinte - casa renovabila pe teren	410000	410	https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-10-ari-cu-casa-renovabila	413.0	370.5	512
Suceava, zona centrala	1300	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Pretabil rezidential	500000	385	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-	413.0	370.5	512
Suceava, zona centrala	1056	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Pretabil rezidential, bloc de locuinte sau comercial	410000	388	https://www.storia.ro/ro/oferta/suceava-teren-central-constructii-pentru-activitati-comerciale-	413.0	370.5	512
Suceava, central, langa Primarie	1066	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential, birouri sau comercial	395000	371	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-centrul-sucevei-t-7295-IDDYMR	413.0	370.5	512

Analiza tendintelor



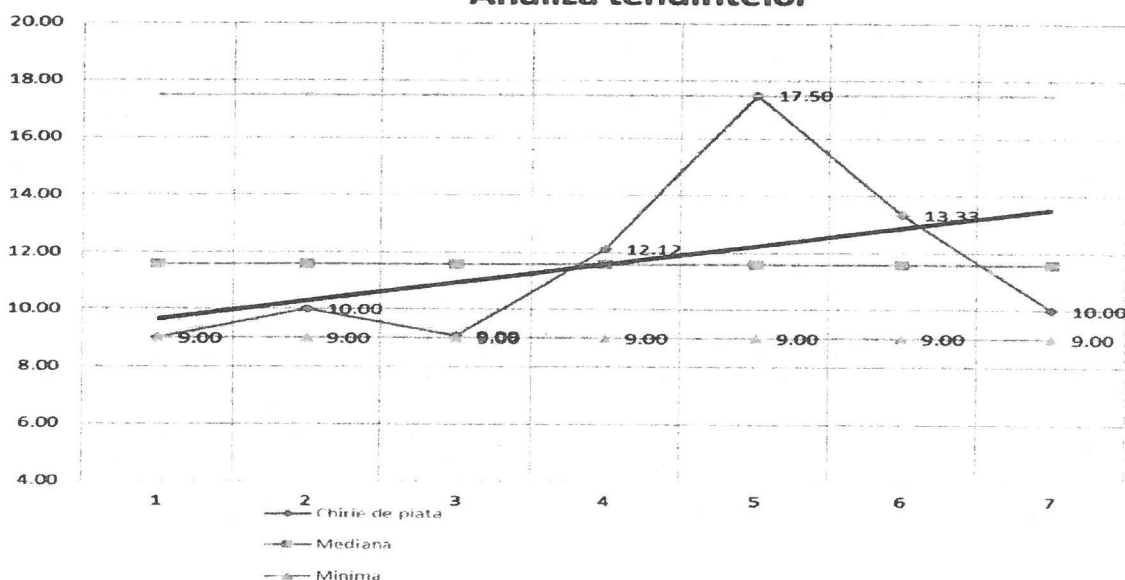
Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul de vânzare pentru un teren similar celui analizat, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, amenajări, utilități, acces, etc. Am exclus oferte din analiza care sunt foarte vechi (sau care au date neactualizate), care au preturi aberante (total diferite față de media preturilor din zonă), care au date gresite (zona, pret, suprafața, etc).



Pentru închirierea unui spațiu similar (clădire Patinoar – utilizare multiplă), există mai multe opțiuni disponibile – comparabile de piață, în funcție de dimensiune, locație, facilitati/utilități și destinație. Prețurile variază considerabil, în funcție de factorii menționați.

ANALIZA PREȚURILOR PENTRU ÎNCHIRIERI SPAȚII COMERCIALE - ZONA CENTRALA/SEMICENTRALA- MUN. SUCEAVA									
Localitate	Suprafața utilă (mp)	Destinație/ Tip spațiu	Facilități	Chirie (euro)	Val euro/mp	Sursa	mediana (euro/mp)	minim (euro/mp)	maxim (euro/mp)
Mun. Suceava , zona ultracentrală	50	Spațiu versatil pretabil activități diverse	open space, neobmoleat, neutilizat, grup sanitar, CT	450	9.00	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-50-mp-central-1-suceava-centru-1-450euro-luna-	11.58	9.00	17.50
Mun. Suceava , zona ultracentrală	100	Spațiu parter 60 mp și 40 mp la subsol	spațiu amenajat și dotat, CT proprie	1,000	10.00	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-ultracentral-de-inchiriat-	11.58	9.00	17.50
Mun. Suceava , semicentral, str. Ana Ipatescu	33	Spațiu de birouri/cabinete	în clădire P+2E	300	9.09	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-suceava-central-248557501	11.58	9.00	17.50
Mun. Suceava , semicentral, zona Policlinica	33	Spațiu versatil pretabil activități diverse	spațiu amenajat și dotat, CT proprie	400	12.12	https://www.olx.ro/d/oferta/zona-policlinica-spațiu-pentru-birouri-33-70mp-IDiOfy.html	11.58	9.00	17.50
Mun. Suceava , zona ultracentrală	20	Spațiu de birouri/cabinete	birou la et. 2	350	17.50	https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-individuale-intre-12-20-mp-1-suceava-ultracentral-1350-550-euro-1pDhAw	11.58	9.00	17.50
Mun. Suceava , zona ultracentrală	45	Spațiu versatil pretabil activități diverse	Spațiu renovat, grup sanitar, termoficare oras	600	13.33	https://www.imoradar24.ro/anunturi/45-mp-spațiu-comercial-inchiriat-suceava-suceava-10656557	11.58	9.00	17.50
Mun. Suceava , semicentral, zona Pasapoarte	50	Spațiu de birouri/cabinete	Spațiu amenajat, grup sanitar, acces 2 intrari	500	10.00	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-suceava-nord-vest-249301004	11.58	9.00	17.50

Analiza tendintelor



Date de piață		
Localizare	S utilă inchirială	Chirie euro/mp
Mun. Suceava , zona ultracentrală	50	9.0 €
Mun. Suceava , zona ultracentrală	100	10.0 €
Mun. Suceava , semicentral, str. Ana Ipatescu	33	9.1 €
Mun. Suceava , semicentral, zona Policlinica	33	12.1 €
Mun. Suceava , zona ultracentrală	20	17.5 €
Mun. Suceava , zona ultracentrală	45	13.3 €
Mun. Suceava , semicentral, zona Pasapoarte	50	10.0 €
Chirie medie de piață:		€ 11.58
Chirie mediana utilizata (eliminata valoarea minima si maxima)		€ 10.90

În calcule, s-a optat pentru o chirie obținabilă de 7 Euro/mp – optimă pentru obiectivul analizat - ținând cont de destinația și utilizarea spațiilor analizate.



Pentru închirierea unui obiectiv similar (destinație patinoar artificial), există mai multe opțiuni disponibile – comparabile relative, în funcție de dimensiune, locație/localități și destinație. Prețurile pot varia considerabil, în funcție de factorii menționați.

Analiza de piață chirie obținabile ptr. Patinoare						
Nr. Crt.	Localizare	Tip	Nr. sesiuni /luna (1,5 ore sesiune)	Chirie (euro/lună)	Chirie (euro/mp /luna)	Sursa
A	Patinoarul Olimpic Brașov	Patinoar cu suprafață de 1.800 mp	80	12.000	6.67	chrome-extension://efaidnbmnnnibpcaipcgldcfindmkai/https://ps4.ro/wp-content/uploads/2025/02/HCL-tarife-Berzeni-Arena.pdf
B	Patinoarul Comisa Botosani	Patinoar cu suprafață de 1.000 mp	75	7.500	7.50	chrome-extension://efaidnbmnnnibpcaipcgldcfindmkai/https://ps4.ro/wp-content/uploads/2025/02/HCL-tarife-Berzeni-Arena.pdf
C	Patinoarul Dunarea Galati	Patinoar cu suprafață de 1.800 mp	80	9.600	5.33	chrome-extension://efaidnbmnnnibpcaipcgldcfindmkai/https://ps4.ro/wp-content/uploads/2025/02/HCL-tarife-Berzeni-Arena.pdf
D	Patinoarul Olimpic Bereni	Patinoar cu suprafață de 1.800 mp	80	12.000	6.67	chrome-extension://efaidnbmnnnibpcaipcgldcfindmkai/https://ps4.ro/wp-content/uploads/2025/02/HCL-tarife-Berzeni-Arena.pdf
		Valoare de piață maximă chirie			7.50	
		Valoare de piață minimă chirie			5.33	
		Valoare de piață medie chirie			6.84	

7. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață dezechilibrată, cu un număr redus de tranzacții/oferte determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

8. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad redus de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 12 luni.

9. Concluzii

Oferta de proprietăți similare: medie;

Cererea de proprietăți similare: limitată;

Definirea pieței: O piață a cumpărătorului/chiriasului;

Echilibrul pieței - **Echilibru relativ între cerere și ofertă**

- Obiective/Spații comparabile la închiriere:

Minim: 5 euro/mp/luna

Maxim: 7,5 euro/mp/luna

Media aritmetică: ~6,5 euro/mp/luna

Abaterea medie: 2,5 euro/mp/luna

Coefficient de variație: 15% (excelent sub 35%)



V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Amplasarea proprietății într-o zonă preponderent rezidențială, caracteristicile constructive, dimensiunea, compartimentarea și suprafața proprietății imobiliare conduc către utilizarea comerciala/afaceri-servicii medicale diverse, o utilizare alternativă implicând costuri considerabile de conversie.
- Permisă legal. Conform documentelor, activul imobiliar/construcția indeplinește cerințele legale.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea comerciala/faceri pentru cultura fizica si agrement este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Așadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea comerciala/faceri - servicii de cultura fizica si agrement, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea imobilului, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că CMBU este cea actuala – în domeniul culturii fizice si agrement pentru deservirea populatiei.



VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii. Este cu atât mai mult atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă. Astfel, selectarea abordării ar trebui să urmărească maximizarea datelor de intrare observabile, după cum este adecvat în fiecare situație.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metode din cadrul abordării prin piață și metode din cadrul abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată întrucât, proprietatea subiect având destinație rezidențială detine terenul în cote indiviză fapt ce face nesigură obținerea unei valori a terenului.

În cadrul abordărilor aplicate am folosit modele de evaluare pentru realizarea efectivă a calculelor (grile de calcul pentru piața și venit). Modelele folosite sunt dezvoltate intern și se bazează pe principiile și raționamentele ghidurilor de evaluare. În principiu, grilele de calcul folosite au raționamente simple, sunt ușor de urmărit și pot fi ușor verificate.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin piață pentru teren

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.



Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată (terenuri intravilane cu categoria de folosință curți-construcții) existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme/agenții imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentului de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare.

Din analiza efectuată a rezultat ca pe baza datelor de piață vizând tranzacții/oferte cu bunuri similare celor analizate (o piață relativ activă), aceasta metodă de evaluare poate fi aplicată în evaluarea terenului din componenta proprietății imobiliare analizate.

Aplicând cele expuse mai sus, din abordarea prin piață a terenului analizat (metoda comparațiilor directe de piață) a rezultat valoarea:

Vt = 1.179.600 Euro, echivalent a 5.988.800 Lei

2.2 Abordarea prin Cost (metoda costului de înlocuire net - CIN) pentru construcții

Metodologie

Metodologia de evaluare aplicată include o singură abordare și anume:

- abordarea patrimonială - metoda costului de înlocuire net – CIN.

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietăților imobiliare prin estimarea costului de achiziționare a terenului și construirea unui nou imobil nou cu o utilitate egală. În cazul proprietăților imobiliare, abordarea prin cost ia în considerare o estimare a deprecierei care include atât uzura fizică, cât și deprecierea funcțională și economică.

Costul de înlocuire se referă la construirea unei clădiri cu utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele folosite în mod curent pe piață (cost de reconstrucție).

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății din orice cauză. Este diferența între costul de înlocuire sau de reconstrucție a proprietății și valoarea ei de piață.

Prin această metodă aplicată s-au stabilit prețuri barem funcție de caracteristicile structurii de rezistență, de compartimentări, de tipul acoperișului și învelitorii, de finisajele interioare și exterioare, de instalațiile aferente construcției (instalație de alimentare cu energie electrică pentru circuitele de iluminat și forță, instalație de încălzire, instalație de apă-canal).

La încadrarea pentru valoarea de înlocuire s-a ținut cont atât de dimensiunile geometrice ale construcției (lungime, lățime, înălțime), la fiecare nivel în parte, cât și de numărul de nivele ale obiectivului.



Valoarea actualizată (de înlocuire) a activelor se determină în funcție de caracteristicile intrinseci care conduc la încadrarea acestora în una din fișele Cataloagelor de Reevaluare recomandate de literatură de specialitate.

Gradul de depreciere (deteriorare) fizică.

Gradul de depreciere fizică a fost stabilit pe componente și s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general :

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață ;
- nivelul uzurii fizice a clădirii s-a orientat după Normativul **P135/1999** avizat de MLPAT cu Ordinul nr.

85/N/1999 și în baza Normativului **GE 032-97** - privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale

Deprecierea funcțională – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus).

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze **fizice sau funcționale**.

Estimarea deprecierei se face în mod frecvent prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Estimarea valorii construcțiilor prin metoda costurilor, se bazează pe comparația costului de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție.

Această metodă reflectă faptul că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Ea se aplică pentru estimarea valorii de piață pentru :

- construcții noi sau aproape noi, care reprezintă de regulă și cea mai bună utilizare a terenului;
- proprietăți imobiliare cu vechime mai mare, dacă există suficiente date pentru estimarea deprecierei;
- construcții cu destinație specială, care nu se tranzacționează frecvent pe piață.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

- determinarea valorii de înlocuire(reconstrucție) pentru construcții;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii rămase a construcțiilor (a costului de înlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire (reconstruire).

Evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii clădirilor în cadrul abordării pe cost, metoda costului de înlocuire net (CIN).

Costul de înlocuire net (CIN) este o metodă acceptabilă ce conduce la obținerea unui surogat pentru valoarea de piață a proprietăților imobiliare cu piață limitată și a celor specializate, atunci când informațiile relevante de piață sunt rare sau inexistente.(conform SEV 100).

Evaluarea mijloacelor fixe, având drept scop stabilirea valorii de piață la data evaluării, s-a bazat pe:

- V_i – costul de înlocuire brut(valoarea de înlocuire actualizată);
- U – deprecierea (gradul de uzură) reală estimată la data evaluării – (%) ;

Costul de Reconstrucție Brut (CRB) se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune utilizarea " CATALOAGELOR PENTRU REEVALUAREA CLĂDIRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR - ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și



Reevaluarea Fondurilor Fixe - 1964 publicate de Editura MATRIX ROM Bucuresti, Editia 1998 - (lei/mp TVA inclus).

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza Normativul P 135 elaborat de INCERC Bucuresti.

În **Fisele următoare** sunt prezentate detaliat calculele efectuate în vederea determinării valorii prin costul de inlocuire net (CIN) pentru cladirea Patinoar si a constructiilor speciale aferente patinoarului (platforma cu instalatiile de racire si Mantinela) prin utilizarea CATALOAGELOR mentionate anterior.

ANEXA - FISA DE CALCUL ABORDARE PRIN COST - CIB, CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE " - Editura IROVAL Bucuresti 2010 - Autor Corneliu Schiopu									
TIP CLADIRE		SOCIAL/ADMINISTRATIVA cultura fizica&agrement							
ADRESA		Mun. Suceava, str. Universitatii, nr. 32							
DATE DE REFERINTA:									
Anul PIF									
Suprafata construit desfasurata									
Suprafata utila									
Construit									
reabilitata									
360									
mp									
316.8									
mp									
TABEL CENTRALIZATOR CLADIRE DE BIROURI CLASA B								CURS VALUTAR	5.0772
								Suceava	04.09.2025
Denumire	Gradul	Simbol	pret (Lei/mp)	Indice	cost curent (euro)	Coef. Corectie manoperă	Coef. Corectie distanță de	cost curent	
	selsmic		catalog	2024 - 2025	2024 - 2025				
Suprastructura	Grad 7	7CLBTIPB	846.00	2.4129	2,041	1.054	1.006	2,164	
Finisaj interior		FICLBTIPB	934.70	1.9994	1,869	1.054	1.006	1,962	
Instalatii electrice		IECLBTIPB	141.50	3.5223	498	1.054	1.006	528	
Instalatii sanitare		ISCLBTIPB	107.10	1.9150	205	1.054	1.006	217	
Instalatii de incalzire si ventilatii		IVCLBTIPB	132.00	2.4083	318	1.054	1.006	337	
Terasa necirculabila		INTVZ	226.40	2.6184	593	1.054	1.006	629	
TOTAL								7,703	
COST UNITAR (EURO/MP) cu TVA								1,517	
COST TOTAL EURO cu TVA								546,172	
COST UNITAR (EURO/MP) fara TVA								1,275	
CIB euro fara TVA								458,968	
CIB lei fara TVA								2,330,273	
Depreciere fizica		EURO	%	CIB unitar		6,473	lei/mp		
- recuperabila	27,538	6.00%	EURO		%				
- nerecuperabila	247,843	54.00%	0		0.0%				
Depreciere fizica totala	275,381	60.0%	22,948		5.0%				
				Depreciere functionala totala		22,948	5.0%		
Structura si compartimentari specifice (patinoar artificial care necesita investitii) - induce depreciere functionala									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	60%	45	35	20%	12.00%				
Compartimentari	8%	45	35	20%	1.60%				
Acoperis	12%	45	35	20%	2.40%				
Finisaje exterioare	4%	20	10	10%	0.40%				
Finisaje interioare	4%	20	10	10%	0.40%				
Instalatii	12%	15	10	10%	1.20%				
Depreciere fizica recuperabila totala	100%				18.00%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate (Tab. Nr. 19, 1.6.4.1. stare tehnica Buna)									
* Nota: Deprecierile externe si functionale au fost luate in calcul									
ELEMENTE DE CALCUL		U.M.	VALOARE						
CIB	EURO / mp	1,275							
Suprafata construita (Sc)	mp	360.00							
CIB total	EURO	458,968							
Depreciere fizica totala	%	60.00%							
Depreciere functionala	%	5.00%							
Depreciere economica	%	10.00%							
Total depreciere %	%	75.00%							
Total depreciere	EURO	344,226							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	114,742							
VALOARE CIN CLADIRE	EURO	115,000	Euro/mp	319	Lei/mp	1,622			
	LEI	583,880							

Penalitate de inutilitate - cladire utilizata doar in anotimpul friguros



TABELUL NR. 19

TABELUL NR. 19

Vechime (ani)	Clădiri administrative (1.6.4)						Centrale termice (1.6.5)			Puncte termice (1.6.5.1)		
	Structura											
	Zidărie (cărămidă, inlocuitori, blocuri, piatră) beton armat, metal (1.6.4.1)			Lemn, paiață, chirpici, pământ stabilizat (1.6.4.2)								
	Starea tehnică											
FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	5
4	-	-	5	-	3	5	-	5	8	3	5	7
6	-	5	8	5	7	10	5	8	11	8	10	12
8	5	8	11	8	10	13	8	11	14	13	15	17
10	8	11	14	17	20	23	11	14	17	18	20	22
15	13	16	19	26	30	33	20	23	26	29	31	34
20	18	21	24	35	40	43	29	32	35	40	42	46
25	23	26	29	45	50	53	38	41	45	51	53	58
30	28	31	34	55	60	63	47	50	55	62	65	70
35	33	36	39	65	70	73	56	60	65	73	77	82
40	38	41	44	75	80	84	65	70	75	85	90	95
45	43	46	50	85	90	95	75	80	85	-	-	-
50	48	52	56	-	-	-	85	90	95	-	-	-
55	54	58	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	60	64	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ANEXA - FISA DE CALCUL ABORDARE PRIN COST - CIB, CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE " - Editura IROVAL Bucuresti 2010 - Autor Corneliu Schiopu									
TIP CLADIRE		Cultura fizica & agrement							
ADRESA		Mun. Suceava, str. Universitatii, nr. 32							
DATE DE REFERINTA:		Construit							
Anul PIF		1970 reabilitat							
Suprafata construit desfasurata		1848 mp							
TABEL CENTRALIZATOR PLATFORMA BETONATA CU BORDURI SI ASFALT (asimilat)								CURS VALUTAR	5.0772
								Suceava	04.09.2025
Denumire	Gradul	Simbol	pret (Lei/mp)	Indice	cost curent (euro)	Coef. Corectie manopera	Coef. Corectie distantă de	cost curent	
	seismic		catalog	2024 - 2025	2024 - 2025				
Structura		PLTFBA	248.80	2.3983	597	1.054	1.006	633	
Instalatii de racire si ventilatii		IVPLTFBA	250.00	1.0000	250	1.054	1.006	265	
Mantinela		MANTIN	278.00	1.0000	278	1.054	1.006	295	
TOTAL								3,038	
COST UNITAR (EURO/MP) cu TVA								598	
COST TOTAL EURO cu TVA								1,105,693	
COST UNITAR (EURO/MP) fara TVA								503	
CIB euro fara TVA								929,153	
CIB lei fara TVA								4,717,498	
Depreciere fizica		EURO	%	CIB unitar		2,553	lei/mp		
- recuperabila	18,583	2.00%	EURO		%				
- nerecuperabila	538,909	58.00%	- recuperabila		46,458	5.0%			
Depreciere fizica totala	557,492	60.0%	- nerecuperabila		0	0.0%			
				Depreciere functionala totala		46,458	5.0%		
Structura si amenajari specifice (patinoar artificial care necesita investitii) - induce depreciere functionala									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	60%	55	45	5%	3.00%				
Mantinela	15%	5	5	5%	0.75%				
Instalatii	25%	10	10	5%	1.25%				
Depreciere fizica recuperabila totala	100%				5.00%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate (Tab. Nr. 18, 1.6.2.1. stare tehnica Buna)									
* Nota: Deprecierile externe si functionale au fost luate in calcul									
ELEMENTE DE CALCUL		U.M.	VALOARE						
CIB	EURO / mp	503							
Suprafata construita (Sc)	mp	1,848.00							
CIB total	EURO	929,153							
Depreciere fizica totala	%	60.00%							
Depreciere functionala	%	5.00%							
Depreciere economica	%	4.00%							
Total depreciere %	%	69.00%							
Total depreciere	EURO	641,116							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	288,038							
VALOARE CIN CLADIRE	EURO	288,000	Euro/mp	156	Lei/mp	791			
	LEI	1,462,230							

Rezultat din Testul depreciarii actuale



TABELUL NR. 18

TABELUL NR. 10

Vechime (ani)	Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement						Case de sănătate, băi publice, baze de tratament (1.6.2.3)		
	Structura								
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri patră), beton armat, metal (1.6.2.1)			Lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat (1.6.6.2)					
	Starea tehnică								
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	-	-	-	-	-	2	-	-	3
4	-	-	5	-	3	5	-	4	6
6	-	5	8	5	7	10	5	7	9
8	5	8	11	8	10	13	8	10	12
10	8	11	14	17	20	23	12	14	16
15	13	16	19	26	30	33	21	23	25
20	18	21	24	35	40	43	30	32	35
25	23	26	29	45	50	53	39	41	45
30	28	31	34	55	60	63	48	50	55
35	33	36	39	65	70	73	57	60	65
40	38	41	44	75	80	84	66	70	75
45	43	46	50	85	90	95	75	80	85
50	48	52	56	-	-	-	85	90	95
55	54	58	62	-	-	-	-	-	-
60	60	64	68	-	-	-	-	-	-
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-

Valoarea proprietatii imobiliare rezultata din Abordarea prin Cost (metoda Costului de Reconstrucție Net - CRN):

Alocare valori proprietate		
	Eur	Lei
Valoare proprietate	1.582.600	3.034.910
Valoare teren	1.119.600	2.168.200
Valoare constructie	115.000	563.880
Valoare pista+inst	295.000	1.203.230

V_{CIN} = 1.582.600 Euro



TESTUL DEPRECIERII ACTIVELOR EVALUATE PRIN COST - CIN

Atât conform OMFP1802/2014 (Reglementările contabile din România) cât și conform IFRS (Standardele Internaționale de Raportare Financiară), companiile pot alege între două metode principale de evidență contabilă a mijloacelor fixe:

✓ "la cost" (metoda costului)

✓ "la valoare justă" (metoda reevaluării)

Metoda costului

Este metoda obligatorie pentru recunoașterea inițială a mijloacelor fixe. Toate activele sunt înregistrate inițial la costul de achiziție sau de producție.

Conform reglementărilor contabile aplicabile (atât OMFP 1802/2014, cât și IFRS), este necesară testarea deprecierei (**impairment test**), atunci când există indicii de depreciere, pentru a verifica dacă valoarea contabilă a mijloacelor fixe depășește valoarea lor recuperabilă și, în caz afirmativ, de a ajusta valoarea activului pentru a reflecta pierderea de valoare.

Val. Construcție + amenajari la 31.07.2025 (contabilitate)		
Raportare financiara (Val. inventar)	Eur	Lei
Val. Construcție + amenajari	410,556	2,084,394
Test Depreciere	Eur	Lei
Valoare Patinoar Artificial Suceava	1,530,000	7,768,000
CIN construcții&amenajari Patinoar	1,582,600	8,034,910
Depreciere	-3%	actuala (piata)
Valoare justă construcții&amenajari	410,556	2,084,394
Depreciere	73%	Raportare fin. (CIN)
Valoare de utilizare constr&amenajari	725,059	3,681,127
Total val. justa (construcții + teren)	1,904,659	9,669,956
Comentariu: Valoarea actuala de piata este validata de testul deprecierei care ofera o valoare de utilizare actuala a proprietatii de cca. 2,08 milioane lei, apropiata de valoarea de piata estimata prin capitalizarea veniturii: Vp = 9,67 mil. Lei		

Atât conform OMFP1802/2014 (Reglementările contabile din România) cât și conform IFRS (Standardele Internaționale de Raportare Financiară), companiile pot alege între două metode principale de evidență contabilă a mijloacelor fixe:

✓ "la cost" (metoda costului)

✓ "la valoare justă" (metoda reevaluării)

Metoda costului: Este metoda obligatorie pentru recunoașterea inițială a mijloacelor fixe. Toate activele sunt înregistrate inițial la costul de achiziție sau de producție.

! Conform reglementărilor contabile aplicabile (atât OMFP 1802/2014, cât și IFRS), este necesară **testarea deprecierei (impairment test)**, atunci când există indicii de depreciere, pentru a verifica dacă valoarea contabilă a mijloacelor fixe depășește valoarea lor recuperabilă și, în caz afirmativ, de a ajusta valoarea activului pentru a reflecta pierderea de valoare.



2.3 Abordarea prin Venit (Metoda capitalizării directe)

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

Capitalizarea directă este o metoda utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând una dintre cele două proceduri:

- 1) prin împartirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit;
- 2) prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Se utilizează doar venitul obținut dintr-un singur an de exploatare de către un cumpărător/investitor tipic pe piața locală. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net etc.

Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din date de piață. Este esențial ca proprietățile imobiliare comparabile utilizate în acest scop să reflecte riscul, venitul, cheltuielile și caracteristicile fizice și de localizare aferente proprietății imobiliare ce trebuie evaluate. În consecință, multiplicatorii și ratele de capitalizare trebuie să fie extrase din informații privind proprietățile imobiliare care prezintă aceleași rapoarte între cheltuieli și venituri, valoare teren și valoare construcții, caracteristici ale riscului asociat și previziuni de fluctuație a veniturilor și valori proprietății, de-a lungul perioadei tipice de investiție.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe utilizând a doua procedură menționată anterior.

Conform teoriei în domeniu, pentru calcularea multiplicatorilor de venit trebuie să fie disponibile vânzări de proprietăți similare cu cea subiect care au fost închiriate la momentul vânzării sau ar fi fost închiriate într-un timp scurt. Nu am avut acces la o bază de date cu tranzacții cu proprietăți comparabile din zona de interes. Astfel, pentru aplicarea metodei capitalizării directe am considerat oportună utilizarea proprietăților comparabile utilizate la abordarea prin piață.

În evaluarea proprietății subiect, am ales să utilizăm multiplicatorul chiriei brute în detrimentul altor tipuri de multiplicatori precum: multiplicatorul venitului brut, multiplicatorul venitului brut efectiv etc.

În continuare, am estimat multiplicatorul chiriei brute pentru proprietățile comparabile utilizate în abordarea prin piață împărțind chiria brută anuală la prețul solicitat de către vânzător (prețul solicitat a fost ajustat cu marja de negociere).

Din analiza pieței, am identificat o chirie lunară cuprinsă între 5-7,5 euro/mp/lună pentru proprietăți comparabile. Pentru determinarea Ratei de capitalizare am luat în considerare un nr. de 3 proprietăți pretabile a fi închiriate, rezultând un nivel al acesteia de 8% - validată și de analiștii din piață: CBRE România, Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox pentru orașe în care există interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor.

Sursa: Revista VALOAREA Q2- Nr.47 - Iunie 2025 - editată de ANEVAR, pag. 59 - 64.

Totodată, pentru proprietatea subiect am estimat o chirie lunară de 7 euro/mp/lună (patinoar) – corespunzătoare calitatilor intrinseci ale acesteia și o chirie de piață de 7 Euro/mp pentru clădire patinoar.

În tabelul următor sunt prezentate calculele pentru Rata de capitalizare:



CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE				
COMPARABILE		A	B	C
Chirie lunara solicitata		12,000	7,500	9,600
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	▼	144,000	▼ 90,000	▼ 115,200
Cheltuieli aferente proprietarului @VBE	30% ▼	43200	▼ 27000	▼ 34560
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	▼	100,800	▼ 63,000	▼ 80,640
ST				
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)		1,500,000	750,000	1,000,000
Negociere oferta	5% ▼	1,425,000	▼ 712,500	▼ 950,000
Rata de capitalizare (%)	▼	6.7	▼ 8.4	▼ 8.1
Rata de capitalizare medie		7.73%		
Rata de capitalizare = VNE/ V				
Se alege rata de capitalizare:		8.00%		

Am selectat rata de capitalizare din tabelul de mai sus. In cazul de fata, am ales o rata apropiata comparabilei 3 (8%) – deoarece prezinta caracteristicile cele mai apropiate de cele ale proprietatii subiect.

ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE			
Venit brut potential VBP		181.860	
suprafata inchiriabila - Spatii administrative		317	
chirie estimata (euro/mp/luna)		7.0	
suprafata inchiriabila Patinoar + Anexe/Utilitati		1,848	
chirie estimata (euro/mp/luna)		7.0	
Ttotal Chirie estimata (euro/luna)		15,155	
Grad de ocupare estimat %		90%	
Venit brut efectiv VBE		163.674	
Cheltuieli de exploatare		36,454	
FIXE		33,235	
impozit @ cost		2.00%	31,652
asigurare @ cost		0.10%	1,583
VARIABLE		3,219	
reparatii-intretinere @ cost		0.10%	1,583
cheltuieli de administrare @ venit		1.00%	1,637
VENIT NET DIN EXPLOATARE VNE		122,418	
RATA DE CAPITALIZARE (%)		8.0%	
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		1,530,227	
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA		Euro	1,530,000 €
		Lei	7,768,000 lei



ALOCARE VALORI Din care:		
Valoare estimata constructii	350,400	Euro
	1,779,200	Lei
Valoare estimata teren	1,179,600	Euro
	5,988,800	Lei
Nota: Rata de capitalizare (8%) corespunde recomandarilor analistilor din piata: CBRE România, Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox pentru orase in care exista interes foarte limitat din partea investitorilor și transparentă redusă a tranzacțiilor. Sursa: Revista VALOAREA Q2 Nr 47. - Iunie 2025 - editata de ANEVAR, pag. 59 - 64		
SPATII cultura fizica - agrement		
LOCALIZARE	Suprafata (mp)	Chirie (E/sesiune)
Patinoarul Olimpic Brasov	1800	150
Patinoarul Comisa Botosani	1000	100
Patinoarul Dunarea Galati	1800	120
Patinoarul Olimpic Berceni	1800	150

LOCALIZARE	Nr. sesiuni/luna	Chirie (E/luna)	Chirie E/mp/luna
Patinoarul Olimpic Brasov	80	12,000	6.67
Patinoarul Comisa Botosani	75	7,500	7.50
Patinoarul Dunarea Galati	80	9,600	5.33
Patinoarul Olimpic Berceni	80	12,000	6.67
Chirie medie obtenabila ptr. Patinoarul Suceava:			7.00

Valoarea de piata actuala pentru activul imobiliar "Patinoarul Artificial Suceava" estimata din Abordarea prin venit, oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

O importanță semnificativă pentru aceasta abordare o au:

- capacitatea activului de a genera venit, ceea ce reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant de pe piață; și/sau
- pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor, însă pe piață nu există și de încredere.

Astfel, opinam ca valoarea de piata a proprietatii analizate (Patinoarul artificial Suceava) obtinuta prin capitalizarea veniturilor este de:

Alocare valori proprietate		
Valoare proprietate	1,530,000	7,768,000
Valoare teren	1,179,600	5,988,800
Valoare constructii	350,400	1,779,200

Valoare de piata actuala: $V_p = 1.530.000$ Euro, echivalent a 7.768.000 lei



Din valoarea de piata rezultata din abordarea prin venit (metoda capitalizarii directe) rezulta valoarea redeventei anuale pentru concesiunea proprietatii analizate :

Estimarea valorii redeventei anuale	
Redeventa anuala (Euro/an)	Perioada de amortizare (ani)
25.500	60
Redeventa anuala (Lei/an)	
129.500	

Mai jos sunt prezentate datele care au stat la baza stabilirii redeventei,

Definirea duratelor normale de utilizare in vederea stabilirii redeventei anuale

Documentare:

CATALOG (HG 2139/2004) privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe

Catalogul cuprinde clasificarea mijloacelor fixe utilizate in economie si duratele normale de functionare ale acestora, care corespund cu duratele de amortizare in ani, aferente regimului de amortizare liniar.

Durata normală de functionare, din punct de vedere fiscal, este perioada de timp stabilită prin normele fiscale pe parcursul căreia se presupune că un mijloc fix își va recupera valoarea investită prin utilizare sau producție. Această durată este utilizată pentru a calcula amortizarea fiscală și este stabilită în scopul asigurării unei baze uniforme pentru deducerea costurilor amortizării pentru toate entitățile.

Durata normală de functionare este diferită de durata de viață fizică a activului și de obicei e mai scurtă.

In cazul Patruarului analizat sunt luate in calcul urmatoarele elemente:

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumirea activelor fixe	Durate normale de functionare (ani)
1	1.1.5.	Piste si platforme	
2	1.1.5.1.	- din beton	24 - 36



Din valoarea de piata rezultata din abordarea prin venit (metoda capitalizarii directe) rezulta valoarea redeventei anuale pentru concesiunea proprietatii analizate :

Estimarea valorii redeventei anuale	
Redeventa anuala (Euro/an)	Perioada de amortizare (ani)
25.500	60
Redeventa anuala (Lei/an)	
104.000	

Mai jos sunt prezentate datele care au stat la baza stabilirii redeventei,

Definirea duratelor normale de utilizare in vederea stabilirii redeventei anuale

Documentare:

CATALOG (HG 2139/2004) privind clasificarea si duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe

Catalogul cuprinde clasificarea mijloacelor fixe utilizate in economie si duratele normale de funcționare ale acestora, care corespund **cu duratele de amortizare in ani**, aferente regimului de amortizare linar.

Durata normală de funcționare, din punct de vedere fiscal, este perioada de timp stabilită prin normele fiscale pe parcursul căreia se presupune că un mijloc fix își va **recupera valoarea investită prin utilizare sau producție**. Această durată este utilizată **pentru a calcula amortizarea fiscală** și este stabilită în scopul asigurării unei baze uniforme pentru deducerea costurilor amortizării pentru toate entitățile.

Durata normală de funcționare este diferită de durata de viață fizică a activului și de obicei e mai scurtă.

In cazul Patinuarului analizat sunt luate in calcul urmatoarele elemente:

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumirea activelor fixe	Durate normale de functionare (ani)
1	1.1.5.	Piste si platforme	
2	1.1.5.1.	- din beton	24 - 36



CODUL DE CLASIFICARE	DENUMIREA ACTIVELOR FIXE	DURATE NORMALE DE FUNCȚIONARE - ANI -
0	1	2
Grupa I. CONSTRUCȚII		
1 1	Construcții industriale	
1 1 1.	Clădiri industriale în afară de clădirile din:	40-60
1 1 1.1.	- industria alimentară, industria materialelor de construcții, industria metalurgică și industria siderurgică;	28-42
1 1 1.2.	- industria chimică.	24-36
1 1 2.	Construcții ușoare cu structuri metalice (hale de producție, hale de montaj, etc.) în afară de:	16-24
1 1 2.1.	- barăci, șoproane, etc.	8-12
1 1 3	Centrale hidroelectrice, stații și posturi de transformare, stații de conexiuni, în afară de:	40-60
1 1 3.1.	- construcții speciale metalice.	32-48
1 1 3.2.	- construcții speciale din beton	24-36
1 1 4.	Centrale termoelectrice și nucleare-electrice, în afară de:	32-48
1 1 4.1.	- clădirea reactorului	24-36
1 1 5	Piste și platforme	
1 1 5.1.	- din beton.	24-36
1 1 5.2.	- din balast, macadam	16-24
1 1 6	Sonde de petrol, gaze, sare și platforme marine de foraj și extracție.	
1 1 6.1.	- sonde de petrol, gaze și sare	8-12
1 1 6.2.	- platforme marine de foraj și extracție	24-36

Nota: Pistele din cadrul patinoarelor artificiale au o utilizare în exploatare redusă, în general pe perioada sezonului rece (cca. 3 – 4 luni/an) – ceea ce induce o penalitate de inutilitate (depreciere de natura externă).

În acest caz, perioada propusă de amortizare se recomandă a fi de 60 de ani, în conformitate cu Normativul **GE 032-97**, care reflectă durata de existență a activului analizat.



0	1	2
1.4.1.2	- cu închidere parțială (tip șopron)	55
1.4.2	Structură din lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat	
1.4.2.1	cu închidere perimetrală	35
1.4.2.2	cu închidere parțială (tip șopron)	25
1.4.3	Structură cu caracter provizoriu	
1.4.3.1	cu închidere perimetrală	15
1.4.3.2	cu închidere parțială (tip șopron)	10
1.5	Clădiri de locuit, clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement, administrative	
1.5.1	Structură din zidărie, beton armat sau metel	100
1.5.2	Structură din lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat	55
2	GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE	
2.1	Construcții speciale industriale	
2.1.1	Piste și platforme exterioare	60
2.1.2	Sonde țiței, gaze, sare	20
2.1.3	Platforme de foraj marin	15
2.1.4	Turnuri de extracție minieră	
2.1.4.1	- din lemn	20
2.1.4.2	- din beton armat sau metal	60
2.1.5	Centrale hidroelectrice, stații de transformare, stații de conexiuni și posturi de transformare subterană	85



VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piață 1.530.000 EURO

Abordarea prin cost 1.582.600 EURO

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

(a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării;

(b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate;

(c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și

(d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Informațiile identificate care au stat la baza ambelor abordări sunt credibile, au un grad mare de acuratețe, sunt complete, sunt de actualitate și transparente (pot fi urmărite până la originea acestora).

În selectarea valorii finale am urmărit cantitatea informațiilor disponibile, care în cazul abordării prin piață este mai mare.

În ambele abordări, **calitatea** informațiilor este ridicată deoarece ofertele și comparabilele identificate la data evaluării sunt recente și au fost verificate telefonic cu proprietarii/agenții imobiliari, iar costurile de edificare sunt actuale conform publicațiilor de specialitate în domeniu.

Având în vedere scopul misiunii, datele obținute pe parcurs, consideram ca abordarea prin Venit (metoda capitalizării directe) este cea mai **adecvată**.

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- calitatea;
- cantitatea;
- credibilitatea informațiilor disponibile.

Criterii	Abordarea prin Venit	Abordarea prin Cost
Calitatea	+	+
Cantitatea	+	+
Credibilitatea informațiilor disponibile	+	-

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin Venit (metoda capitalizării directe) ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată din abordarea prin venit la:

1.530.000 EURO (Valoarea estimată nu include TVA)

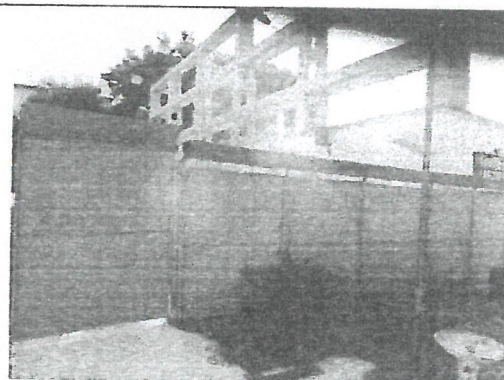
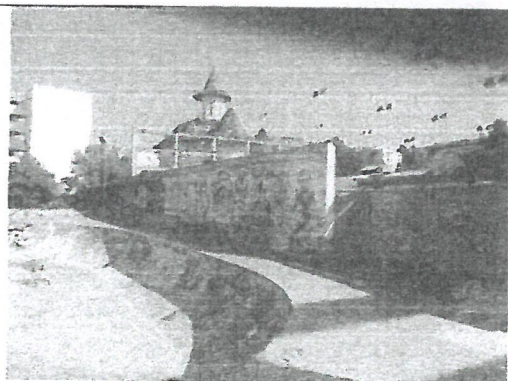


PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

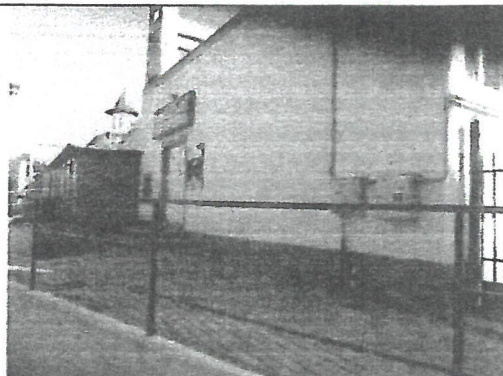
Anexa Fotografii

Acces si vecinatati

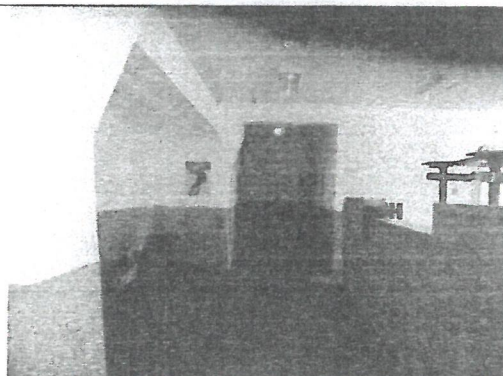


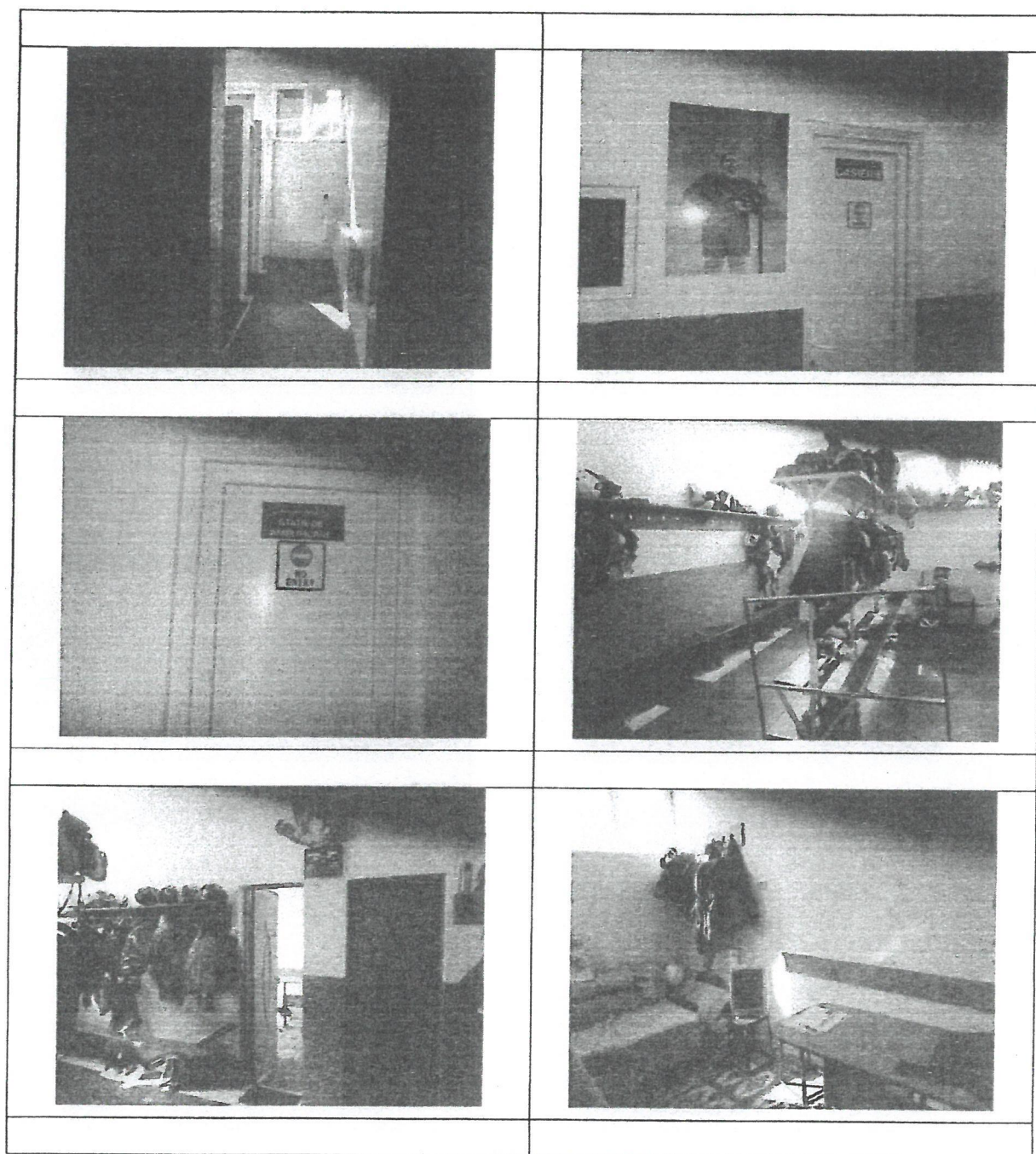


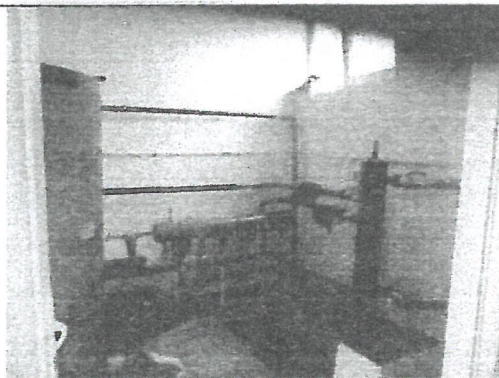
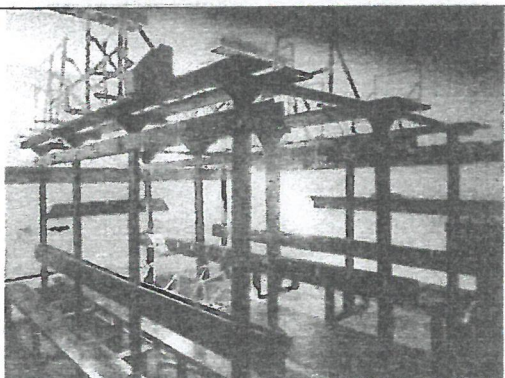
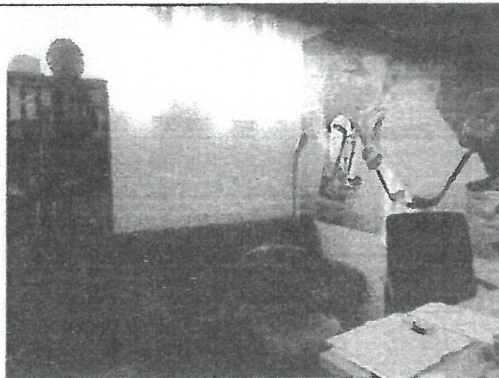
Vedere exterior cladire Patinoar

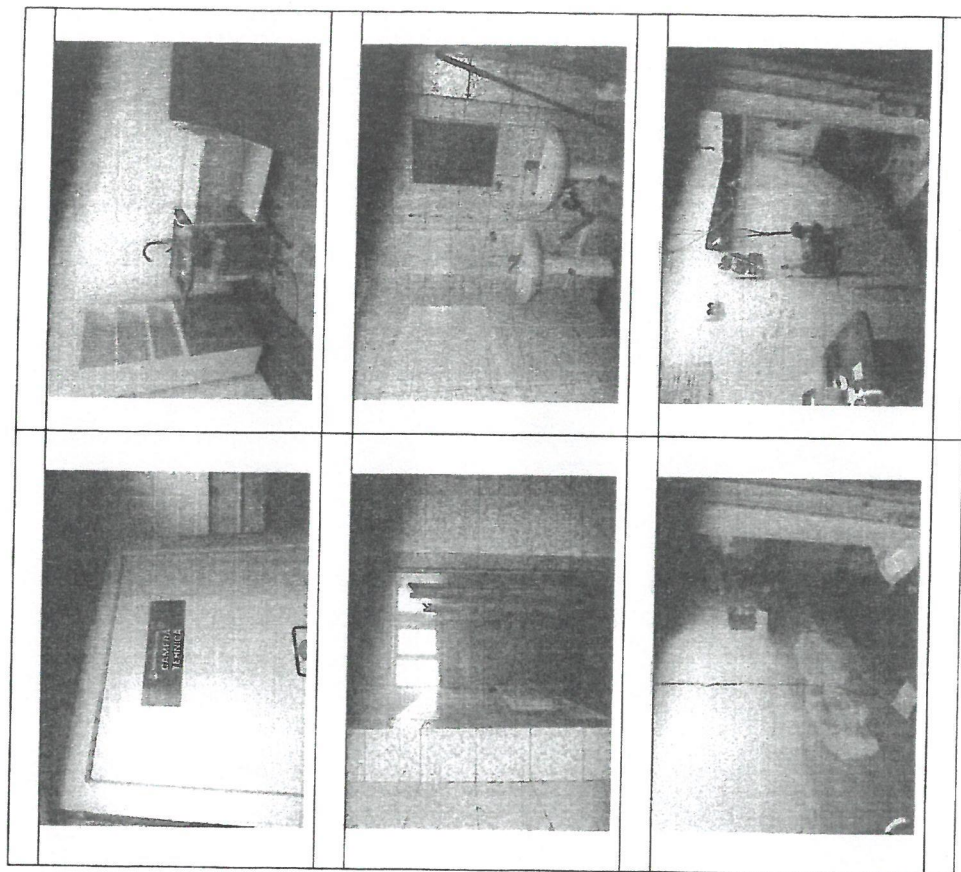


Vedere interior cladire Patinoar

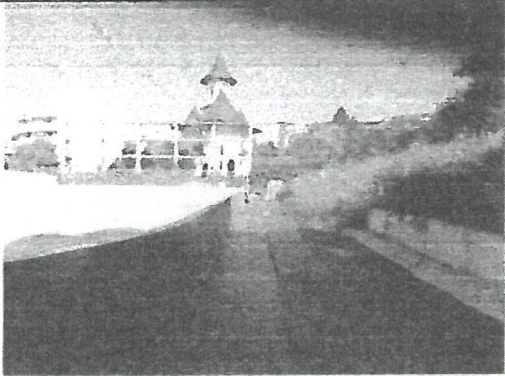
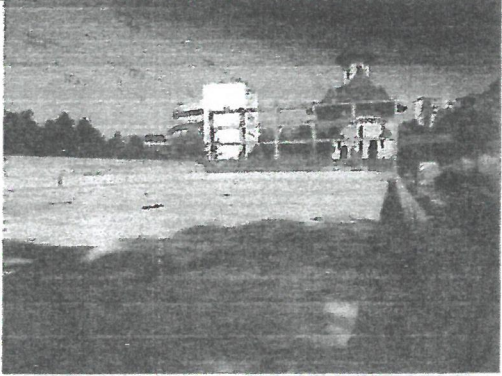
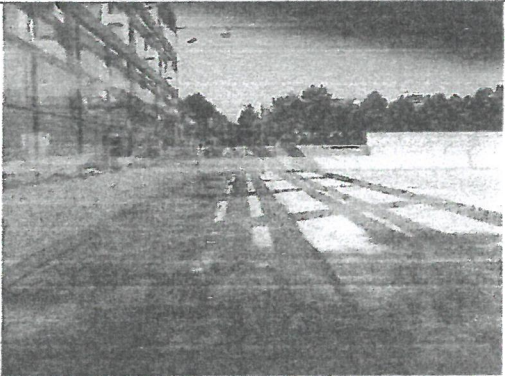
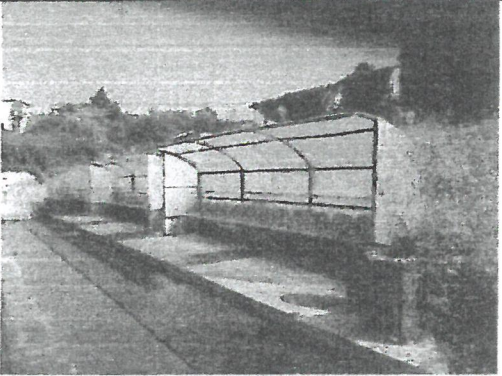
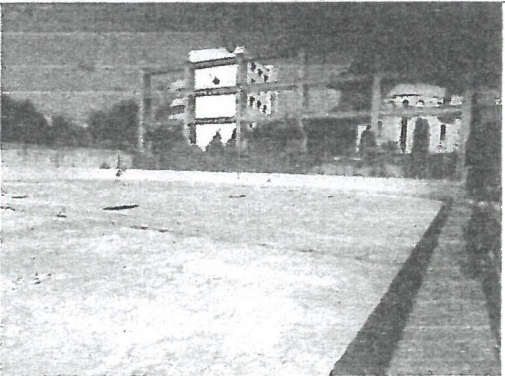
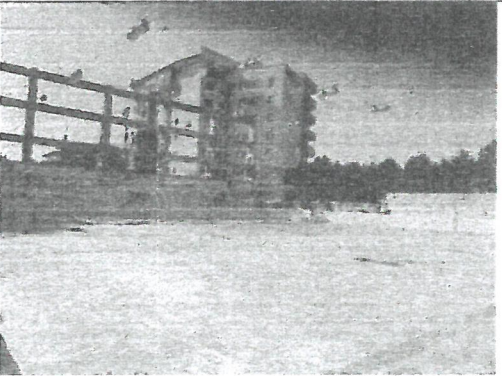


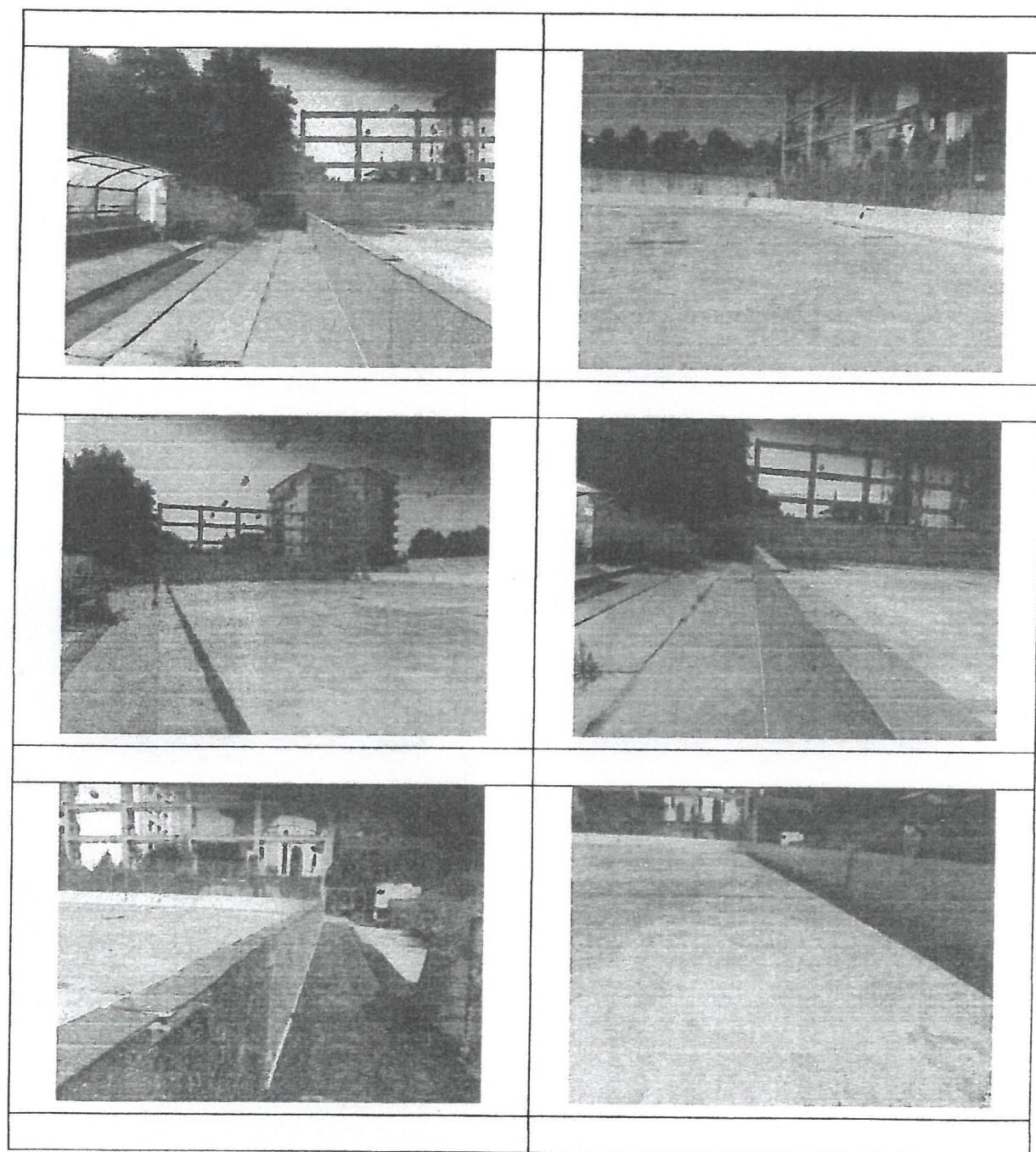




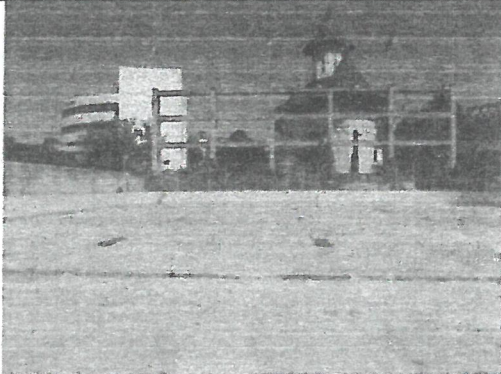
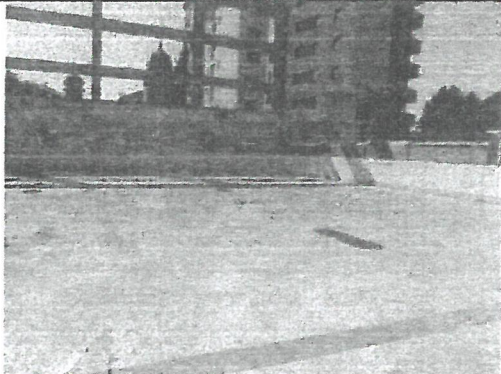
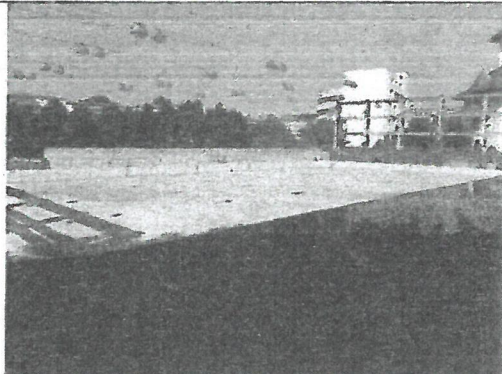
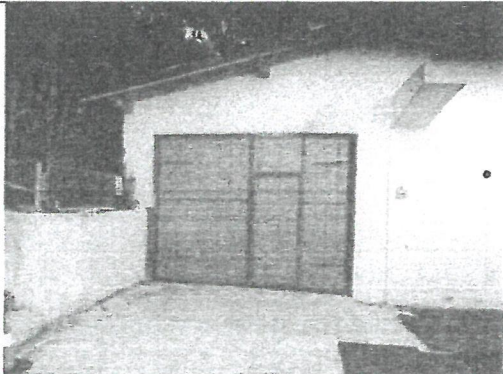
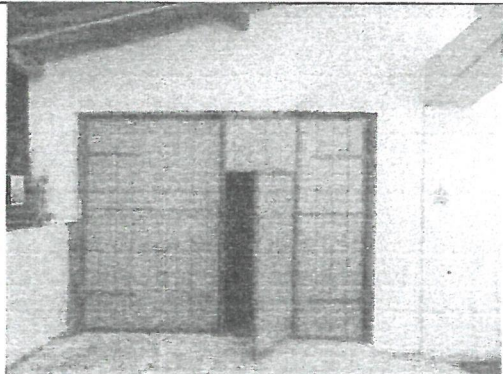


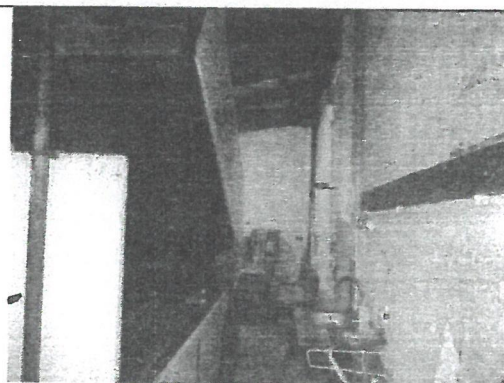


Vedere pista Patinoar	
	
	
	

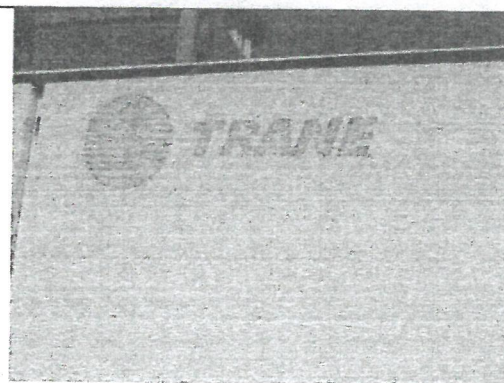
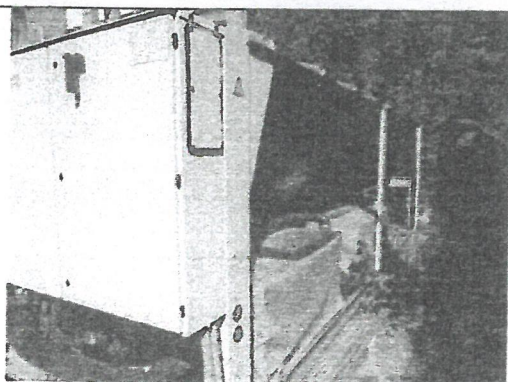
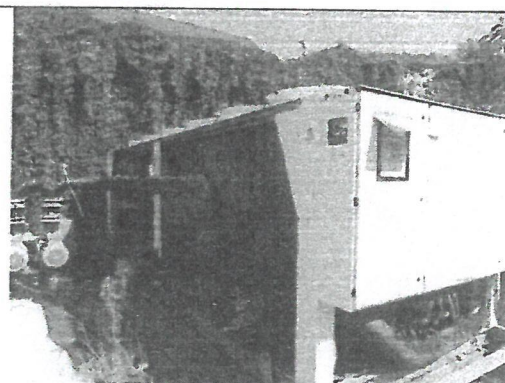
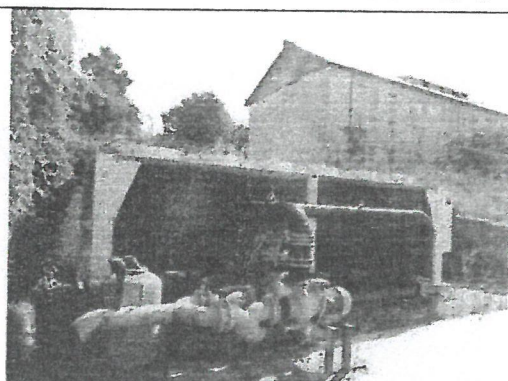




	
	
Vedere Garaj masina refinisare gheata - Rolba	
	

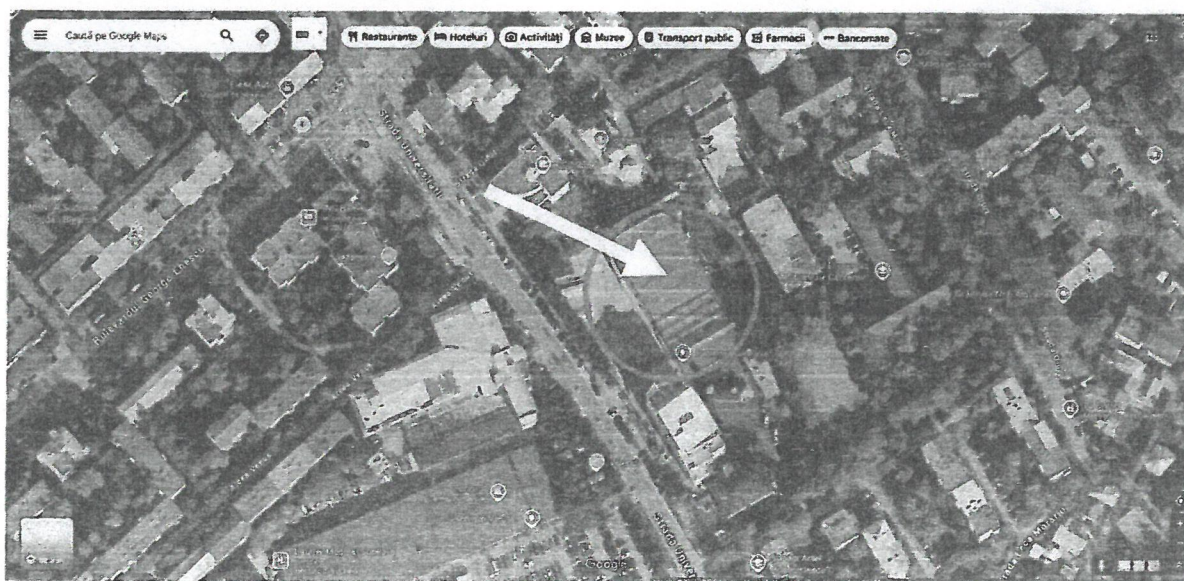
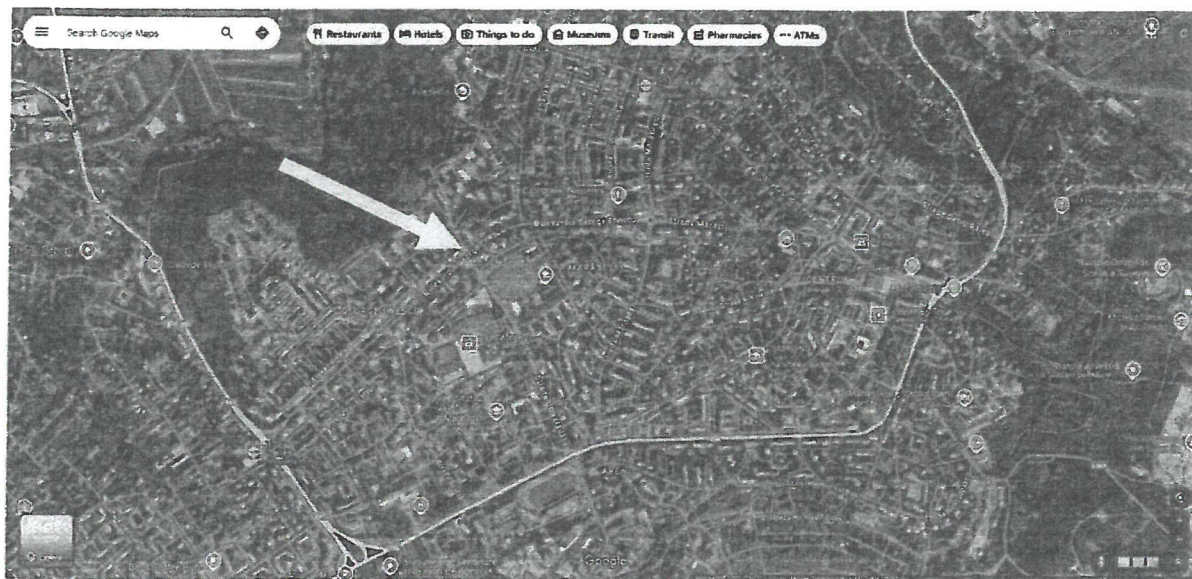


Vedere Agregat de producer frig "TRANE"





Anexa Harta Localizare





PICOVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediu: str. Dimitrie Oncul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 - Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629, E-mail: valcostav@gmail.com

Anexa Comparabile utilizate Comparabile teren

Comparabila A

storia

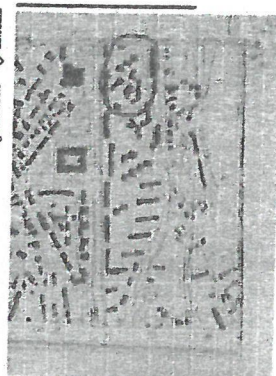
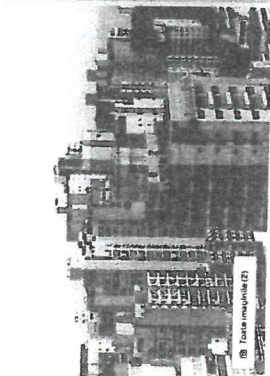
De vânzare ▼ De închiriat ▼ Alina Bălan / recenziile ▼ Comparați ▼ Index Cartea

Adaptabil investi

6 9 Pei Invest Imobiliare >

mapa

Distribuire ▼ Schimbă



Teren ultracentral zona mag Bucovina, 303 mp

155 000 € 512 €/m²

Ag Pro Invest
Proiect: 1000/10/16
Alina Bălan

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

Tip teren:

Localizare:

Dimensiuni:

Gard:

Tip acces:

Împrejurimi:

Media:

303 m²

intravilan

urbana

Teren intravilan

Avans intravilan

Teren intravilan

Avans intravilan

electricitate

gaz

canalizare

apă curentă

agenție

Descriere

Ofer spre vânzare teren ultracentral în suprafață de 303 mp, la 3 minute de mers pe jos de magazin Bucovina.
Pe teren este o casa bătrânească prevăzută cu toate utilitățile (gaz, curent, canalizare).
Preț 155000 euro.

<https://www.storia.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-mag-bucovina-303mp-IDBuQt>



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila B

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Agentia Imobiliara Domus Invest >

< Inapoi

Distribuie Salvează



Central - teren 10 ari cu casa renovabila

410 000 € 410 €/m²

Clara Costin

Agentia Imobiliara Domus Invest

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1000 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

11.5 x 86.5 m

Gard:

1.50 m înalt

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

10 x 15 m teren

Media:

☑ electricitate

☑ gaz

☑ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Agentia Domus va propune spre vanzare o proprietate situata central , acces facil catre toate punctele de interes

Teren pentru constructii in suprafata de 1000 mp cu o deschidere de 30 m la drum principal.

Pretabil orice aplicatie , de la locuinte colective la birouri, sedii firme, policlinica, hotel.

POT 50%, regim inaltime D+P+2E+M

Împreuna cu o casa cu 3 camere construita in 1960 ce poate fi renovata.

https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-10-ari-cu-casa-renovabila-IDAXs8?_ql=1*cckrxb*_qcl_au*R0NMLJE3NDk0NiM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NiZXYV1eHZ1MHdwZy1nOUFMWetTLVhUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lfsU5KMzZP22FBbTBmRUFMd193Y0l.*_qcl_au*MTI0NzMyNzIxMi4xNzQ0NzI3NjA5*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTA0MDgxMTYkbzMzOCnMSR0MTc1MDQwODQyMCRqNiAkBDaKaDA.



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila C

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

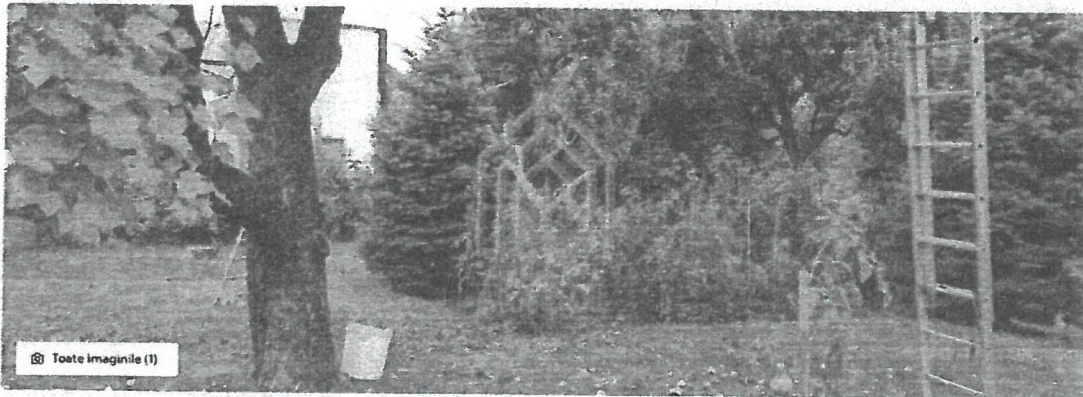
Contul meu

Adaugă anunț

Agora Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (1)

Teren central Suceava

500 000 € 385 €/m²



Agora Imobiliare

Agora Imobiliare

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1300 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 8.62 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se ofera la vanzare, comision 0 la cumparator, 1300 mp teren in Suceava, pozitie centrala, cu toate utilitatile.
Terenul se preteaza pentru constructii rezidentiale.

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-IDA9U?ql=1*cpy58o* qcl aw*R0NMLJE3NDk0NiM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NjZYVv1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtTLVhHUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lfsU5KMzZPZ2FBbTBmRUFMd193Y0L* qcl au*MTI0NzMyNzlxMi4xNzQ0NzI3NiA5* ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.* ga 1XTP46N9VR*cze3NTA0MDgxMTYkbzMzOCRnMSR0MTc1MDQwODE2NyRgOSRSMCRoMA..)

[IDA9U?ql=1*cpy58o* qcl aw*R0NMLJE3NDk0NiM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NjZYVv1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtTLVhHUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lfsU5KMzZPZ2FBbTBmRUFMd193Y0L* qcl au*MTI0NzMyNzlxMi4xNzQ0NzI3NiA5* ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.* ga 1XTP46N9VR*cze3NTA0MDgxMTYkbzMzOCRnMSR0MTc1MDQwODE2NyRgOSRSMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-IDA9U?ql=1*cpy58o* qcl aw*R0NMLJE3NDk0NiM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NjZYVv1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtTLVhHUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lfsU5KMzZPZ2FBbTBmRUFMd193Y0L* qcl au*MTI0NzMyNzlxMi4xNzQ0NzI3NiA5* ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.* ga 1XTP46N9VR*cze3NTA0MDgxMTYkbzMzOCRnMSR0MTc1MDQwODE2NyRgOSRSMCRoMA..)



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila D

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

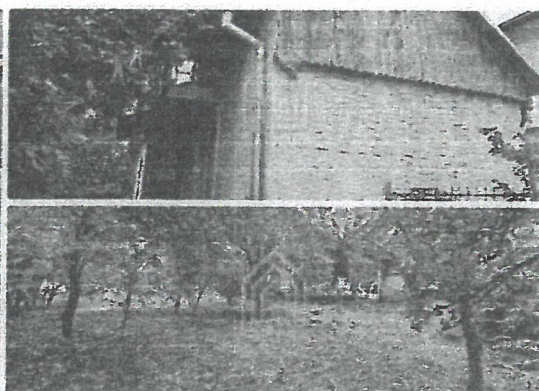
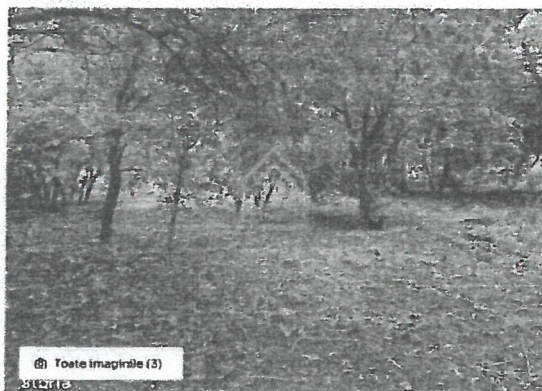
Contul meu

Adaugă anunț

Agora Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (3)

Suceava, teren central, constructii pentru activitati comerciale.

410 000 € 388 €/m²



Agora Imobiliare

Agora Imobiliare

Apasă numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1056 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 32 m m
Gard:	fara garduri
Tip acces:	fara informare
Împrejurimi:	fara info. preta
Media:	fara info. preta
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se ofera la vanzare teren si casa in zona centrala a Sucevei
Deschidere stradala 32 m
Forma terenului este aproximativ un dreptunghi.
Toate utilitatile.
Pretabil pentru servicii, locuinte colective, rezidentiale.

https://www.storia.ro/ro/oferta/suceava-teren-central-constructii-pentru-activitati-comerciale-IDAtBo? gl=1*s8lyk2* qcl aw*R0NMLJE3NDk0NiM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NiZXYVV1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtLVhHUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0fSU5KMzPZ2FBbTBmRUfMd193Y0I.* qcl au*MTI0NzMyNzIxMi4xNzQ0NzI3NjA5* qa*NTYyNzQzODQ5LjE2NzY5NzlwNDc.* qa 1XTP46N9VR*czE3NTA0MDgxMTYkbzMzOCRnMSR0MTc1MDQwODE2OCRgOCRsMCRoMA..



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila E

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

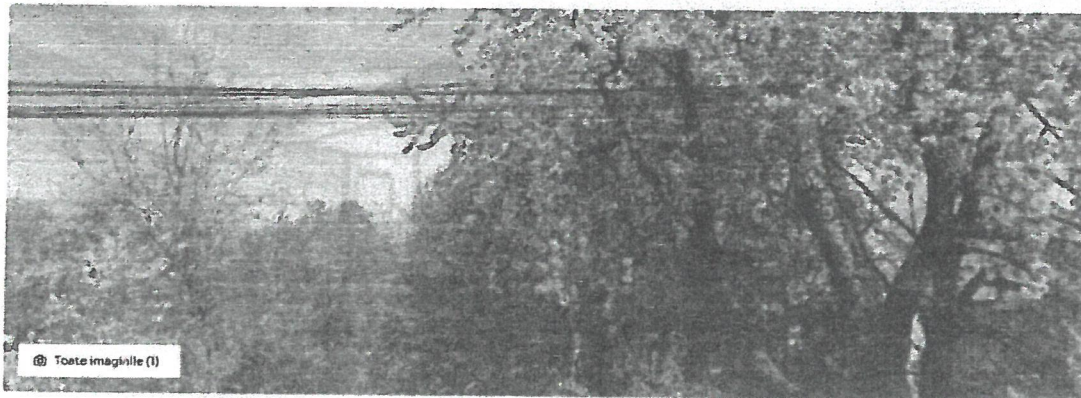
Contul meu

Adaugă anunț

Proactiv Imobiliare >

Inapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan in centrul Sucevei, T-7295

395 000 € 374 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1056 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 30 m m

Gard:

Tara informata

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

Tara informata

Media:

☒ apă curentă

☒ gaz

☒ electricitate

☒ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Proactiv Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan in imediata apropiere a Primăriei Suceava.

Terenul, aflat într-o zonă intens circulată, este în suprafața de 1056 mp și are deschiderea de 30 ml.

Utilitățile: gaz, apă, canalizare și curent, se găsesc pe teren. Pe teren se afla și o casă bătrânească, locuibilă.

Conform certificatului de urbanism, gradul de ocupare POT este de maxim: 50%, iar CUT este de maxim 1.5.

Se poate construi o clădire cu regim de înălțime: D+P+2E+M. Terenul se afla la drum asfaltat și are acces facil din strada principală.

Terenul este pretabil pentru: clădire de birouri, clinică medicală, bloc de locuințe, spații comerciale.

Pretul este de 395.000 euro. Suna acum și stabilește o vizionare. Tel: 0740 889667 0330 802122.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-centrul-sucevei-t-7295-IDDYMR>



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila F

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

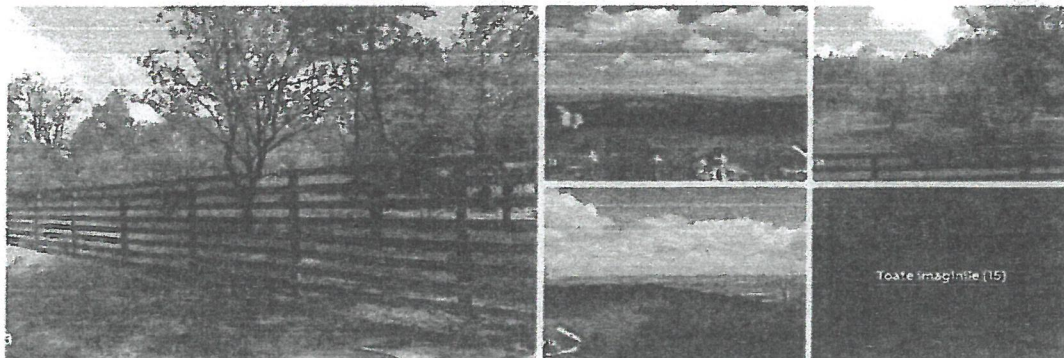
Contul meu

Adaugă anunț

Imobiliare Suceava Premium >

< Inapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan în oraș Suceava – Cartier Zamca – 25 ari! De vânzare!

900 000 € 360 €/m²

Imobiliare Premium

Imobiliare Suceava Premium

Apasă numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	deschidere 60 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Teren intravilan în oraș Suceava – Cartier Zamca 25 ari!
În zona Casei de Pensii – cartier Zamca!
Deschidere la drum – 60 m!
Pretabil construcții blocuri D+P+2E+M
Toate utilitățile: apă, gaz metan, curent electric, canalizare!
Pret: 900000 euro.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-oras-suceava-cartier-zamca-25-ari-de-vanzare-IDDMMt>



INCHIRIERE PATINOARE

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

**a planului tarifar pentru anul 2025 pentru punerea în valoare a Obiectivului – Patinoar
Berceni Arena**

(Analiză detaliată bazată pe cercetarea de piață)

Pentru a fundamenta prețurile propuse, am realizat o analiză comparativă a tarifelor de acces și serviciilor similare din alte patinoare și am evaluat factorii economici și strategici relevanți, precum:

1. Poziționarea față de concurență;
2. Costurile operaționale și de întreținere;
3. Cererea și elasticitatea prețului;
4. Strategia de atragere a clienților și diferențierea ofertei.

1. Acces facilitat sportivă – Sporturi pe gheață

Patinaj artistic & hochei – antrenamente

Patinoar	Acces antrenamente cluburi sportive (RON/sesiune 1,5 ore)
Patinoarul Olimpic Brașov	500 - 750
Patinoarul Cornisa	400 - 500
Patinoarul Dunărea Galați	589
Allianz Tîrnic Arena	N/A

Propunere prețuri:

- Abonament individual patinaj artistic (L-V, 09:00-10:30): 700 RON / sesiune
- *Comparabil cu tarifele Olimpic Brașov și Galați.*
- Acces gheață cluburi sportive: Începând de la 700 RON / sesiune 1,5 ore
- *Adecvat costurilor de operare și pieței.*
- Acces hochei – antrenamente: Începând de la 700 RON / sesiune 1,5 ore
- *In concordanță cu patinoarele Brașov și Galați*



Pret Patinoar Artificial

PREȚ PATINOAR ARTIFICIAL

PREȚ PATINOAR ARTIFICIAL - SERVICII DE ÎNCHIRIERE

PATINOARE ARTIFICIALE - SUPRAFEȚE DISPONIBILE

250m ²	25	10	95 euro m ²
300m ²	30	10	95 euro m ²
400m ²	20	20	90 euro m ²
500m ²	25	20	90 euro m ²
600m ²	30	20	85 euro m ²
700m ²	35	20	85 euro m ²
800m ²	40	20	85 euro m ²

*Prețurile sunt estimative și nu contin TVA.

*Patinoarul se închiriază pe o perioadă de 3 luni.

- Mantinelă rustică, diferite lungimi
- Suprafețe de schimb dotate cu:
 - Băncuțe
 - Cort
 - Suprafață lemnoasă

SERVICII MENTENANȚĂ

- Personal întreținere gheață
- lopeți speciale pentru curățarea suprafeței de gheață
- sistem de întreținere gheață

SERVICII CONEXE

- Căsuțe destinate închirierii patinelor
- Căsuțe destinate bagajelor (garderobă)
- Sonorizare

<https://patinoarartificial.ro/preț-patinoar-artificial/>



Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 **CUI :** 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. **E-mail:** valcostsv@gmail.com

Comparabila A

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

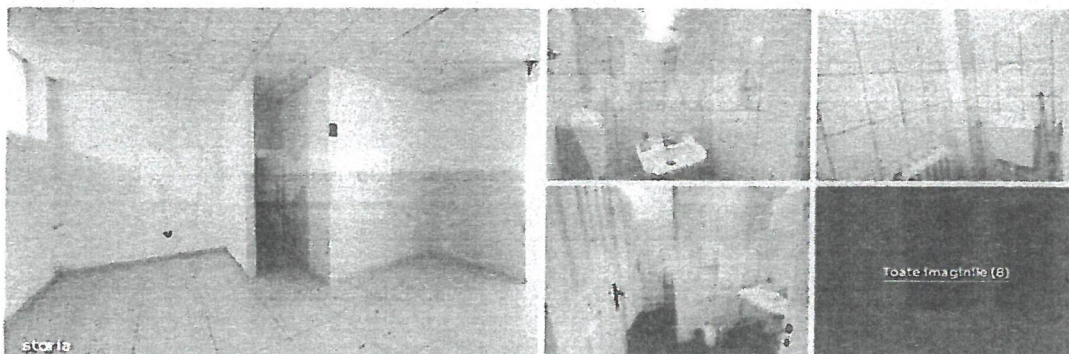
 Contul meu

Adăugați anunț

 NEMO Estate >

< Inapof

 Distribute Salvează



Spatiu Comercial 50 Mp Central | Suceava/Centrul | 450Euro/Luna

450 € *typisch*

 Centru, Suceava, Buceava



Mirela Angheluz

NEARBY Estate

9. Afizează numărul

June*

Descrizione

Spațiu comercial de închiriat - Ultracentral, Suceava
Locație premium, vizibilitate excelentă!

Se oferă spre închiriere un spațiu comercial ultracentral, situat la strada principală, ideal pentru orice tip de activitate: magazin, birouri, showroom, salon, atelier, etc.

Suprafață utilă: 50 mp

Pret: 450 euro/lună

Disponibil pentru închiriere pe termen lung

Acces facil din față și acces rampă Marga prin spate

Toalete separate - confort pentru personal si clienti

Contorizare individuală - plătești doar ce consumi

Curent trifazat - perfect pentru echipamente industriale sau comerciale

Libertate totală - poți amenaja și folosi spațiul cum dorești

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-50-mp-central-i-suceava-centru-i-450euro-luna-1DE7yF? gl=1*1d2wi8* gcl avRONMLlE3NTE4ODgxMTUuQ2p3SONBanc0SzNEQmhCcUVpd0FzdEofUJOSjFkbbJHX1NzSVJKUDhjLUnS3IUNDdH4FY4OHdg4BEUuZsNS10ZzNSWxRQXJX0T4b0N5FRVQRXZQ0J3QR* gcl arUDM0NjEYMOU3LjE3NTI1OTcxODI* gaNTYyNzQzOD5LjE2NzY5NzlwNdc* ga1XTP46N9YRczE3NT10T1X1T0X0M0NiNRMSR0T2J1XU5Nz4M3RSRkArRSMCR0MA



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 - Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila B

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Agentia Imobiliara Capital

Inapoi

Distribuie Salvează



Spatiu Ultracentral de inchiriat

1000 € /lună

Suprafață utilă:

Etaj:

Destinația proprietății:

Tip clădire

Liber de la:

Tip vânzător:

Stare:

Informații suplimentare:

Agentia Imobiliara Capital

Agentia Imobiliara Capital

Afișează numărul

100 m²

parter

restaurant

case particulare

Exclusivitate:

agenție

gata de utilizare

☒ aer condiționat

☒ acces asfaltat

☒ mobilier

☒ încălzire

☒ parcare

Caracteristici

Descriere

Agentia Imobiliara Capital va ofera spre inchiriere un spatiu comercial amenajat pentru restaurant/pub. Spatiul are o suprafata de 100 mp, restaurantul propriu-zis are 60 mp si o bucatarie de 40 mp la demisol. Totul este nou, modern si de calitate. Incalzirea este cu centrala termica. Se pune la dispozitie si parcare eventual loc pentru terasa exterioara. Locatia este linistita, ferita de trafic auto Intens oferind intimitate. Pretul de inchiriere este de 1.000 Euro /luna plus TVA.

<https://www.storia.ro/oferta/spatiu-ultracentral-de-inchiriat>

IDzvri?_qf=1*3jdenq*_gcl_au*R0NMLJE3NTE4ODgxMTUuQ2p3S0NBanc0SzNEQmhCcUVpd0FZdEdfOUJOSIFkbtJHX1NzSVJKUDhILUInS3IUNDdHdFY4OHdgaIB
EUU9zNS10ZzZNSWxRQXJXOTF4b0NvSFVRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*ODM0NjEyMDU3LJE3NTI1OTcxODI.*_ga*NTYyNzQzODQ5LJE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46
N9VR*czE3NTI1OTcxODEkbzM0NiRnMSR0MTc1MjU5NzkWNRqMzQkbDAkaDA



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila C

imobiliare.ro

Spatiu 33mp de inchiriat
Comorzi, Suceava, Vest-Medie

300 € + TVA / luna

Florin Velamoni
Agent
0749577680
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Messenger, Email, Print

Setările tale

Suprafata: 33 mp
Tip: Casa de birou
Etaj: 2
Anunchi: 19.05.2025

Descriere spațiu comercial

Oportunitate excelentă pentru birouri sau profesii libere!

Vă oferim spre închiriere un birou cu o suprafață utilă de 33 mp, situat pe Strada Ana Ipătescu, una dintre cele mai circulante artere din oraș, oferind astfel vizibilitate excelentă pentru publicitate.

Detalii spațiu

Suprafață utilă: 33 mp

Citește mai mult

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID Anunt: KA1D14-021

Actualizat în: 17 Iunie 2025

Clasă birou:

A - Regimul birou

P+2E

Stadul construcției:

Există

Subspații disponibile

Costul / m² / luna:

9.0909090909091 EUR/mp (total: 300 EUR/lună) + TVA

Suprafață disponibilă:

33

Disponibilitate spațiu:

imediat

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-suceava-central-248557501>



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila D



Postat 19 iunie 2023



Zona Policlinica , spatiu pentru birouri 33-70mp

400 €

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că la un vânzător legal privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Persoana fizica

Vanzare/inchiriere inchiriere

Suprafata utila: 35 m²

DESCRIERE

De inchiriat Spatiu , spatii pentru birouri , cabinete medicale sau avocatura , de 33mp, 34mp [cate 2 camere , baie si intrare separata fiecare] , sau 68 mp , 4 camere 2 bai , 2 intrari separate. Renovate total, centrala pe gaz , bransament trifazat. Preturi intre 12 si 14 Euro/mp
NU RASPUND LA MESAJE , DOAR LA TELEFON.

<https://www.olx.ro/d/oferta/zona-policlinica-spatiu-pentru-birouri-33-70mp-IDiiOFy.html>

Comparabila E

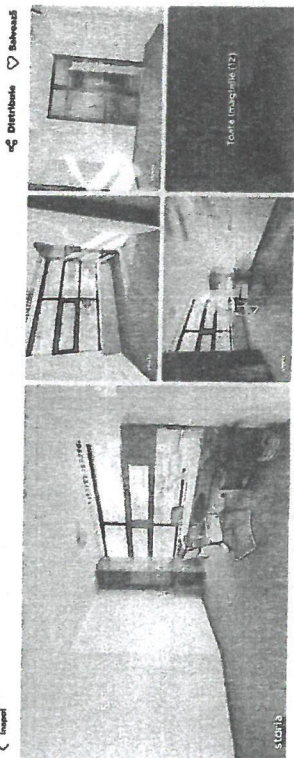
storia

De vânzare ▼ Deschis ▼ Anunțuri recente ▼ Companii ▼ Info Contacte

Adaugă anunț

4.00 MARELE SECRETE

Imagini



Birouri Individuale între 12-20 Mpi Suceava-Ultracentral 350-550 Euro

550 € / luna



Mihaila Anghel
VENO LUX
Alinaș numărul

Descriere

Birouri de închiriat în Suceava - Ultracentral, 12-20 mp

Cauți un spațiu perfect pentru afacerea ta? Îți punem la dispoziție birouri individuale elegante și luminoase, situate ultracentral, la etajul 2, ideale pentru un mediu de lucru confortabil și productiv.

Suprafață: 12-20 mp

Facilități: contorizare separată, centrală termică, aer condiționat, mochetă

Atmosferă: liniște, intimitate, lumină naturală din plin

Chirie: 350-550 Euro

Al tot ce îți trebuie pentru a-ți desfășura activitatea în cele mai bune condiții!

Contactează-ne acum pentru detalii și vizionare!

Informațiile din acest anunț au fost furnizate de către proprietar. Agenția noastră nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări ale prețului sau ale informațiilor prezentate.

ID INTERN: CP2455497

<https://www.storia.ro/ofertabirouri-indivduale-ntre-12-20-mp-l-suceava-ultracentral-350-550-euro-IDbAw>

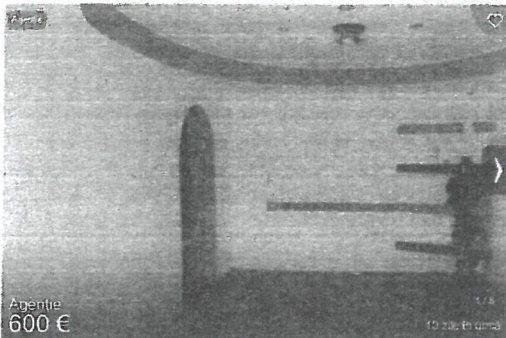


Comparabila F

imoradar24

Spațiu comercial de închiriat în Suceava la 600 €

Acasă > Suceava > Suceava > Spațiu pentru diverse destinații - zona Ultracentrală



Agentie
600 €

Spațiu pentru diverse destinații - zona Ultracentrală

Sesizează o problemă

Spațiu pentru diverse destinații - zona Ultracentrală

Sesizează o problemă

Detalii

Suprafață utilă

45 m²

Descriere

Agentia imobiliara Family va ofera spre inchiriere un spatiu cu suprafata de 47 mp, situat in zona ultracentrala, cu iesire la strada, acces pietonal, tamplarie cu geamuri termopan (inclusiv usa de la intrare), grup sanitar, renovat, incalzirea se realizeaza prin sistemul centralizat al orasului, valabil pentru inchiriere incepand cu data de 15.07.25 Suprafata totala 47 m2 Stadiu constructie: Finalizat Tip imobil: Bloc de apartamente Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/45-mp-spaiu-comercial-inchiriat-suceava-suceava-10656557>



Comparabila G

imobiliare.ro

Spatiu comercial de inchiriat - Pasapoarte

500 € / luna

Pierin Vădănuș

0748577680

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

Activează notificările pentru a fi alertat cu privire la anunșii imobiliare

Activează notificările



60 mp

Comis: 10%

24/24

Descriere spațiu comercial

Va prezentăm un spațiu comercial deosebit, cu o suprafață de 50 mp, situat pe strada Petru Rares, în zona Pasapoarte – Piccolo Mondo, Suceava. Acest spațiu se remarcă prin designul său unic, cu acces între încăperi realizat prin arcade elegante, care conferă un aer istoric și o atmosferă primitoare. Este ideal pentru cabinete profesionale sau o cafenea tematică. Detalii spațiu: Suprafața utilă: 50 mp. Acces: 2 intrări – una direct din stradă și una din interiorul clădirii. Design interior: Arcadele care conectează încăperile adaugă caracter și unicitate spațiului.

Spațiu suplimentar: Posibilitatea de a închiria o zonă de depozitare adiacentă. Curtea interioară: Posibilitate de amenajare a 2-3 mese, perfectă pentru activități de tip cafenea. Avantaje și localizare: Zona bună: Pozitionat strategic în zona Pasapoarte, cu trafic intens și vizibilitate excelentă.

Funcționalitate: Pretabil pentru cabinete profesionale (avocatură, psihologie, consultanță) sau o cafenea cocheta cu un design distinctiv. Clădire mixtă: În aceeași locație funcționează cabinete de avocatură și alte spații închiriate, oferind un flux constant de persoane.

Posibilități de utilizare: Cabinete profesionale: Avocatură, notariat, psihologie, consultanță. Cafenea tematică: Arcadele pot fi integrate într-un decor unic pentru o cafenea de nișă, completată cu mese în curtea interioară. Atelier sau galerie: Spațiul este ideal pentru activități creative, profitând de elementele arhitecturale distincte.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-suceava-nord-vest-249301004>



Anexa Documente

PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA
VIZAT

PROTOCOL NR. 3
încheiat astăzi 20.08.1998

Clubul Sportiv Municipal Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.7, reprezentat prin dl. LUNGUREANU IOAN în calitate de președinte și d-na BUTNARU CORNELIA - contabil șef, pe de o parte și

Primăria Suceava cu sediul în str. Ștefan cel Mare nr. 58, reprezentată de dl. CONSTANTIN SOFRONI în calitate de primar și co. MIHAI NAIE - director economic, pe de altă parte.

am procedat astăzi 20.08.1998 la încheierea protocolului pentru transferul PATINOAR ARTIFICIAL din Suceava, str. Universității f.n. în următoarele condiții:

1. Cu data prezentului protocol, Primăria Suceava preia în administrație baza sportivă PATINOAR ARTIFICIAL (uzina de frig, patinoar, vestiare) de la CSM Suceava în vederea modernizării acesteia, respectiv:

- a) Revizie generală și eventuale reparații a instalațiilor pentru gheață și a uzinei de frig - termen 15.11. 1998
- b) Reparații mantinela și recondiționare tribună - termen 01.05.1999
- c) Reparații instalații sanitare - termen 01.02.1999

2. Primăria Suceava nu va prelua personalul de serviciu.
3. Cheltuielile de reparații curente, întreținere și funcționarea bazei sportive cad în sarcina Primăriei Suceava urmând ca acestea să fie prinse în bugetul anual al Primăriei.
4. Primăria Suceava se obligă să pună în funcțiune patinoarul pe sistem artificial la data de 01.12.1998.
5. Baza sportivă și anexele nu-și vor schimba destinația și vor rămâne în continuare pentru pregătire și competiții.
6. Pe toată perioada administrării de către Primăria Suceava, sportivii de la CSM Suceava vor avea acces gratuit și necondiționat pe baza sportivă.
7. Contractele de subînchiriere încheiate de CSM Suceava rămân în derulare în beneficiul CSM Suceava.

Perfectarea de noi contracte se va putea efectua numai cu acceptul CSM Suceava și cu avizul Ministerului Tineretului și Sportului, respectiv Direcția Județeană pentru Tineret și Sport Suceava.

8. Transferul dreptului de administrare se face pe o perioadă de 5 ani cu drept de prelungire prin tacită reconducțiune pe o perioadă egală, dacă la momentul respectiv se va dovedi oportun.
9. În situația în care una din cauzele prevăzute mai sus nu sunt respectate, CSM Suceava își rezervă dreptul de anulare unilaterală a Protocolului, în acest caz baza sportivă revenind automat în administrare proprie.
10. Prezentul protocol va intra în vigoare la data semnării acestuia de către părți.

Am p[reședinte]
CSM Suceava
Președinte

Contabil Șef

Vizat,
DJTS Suceava

Am p[reședinte]
Primăria Suceava
Primar

Director Economic



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 - Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

COM. CAD. Suceava
CORP. TABULAR 2244
PLANSA CADASTRALA NR. 6 PLANET 15/17
PARCELE NR. 4882, 4883

JUDETUL SUCEAVA
DIA SUCEAVA
SIRUTA 146772
TRAPEZI 35-17-A-B-2-IV

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
Situat in str. Universitatii
PROPRIETAR Statul Roman prin Ministerul Tineretului si Sportului
CSM Suceava pentru constructii
Adresa B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 7, Suceava
SCARA: 1:2000 si 1:1000

Proces verbal de receptie nr. 11542 din 16.10.2002

RECEPTIONAT OJCC SUCEAVA
Inspector SCDLCCG

Notă:

- ✓ Parcelele F 1190/402, 1190/494, 1190/495 din CF 2244 a com. cad. Suceava s-au comasat la parcela F 1190/382 din CF 2244 (propr. tab. Statul Român).
- ✓ Din o parte a parcelei 1190/382 s-au format parcelele CC 4882 și 4883.
- ✓ Parcelele CC 4882 și 4883 se identifică cu amplasamentul descris în Adresa nr. 21/09.01.2002, Ordinul nr. 295/13.02.1991 și Anexa 2 la Ordinul 295/13.02.1991 (art. de Ministerul Tineretului și Sportului).
- ✓ Pe parcela CC. 4882 se află construcțiile: patinoarul artificial, notat C1 (nr. inv. 201 în MFix), vestiarul notat cu C2 și tribune spectatori.
- ✓ Pe parcela CC. 4883 se află construcțiile: uzina de frig, notată C1 și două garaje notate cu C2.

(Mfix = inventarul mijloacelor fixe la CSM Suceava)

1190/402
1190/494

SITUAȚIA

ARE VECHI				Nr. par-cela	NUMELE DEȚINĂTORULUI	STARE NOUĂ				TOTAL		
Cat. Fel	Suprafața					Cat. Fel	Suprafața			Ha	Ari	Mp
	Ha	Ari	Mp				Ha	Ari	Mp			
A				4882	STATUL ROMÂN prin Ministerul Tineretului și Sportului în administrația CSM Suceava	CC	00	36	89	00	44	03
A				4883		CC	00	07	14			
A												
A				1190/382	Rămâne la vechiul CF	A						

calitatea Suceava, la 16.09.2002

Întocmit: SC GEOSIT SA Suceava
Director Vasile Mocanu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B, Nr. 94
Clasă I
S.C. GEOSIT S.A.
O.N.C.G.C.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B, Nr. 2161
Categorie D
MOCANU VASILE
O.N.C.G.C.



HOTĂRÂRE nr. 1.099 din 18 septembrie 2003

privind trecerea unor stadioane, a unor bunuri din complexurile sportive și bazele sportive, precum și anexele aferente, situate în unele unități administrativ-teritoriale, din proprietatea publică a statului și din administrarea Agenției Naționale pentru Sport în proprietatea publică a județelor, municipiilor, orașelor și comunelor și în administrarea consiliilor locale ale acestora

EMITENT GUVERNUL

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 695 din 3 octombrie 2003

În temeiul art. 107 din Constituție, al art. 9 alin. (1) și al art. 12 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, precum și al art. 80 alin. (15) din Legea educației fizice și sportului nr. 69/2000, cu modificările și completările ulterioare, Guvernul României adopta prezenta hotărâre.

Articolul 1

Se aprobă trecerea din proprietatea publică a statului și din administrarea Agenției Naționale pentru Sport în proprietatea publică a unor unități administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestora a unor stadioane și bunuri din complexurile sportive și bazele sportive, precum și anexele aferente, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Articolul 2

Predarea-preluarea imobilelor prevăzute la art. 1 se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, la valoarea de inventar a imobilelor de la data transmiterii.

Articolul 3

(1) Consiliile locale sau județene, după caz, sunt obligate să mențină destinația imobilelor pentru desfășurarea activităților în sistemul de educație fizică și sport.

(2) Consiliile locale sau județene, după caz, au obligația să respecte desfășurarea normală a programelor și activităților prevăzute în calendarul național pentru competițiile interne și internaționale, inclusiv programele de antrenament, acordând cu titlu gratuit folosirea stadioanelor, bunurilor din complexurile sportive și bazele sportive, precum și anexele aferente.

PRIM-MINISTRU

ADRIAN NASTASE



14.	Municipiul Suceava Bd-ul "1 Decembrie 1918" Nr. 7, județul Suceava Bd-ul	Statul Român și administrarea Agenției Naționale pentru Sport	Municipiul Suceava administrarea Consiliului local al municipiului Suceava	Stadionul "Areni" Suprafața 18200 mp. Teren de fotbal cu tribună 10000 de locuri, pistă de atletism cu zgură de 400 m și anexe	Nr. M.F.P. - 34727 Cod: 8.29.06
	Universității			Patinoar artificial descoperit și uzina de frig Suprafață 3230 mp., pista de gheață și anexe. Uzina de frig în suprafață de 385 mp	Nr. M.F.P. - 34732 Cod: 8.29.06
	Lunca Sucevei Municipiul Suceava			Complex sportiv "Ștrand" 3 bazine de înot descoperite, teren de tenis și anexe, suprafață 24850 mp.	Nr. M.F.P. - 34733 Cod: 8.29.06

<https://legislatie.just.ro/public/DetaliiDocument/46677>



HCL 194/2004

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTARARE
privind modificarea și completarea anexei nr.2 la HGR nr. 1357/27.12.2001 privind
atestarea domeniului public al județului Suceava, precum și al municipiilor,
orașelor și comunelor din județul Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Avand în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava
registrată la nr. 22642 din 20.07.2004, raportul Direcției Urbanism, Amenajarea
Teritoriului și Administrarea Patrimoniului înregistrat la nr. 22643 din 20.07.2004 și
raportul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;
În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și
regimul juridic al acesteia;

În conformitate cu prevederile HGR nr.1099/18.09.2003 privind trecerea unor
stadiocane, a unor bunuri din complexele sportive și bazele sportive, precum și anexele
afiliate, situate în unele unități administrativ-teritoriale, din proprietatea publică a
statului și din administrarea Agenției Naționale pentru Sport în proprietatea publică a
județelor, municipiilor, orașelor și comunelor și în administrarea consiliilor locale ale
acestora;

În baza HGR nr. 884/03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinația
de cabinete medicale

Avand în vedere HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru
întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor,
municipiilor și județelor;

În temeiul prevederilor art 38, al.2, lit.f și ale art. 46 al.2, ale art.48 și art.50 din
Legea nr.215/2001 a administrației publice locale.

HOTARASTE:

Art.1. Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Suceava,
înscris în anexa nr.2 la HGR nr. 1357/27.12.2001, se completează cu bunurile înscrise
în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2. Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Suceava,
înscris în anexa nr.2 la HGR nr. 1357/27.12.2001 se modifică după cum urmează:

- a) Textul din poziția 638, coloana 3, va avea următorul cuprins: « Stadionul
« Areni »
- b) Textul din poziția 638, coloana 4, va avea următorul cuprins: « Intersecția B-
dul 1 Mai cu strada Universității, S=18200 mp »
- c) Textul din poziția 638, coloana 5, va avea următorul cuprins: « 2003 »
- d) Textul din poziția 638, coloana 6, va avea următorul cuprins: « 11358 »
- e) Textul din poziția 638, coloana 7, va avea următorul cuprins: « HGR nr.
1099/18.09.2003 »



f) Textul din poziția 639, coloana 3, va avea următorul cuprins: "Patinoar Artificial Descoperit și Uzina de Frig"

g). Textul din poziția 639, coloana 4, va avea următorul cuprins: "Strada Universității, S=3615 mp"

h). Textul din poziția 639, coloana 5, va avea următorul cuprins: "2003"

i). Textul din poziția 639, coloana 6, va avea următorul cuprins: "10648,636"

j) Textul din poziția 639, coloana 7, va avea următorul cuprins: "HGR nr. 1099/18.09.2003"

k). Textul din poziția 360, coloana 4, va avea următorul cuprins: "Ștrandul Ițcani, S=10790 mp, între Sabin Maria (NS), Raul Suceava (E), drum acces Ștrand (V)"

l) Textul din poziția 639, coloana 5, va avea următorul cuprins: "2003"

m). Textul din poziția 639, coloana 6, va avea următorul cuprins: "3218,100"

n). Textul din poziția 639, coloana 7, va avea următorul cuprins: "HGR nr. 1099/18.09.2003".

o). Textul din poziția 281, coloana 4, va avea următorul cuprins: "Parcela „Dealul Mănăstirii” S=533.000 mp, între proprietati particulare (N, E, V), DN 29 (S)"

p). Textul din poziția 281, coloana 6, va avea următorul cuprins: "266.500"

Art.3. Se elimină pozițiile nr. 757 și nr. 771 înscrise în anexa nr.2 la HGR nr. 1357/27.12.2001

Art.4. Se elimină pozițiile nr. 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501 înscrise în anexa nr.1 la HCL nr. 149/30.06.2003 privind modificarea și completarea anexei la HCL nr. 153/29.11.1999, modificată și completată prin HCL nr. 88/27.04.2001 prin care s-a însușit inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Suceava, atestat prin HGR nr. 1357/27.12.2001.

Art.5. Se revocă HCL nr. 154/31.05.2004 privind modificarea și completarea anexei la HCL nr. 153/29.11.1999, modificată și completată prin HCL nr. 88/27.04.2004 și prin HCL nr. 149/30.06.2003 prin care s-a însușit inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Suceava, atestat prin HGR nr. 1357/27.12.2001.

Art.6. Primarul municipiului Suceava va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CORNEL CASU



Contrasemneaza,
Secretar municipiu

Cons. Jr. CIUTAC IOAN

Nr. 194 / 30 iulie 2004



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62563 Suceava

Nr. cerere	67025
Zile	02
Luna	09
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str STR. UNIVERSITATII, baza sportiva - patinoar artificial

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata ^m (mp)	Observații / Referințe
A1	62563	3.552	Teren imprejmuit; Terenul este imprejmuit partial cu gard între punctele 133-265; 80-79-244-242-241-240-239-237

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62563-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str STR. UNIVERSITATII, baza sportiva - patinoar artificial	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:360.2 mp; Suprafata construita desfasurata 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67025 / 02/09/2025		
Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 194, din 30/07/2004 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. ANEXA NR 2, din 30/08/2002 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 41519, din 25/08/2025 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 16, din 27/01/2025 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 153, din 29/11/1999 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. HCL 88, din 27/11/2001 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 157, din 28/11/2000 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Notarial nr. Declaratie nr.2576, din 01/09/2025 emis de CPN IULIE VALERIANA SI LUCA ROBERT GABRIEL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1. A1.1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 62563 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

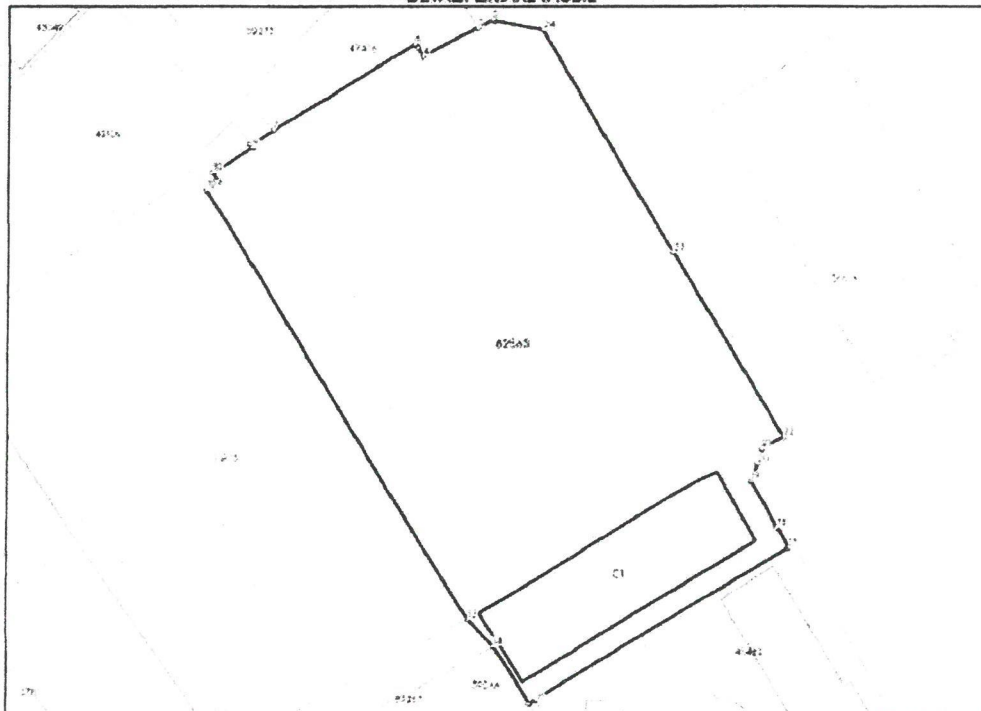
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62563	3.552	terenul este împrejmuit parțial cu gard între punctele 133-255; 80-79-244-242-241-240-239-237

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 3.230 Masurata: 3.552	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62563-C1	construcții administrative și social culturale	360,2	Cu acte	S. construită la sol: 360,2 mp; Suprafața construită desfășurată 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0.188	2	3	2.246



Carte Funciară Nr. 62563 Comuna/Draș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
3	4	7.615	4	5	1.34
5	6	0.589	6	7	21.117
7	8	3.439	8	9	0.541
9	10	5.889	10	11	1.336
11	12	1.796	12	13	63.934
13	14	4.763	14	15	8.591
15	16	0.914	16	17	37.5
17	18	2.999	18	19	6.636
19	20	2.485	20	21	1.894
21	22	3.214	22	23	27.248
23	24	32.978	24	1	6.29

^{xxx} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

^{xxxx} Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

04-09-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Entrate pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35883161
Sediu: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 - Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.628, E-mail: valcostavb@gmail.com

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 62563 / UAT Suceava



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr. 3, cod postal 720262

Nr. cartea	6703
Zona	02
Lot	09
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară

pentru

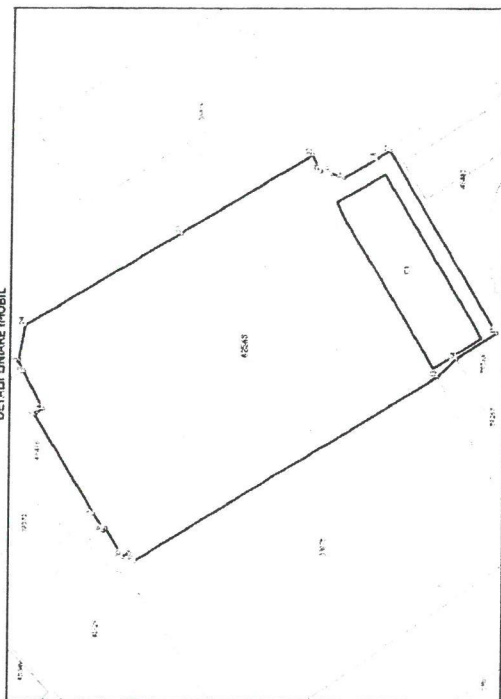
Imobil număr cadastral 62563 / UAT Suceava

TEREN Intervilan
Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str. STR
UNIVERSITATII, baza sportiva - patinoar artificial

Nr. cadastral	62563	Suprafața măsurată	3552	Observații / Referințe
Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava				
Terenul este împrejmuit parțial cu gard între punctele 133-265, 80-79, 244, 242-241, 240-239-237				

* Suprafața este determinată în planul de proiect Stereo 70.

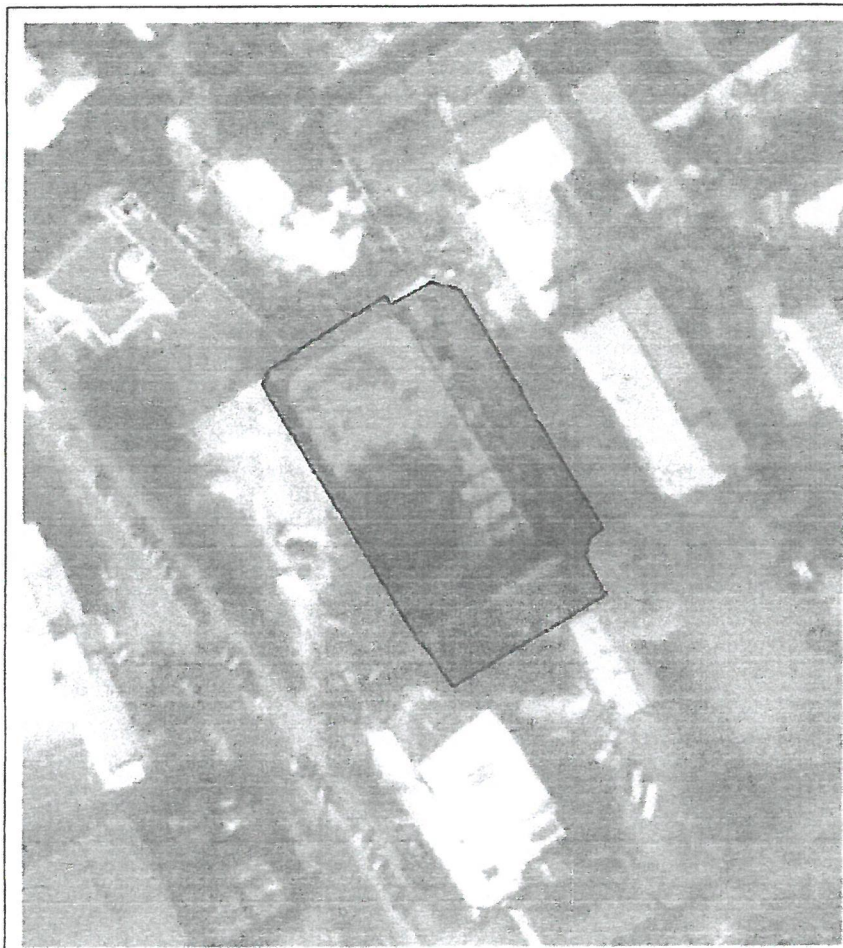
DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 62563 / UAT Suceava

**Incadrare in zonă
scara 1:1000**





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 62563 / UAT Suceava

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	3 552			
	TOTAL:		3.552			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62563-C1	construcții administrative si social culturale	360.2	Cu acte	Suprafata construita desfasurata 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	0.188	2	3	2.246
3	4	7.615	4	5	1.34
5	6	0.589	6	7	21.117
7	8	3.439	8	9	0.541
9	10	5.889	10	11	1.336
11	12	1.796	12	13	63.934
13	14	4.763	14	15	8.591
15	16	0.914	16	17	37.5
17	18	2.999	18	19	6.636
19	20	2.485	20	21	1.894
21	22	3.214	22	23	27.248
23	24	32.978	24	1	6.29

²⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

²¹ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 04-09-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ALINA-FLORINA CIOBANIUC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

pag. 33

Lista de inventariere materiale la data 07/06/2015
Control: SCIAA.I.P.

Gestiunea IS SPALII VERZI

Nr. ord.	Denumirea bunurilor	Codul sau material de inventar	CANTITATE	Stocuri	Diferente	Retenut	VALOAREA CONTABILĂ	Valoarea de inventar	Diferenta	Plus	Minus	Inventar
1	BUNA AUDIO 450W RMS	762150100017 BUC	1.000			1650.0000	1650.00					
2	BUNA AUDIO PASSEW 100W STEREO	762150000018 BUC	1.000			1390.0000	1390.00					
3	CASSET DEX	762150000040 MU	20.000			4.9500	99.00					
4	CASA MARCAN AMF THERM SIGNAL	762150000016 BUC	1.000			900.0000	900.00					
5	CASA MARCAN AMF-DANCE DEX	762150000019 BUC	1.000			1060.0000	1060.00					
6	CASA MARCAN TIP DANCE MULTIP	762150000019 BUC	1.000			960.0000	960.00					
7	CONTINUTER LUMINI DEX	762150000016 BUC	1.000			549.9940	549.99					
8	COUPE PROTECT.PARDSI.EXT.LAME.	762150000016 BUC	1.000			1606.4712	1606.47					
9	COUPE PROTECT.PARDSI.EXT.S, 4CM	762150000016 BUC	1.000			1124.5036	1124.50					
10	COUPE DEX	762150000016 BUC	1.000			1666.8040	1666.80					
11	COUPE GARDADEA	762150000016 BUC	1.000			1409.7912	1409.79					
12	COUPE PERETE	762150000017 BUC	1.000			485.5600	485.56					
13	COUPE PERETE	762150000017 BUC	1.000			507.8180	507.81					
14	DETERMINATORUL MAX. COL. 100V.	762150000011 BUC	1.000			1790.0000	1790.00					
15	STANETA 1/2 DEX STERIL	762150000016 BUC	1.000			446.9900	446.99					
16	MASINA POMP. 1000000 GALONE	762150000014 BUC	1.000			1745.0000	1745.00					
17	PIEDUTE INCHINUT-EXTINGUAR	762140000010 BUC	1.000			1205.0000	1205.00					
18	SCURTIA INCHINUT VESTIBUL	762150000014 BUC	1.000			457.4570	457.46					
19	PROTECTOR DEX DE EXTERIOR 700W	762140000010 BUC	4.000			1800.0000	1800.00					
20	RAPI DEX 1 PILETE	762150000019 BUC	1.000			278.4000	278.40					
21	RAPI DEX 4 PILETE	762150000019 BUC	1.000			703.0000	703.00					

Lista valorilor materiale cuprinse in aceasta lista de inventariere au fost verificate fizic de catre comisia sau submisiv in prezenta mea, fapt pentru care nu am facut
observatii. Valorile materiale ramane in continuare in gestiunea si raspunderea mea.

Comisia,

Gestiunea,

Contractant,

COMISIA MESTRA



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 - Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

pag: 01

Lista de inventariere materiale la data 11/08/2015

Restricții de: Săptămână

Contul: 3130201/01.A.S.A.

Nr. crt.	Denumirea bunurilor materiale	Codul sau numărul de inventar	CANTITATILE				Pretul unitar	VALOAREA CANTITATII		Valoarea de inventar	Diferenta
			Stocuri	Diferente	Plus	Minus		Valoarea	Diferenta		
1	CARTE MEDICALA	7633000000049 BUC			2.100		0.0000	0.00			
2	CUMPARI CANTINA	7633000000044 M.2			35.000		0.0000	3.15			
3	PLASA DARI SIENA	7631000000003 BUC			40.000		0.0000	2.40			
4	TERETA	7631000000009 BUC			1.000		1.0500	1.05			
Total cont									6.65		

Totale valorile materiale cuprinse in aceasta lista de inventariere au fost verificate fiind de catre comisie sau submisie in prezenta mea, fapt pentru care nu a fost eliberat. Valorile materiale raman in continuare in pastrearea si raspunderea mea.

Comisie,

Gestionar,

Contabilitate,

COMARCU MILEA

MSD Software Suceava - SEMA 2015



Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 **CUI:** 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. **E-mail:** valcostsv@gmail.com

Journal of Management Education 36(7) 809–824

[illegible]

参考文献
 1. 王德胜. 2000. 中国人口地理学. 北京: 中国人口出版社.

Don't Public

[illegible]



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

PRIMARIA MUNICIPIULUI Suceava

FISA MIJLOTELUI FIX la data 31/07/2025

Nr. inventar 001161S 0

Nr. document provenienta

Valoare de inventar 1267724.45

Amortizare lunara 0.00

Valoare amortizata inceput luna 0.00

Din care neutilizare 0.00

Valoare ramasa sfirsit luna 1267724.45

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Cladire patinoar

Accesorii

Subunit SED

Gestiune: CONSTR.CE CONS.DOMENIUL PUBLIC

Loc fol: DIRECTIA DOMENIULUI PUBLIC

Grupa 1

Codul

de clasificare 1.6.4.

Data darii in folosinta

Anul 1970

Luna 11

Data amortiz. complete

Anul 2025

Luna 7

Durata normala de

functionare 50

DurC 12

Durata ramasa in luni 0

Amortizant lunar 0.00

(Nr.invent. / (de la nr. / la numar) /	Documentul (data, felul, numarul)	Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau (dimin. valorii mijl. fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul controlui 1091 (Rez.Reeval)
Sold in momentul implementarii						-6370.14	
001161S	0 01/12/2003 RB	1 Patinoar artificial	1.000	2768.65		-3601.49	
001161S	0 01/01/2008 RV	1 Patinoar artificial	1.000	16002.49		12401.00	
001161S	0 05/02/2008 MD	510 Cladire patinoar	1.000	24890.00		37291.00	
001161S	0 13/02/2008 RV	1 Cladire patinoar	1.000	118599.00		155890.00	
001161S	0 28/02/2010 MD	8881 Cladire patinoar	1.000	814749.76		970638.76	
001161S	0 01/05/2010 RV	1 Cladire patinoar	1.000	27842.45		998281.21	
001161S	0 01/11/2013 RV	1 Cladire patinoar	1.000	152537.37		1150818.58	
001161S	0 01/12/2016 RV	1 Cladire patinoar	1.000		6559.67	1144258.91	
001161S	0 01/12/2019 RB	1 Cladire patinoar	1.000	123465.54		1267724.45	315856.83



Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 **CUI :** 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. **E-mail:** valcostsv@gmail.com

SECRET

Q371 12047

[illegible]



PRIMARIA MUNICIPIULUI Suceava

FISA MIJLOCULUI FIX la data 31/07/2025

Nr. inventar 0011578 0

Nr. document provenienta

Valoare de inventar 441108.61

Amortizare lunara 0.00

Valoare amortizata inceput luna 441108.61

Din care neutilizare 0.00

Valoare ramasa sfarsit luna 0.00

Descrierea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Mantinelă +gard

Accesorii

Subunit SED

Gestiune: Patinoar

Loc fol: Patinoar

Grupa 1

Codul

de clasificare 1.6.3.1.

Data darii in folosinta

Anul 1999

Luna 11

Data amortiz. complete

Anul 2025

Luna 7

Durata normala de

functionare 12

Dur0 7

Durata ramasa in luni 0

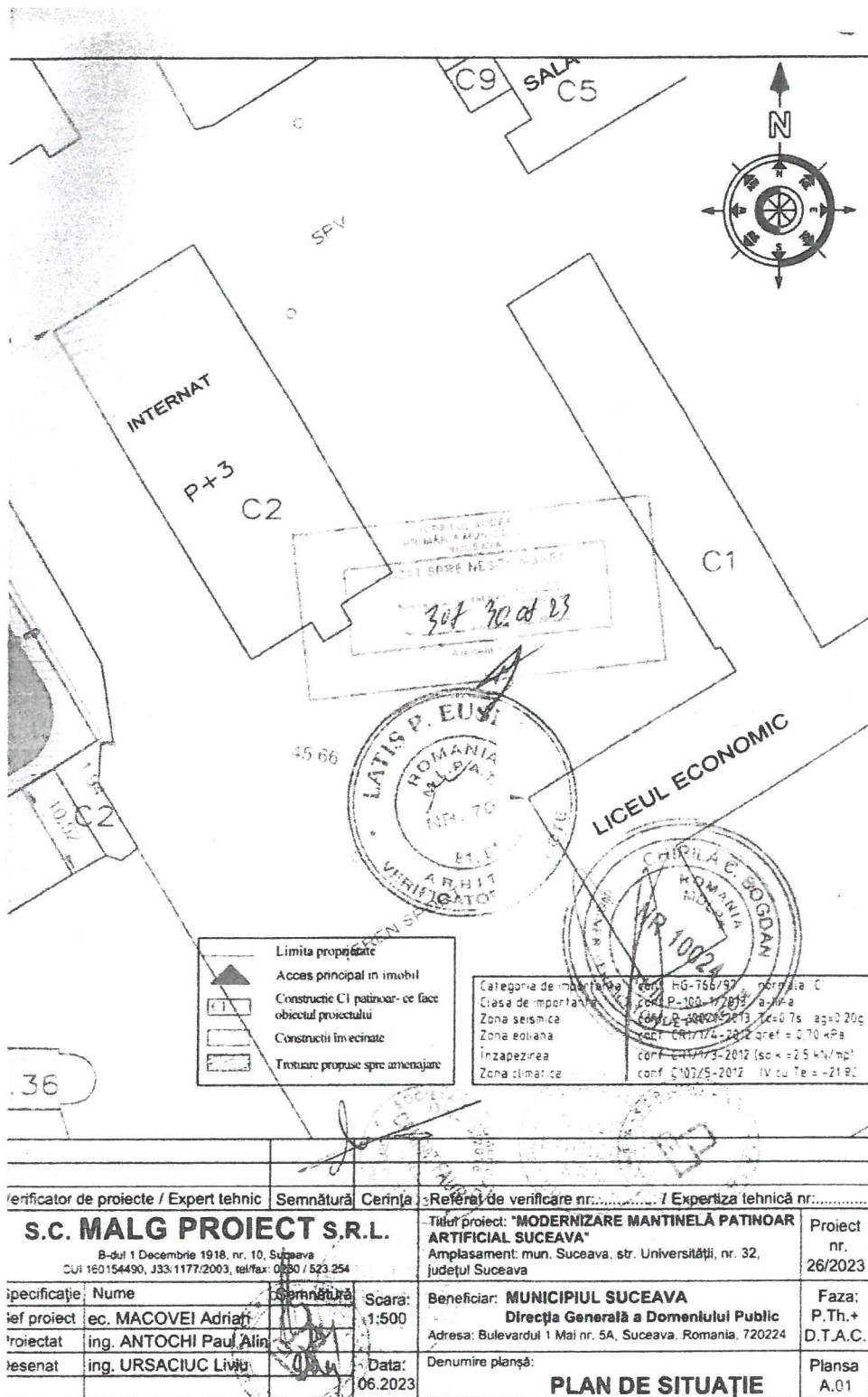
Amortizant lunar 0.00

Nr.invent.	Documentul (data,	Operatiile care privesc	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul
(de la nr.	(felul, numarul)	(miscarea, cresterea sau					(contului 105
(la numar)		(dimin. valorii mijl. fix					(Rez.Reeval)
Sold in momentul implementarii						12.60	
0011578	0 01/12/2003 RB	1 Mantinela +gard	1.000	32.76		45.36	
0011578	0 01/01/2008 RV	1 Mantinela +gard	1.000	189.64		235.00	
0011578	0 05/02/2008 MO	510 Mantinela +gard	1.000	17912.50		18147.50	
0011578	0 01/05/2010 RV	1 Mantinela +gard	1.000	2270.76		20418.26	
0011578	0 05/04/2024 MM	105 Mantinela +gard	1.000	420690.35		441108.61	2493.16



PICOEVAL EXPERT

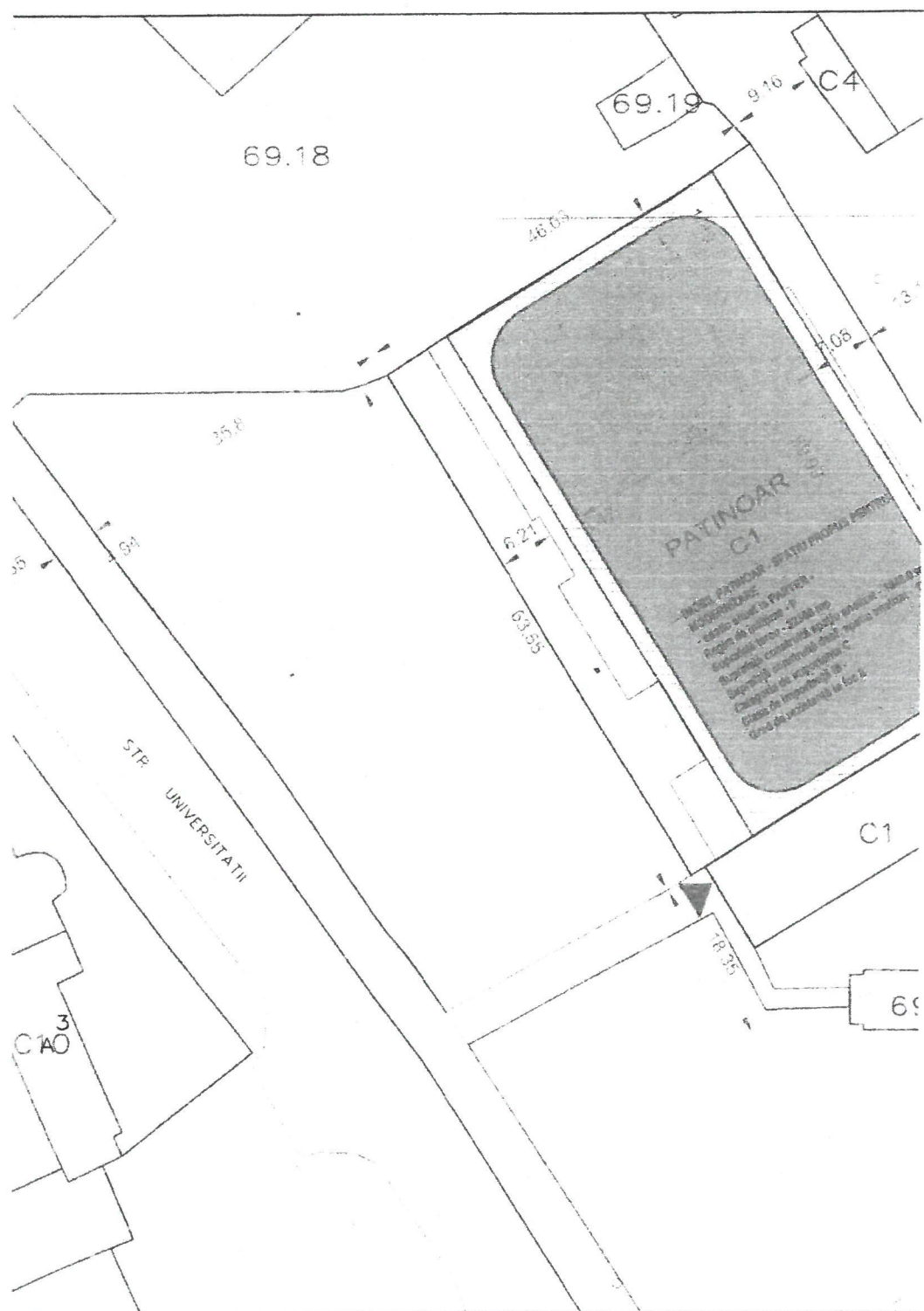
Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com





PICOEVAL EXPERT

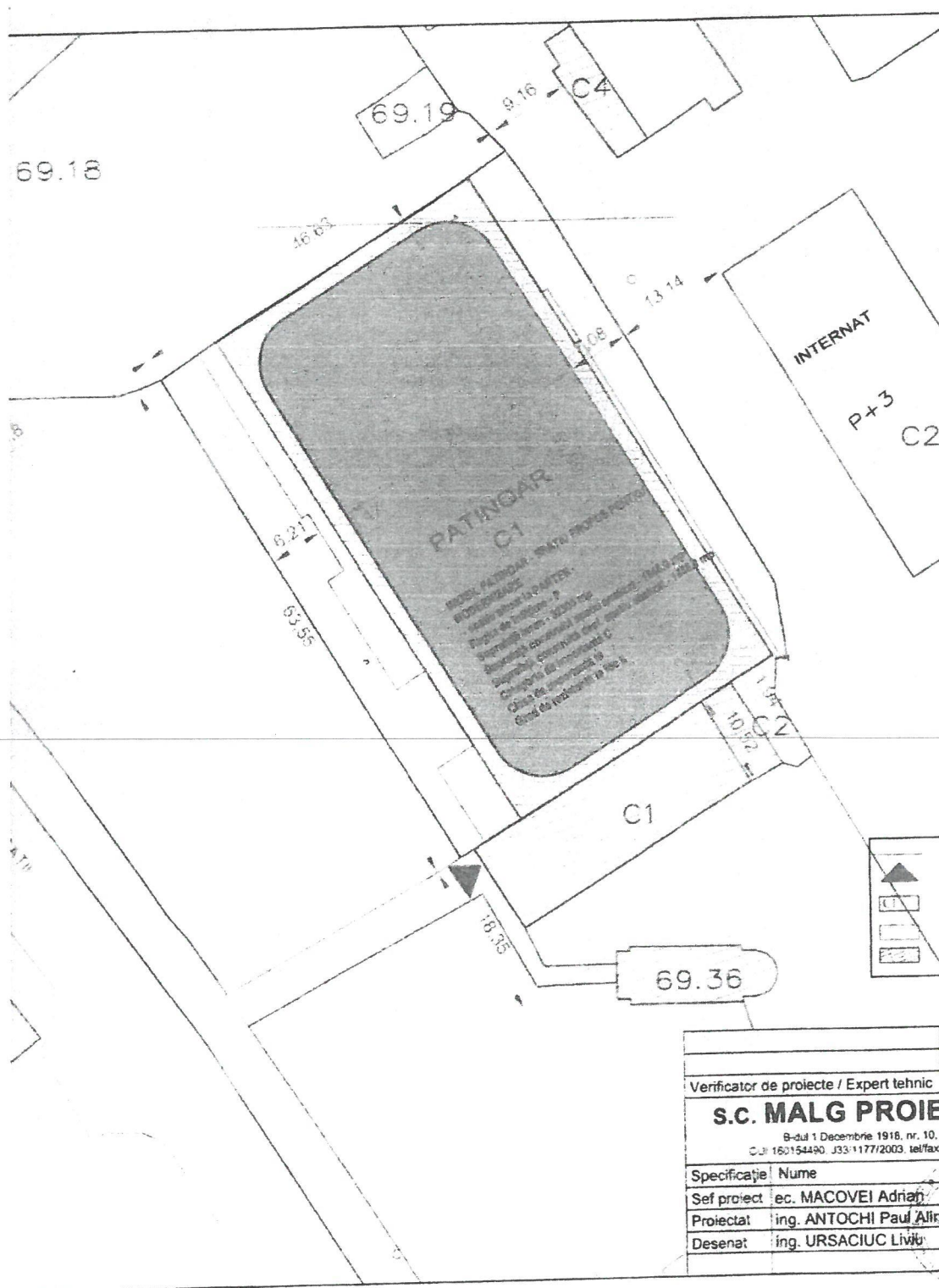
Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com





PICOEVAL EXPERT

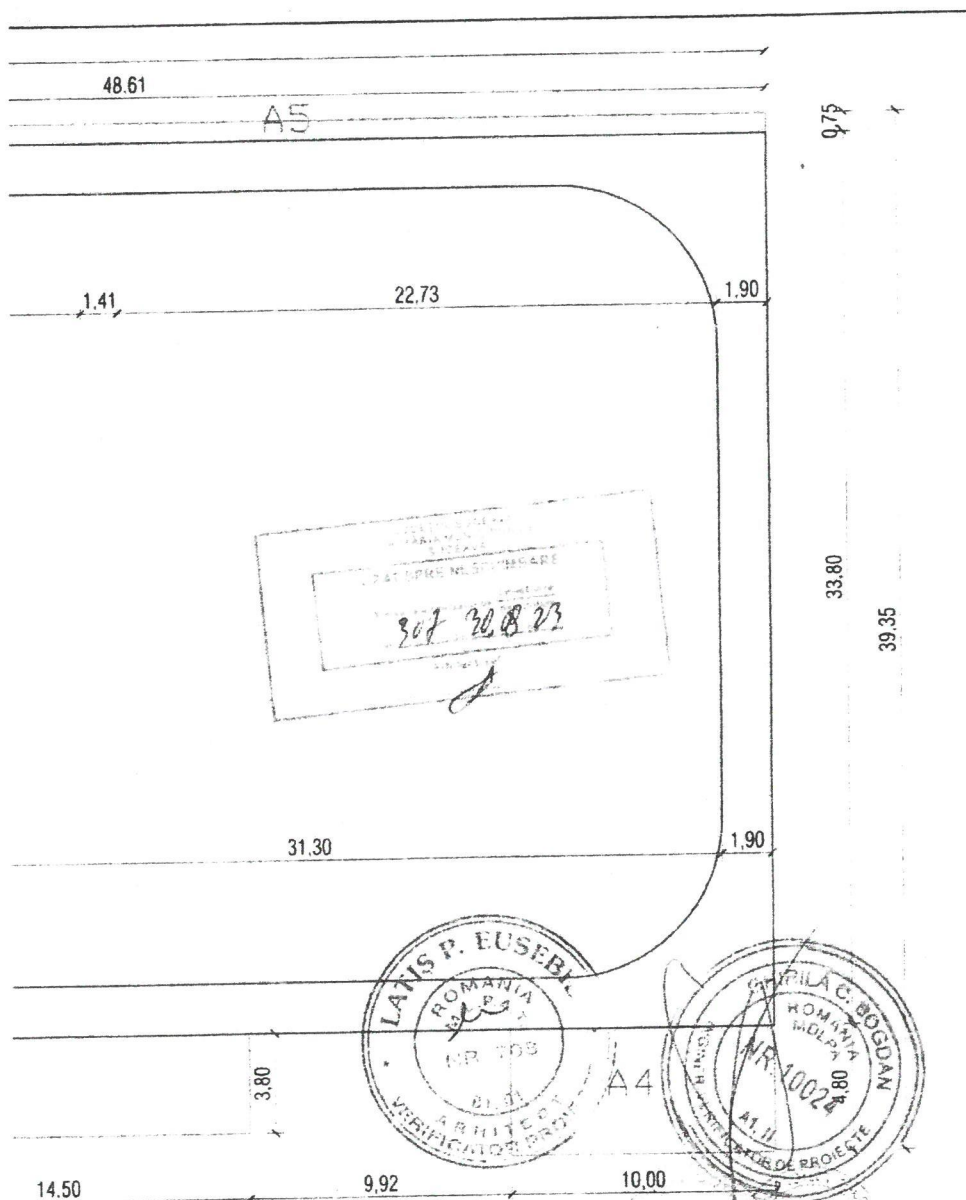
Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 - Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com



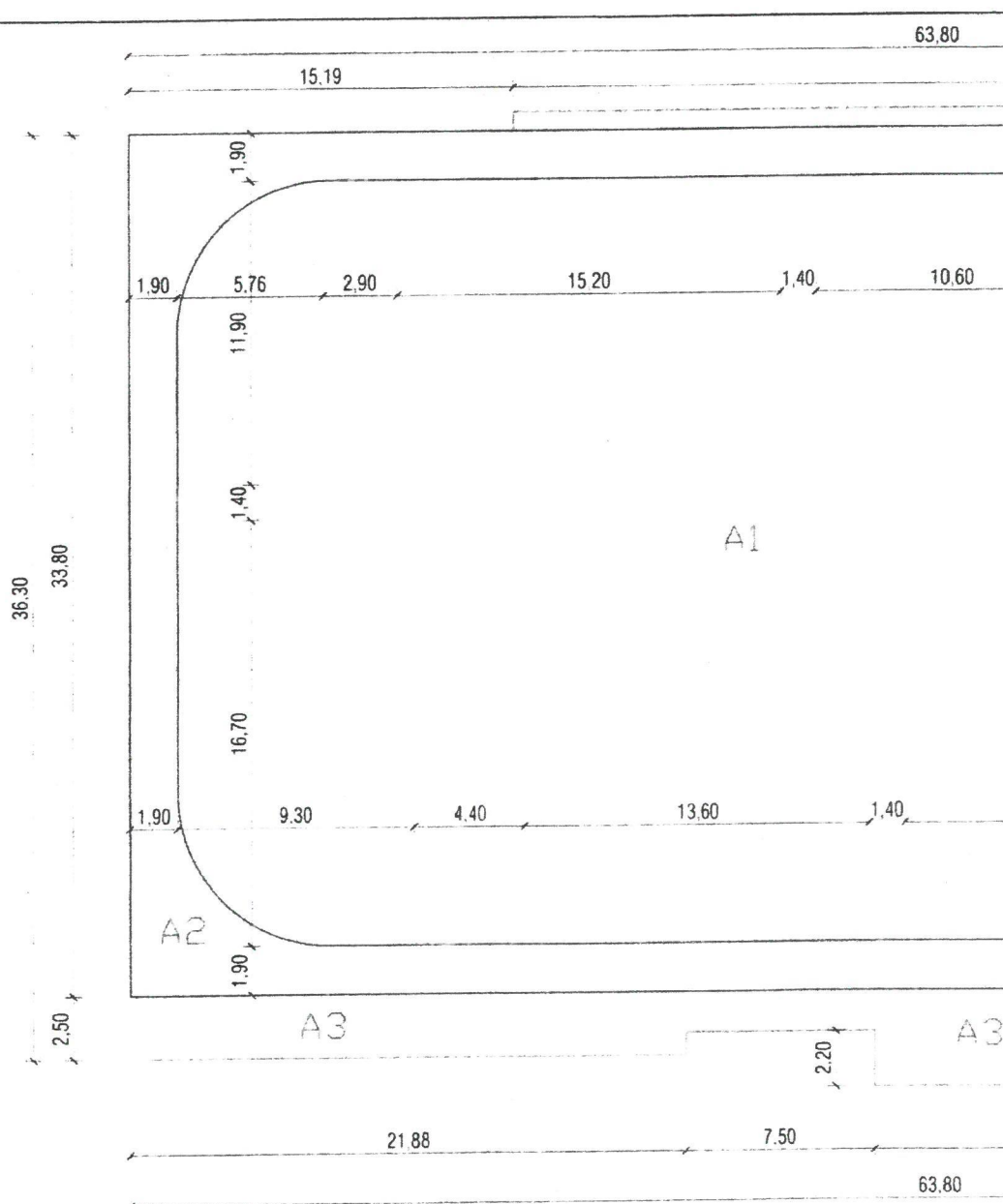


PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com



Verificator de proiecte / Expert tehnic		Semnătură	Cerință	Referat de verificare nr. / Expertiza tehnică nr.	
S.C. MALG PROIECT S.R.L. B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 10, Suceava CUI 160154490, J33/1177/2003, tel/fax: 0730/523 254				Titlul proiect: "MODERNIZARE MANTINELĂ PATINOAR ARTIFICIAL SUCEAVA" Amplasament: mun. Suceava, str. Universității, nr. 32, județul Suceava	
Proiect nr.	26/2023				
Specificație	Nume	Semnătură	Scara:	Beneficiar: MUNICIPIUL SUCEAVA Direcția Generală a Domeniului Public	
Sef proiect	ec. MACOVEI Adrian		1:200	Adresa: Bulevardul 1 Mai nr. 5A, Suceava, Romania, 720224	
Proiectat	ing. ANTOCHI Paul Alin			Denumire planșă: PLAN PATINOAR	
Desenat	ing. URSACIUC Liviu		Data: 06.2023	Faza: P.Th.+ D.T.A.C.	
				Planșă A.1	



Suprafata trotuare(A2) = 387.40 mp
Lungime mantineta = 170 ml(inclusiv porti)
Porti = 6 buc/12.90 ml
Suprafata anexa(A3) = 122 mp
Suprafata anexa(A4) = 48 mp
Suprafata anexa(A5) = 37 mp



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

VALOAREA

ORIUNDE ESTE EA

Q2

Nr. 47 ■ 06.2025

ANEVAR



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2025

CBRE România			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 22 -central: 15-22 -semicentral: 13.00-18.00 -periferie: 10-12	11 - 18	7 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.9%	Iasi: 15.3% Cluj Napoca: 12.8% Brasov: 8.4% Timisoara: 14.7%	11%-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)	85	35 - 40	20 - 22
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 in funcție de suprafața	3.40 - 4.75 in funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	7.7%	6.7%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

VAL CAREA | Q2 2025 59



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2025

Colliers International

Segment de piață	Indicatori	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)	central	15 - 21	11 - 17.5		7 - 12	
		semi-central	13 - 17				
		periferic	10 - 12				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	12.50%	Timisoara, Iasi	12.85%	Sibiu & Targu Mures	10 % - 15%
				Cluj Napoca			
				Brașov			
	Rata de capitalizare (%)	7.5%		8% - 8.5 %		9.25% - 9.75%	
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80		30 - 35		18-20	
	Rata de capitalizare (%)	7.75%		8%		9% - 10%	
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 10,000 mp	4.75	In functie de suprafata	3.70 - 4.75	In functie de suprafata	3.4 - 4.75
		> 10,000 mp	3.8 - 4.5				
	Rata medie de neocupare (%)	6.0%		3.80%		2.4%	
	Rata de capitalizare (%)*	7.75%		7.65% - 8.6%		8.10% - 10.15%	

* Rata de capitalizare pentru proprietati primare

* Rata de capitalizare pentru proprietati primare



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2025

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timisoara, Constanta)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 22 central: 14 - 20 semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timisoara: 13,5 - 18 Constanta: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Targu Mures: 8 - 11 Ploiesti: 8 - 15 Pitesti: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 10% Ploiesti: 15% Pitesti: 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, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timisoara: 20 - 30 Constanta: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Targu Mures: 10 - 17 Ploiesti: 10 - 28 Pitesti: 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 Timisoara: 3,5 - 5,5 Constanta: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Targu Mures: 2,5 - 5 Ploiesti: 3 - 6 Pitesti: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timisoara: 10 - 15% Constanta: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 5 - 10% Ploiesti: 10% Pitesti: 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 Q1 2025

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orășe 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 (%)	13.6%	Iasi: 19% Cluj Napoca: 6.5% Brașov: 11.5% Timișoara: 9.0%	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 (%)	6.0%	6.2%	3.8%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2025

iO Partners - JLL preferred partner			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timisoara, Brasov, Constanta)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brasov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timisoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.9%	Cluj: 9.1% Iasi: 14.7% Brasov: 6.1% Timisoara: 13.3%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timisoara); 9.00% for Brasov	9.00 - 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (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 In functie de suprafata	3.80 - 5.00 In functie de suprafata
Rata medie de neocupare	5.7%	Cluj: 2.4% Iasi: 0% Brasov: 1.6% Timisoara: 9.8%	5.9%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 9.00%	9.00 - 10.00%



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q1 2025

Knight Frank			
Segment de piață	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)	prime headline: 22	13 - 17	9 - 13
	central: 16-19		
	semicentral: 14.5-16.5		
	periferic: 10-13		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	14.0%	5-12%	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	5%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%



MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Directia Generala Arhitect sef
Directia urbanism si amenajarea teritoriului
Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1066 din 05/09/2025

În scopul:

-organizarea licitatiei publice pentru concesiunea obiectivului "Patinoar Artificial municipal Suceava"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - COMPARTIMENTUL PATRIMONIU** cu sediul în județul Suceava, codul poștal _____, orașul Suceava, str. **Bld. 1 Mai, nr. 5A**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. _____, email _____, înregistrată la nr. 43502 din 05.09.2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT Suceava, mun.Suceava, str. **Universității, nr. 32**, sau identificat prin CF Suceava nr. 62563, nr. cad. 62563, suprafața 3552 mp în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul constand in teren in suprafata de 3.552 mp, identic nr. cad. 62563, impreuna cu constructia identificata cadastral cu nr. 62563-C1(cladire patinoar), situat in intravilanul municipiului Suceava, str. Universitatii nr. 32, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul public

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament și delimitare imobil: informatii neidentificate conform eterra

Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023*: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2a - Dotari de interes public dispersate la nivelul orașului (predominant învățământ și sănătate);

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcțională: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2a - Dotari de interes public dispersate la nivelul orașului (predominant învățământ și sănătate);

Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 16 alineatul (3) : Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism.

Conform Ordonanței de urgență 57/2019 privind Codul administrativ Art. 308: Procedura administrativă de inițiere a concesiunii:

(4)Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat; b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii; c)nivelul minim al redevenței; d)procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii; e)durata estimată a concesiunii; f)termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

Utilizările funcționale specifice zonei sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la prezentul certificat de urbanism.

3.2. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

-organizarea licitației publice pentru concesiunea obiectivului "Patinoar Artificial municipal Suceava"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☐ gaze naturale ☐ alimentare cu apă ☐ alimentare canal ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
Alte avize / acorduri
d.2) Avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
-extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi;
-plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI;
-studiu de prefezabilitate sau de fezabilitate conform art.16 aliniatul 3 din legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de construire republicata
-studiu de oportunitate conform art.308 aliniatul 4 din Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ
e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism este valabil pentru o durată de validitate de 24 luni de la data emiterii.



Viceprimar
Ioan-Dan Cușnir

Secretar General
jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan

Arhitect șef
arh. Ioan Lungu

Director executiv
ing. Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
ing. Xenia Voda

Întocmit
ing. Sergiu Breaban

Achitat taxa de lei, conform Chitanței/Ordin de plata nr. din/...../.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ____ până la data de ____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Viceprimar

Secretar General

Arhitect-șef

Director executiv

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .

Transmis solicitantului la data de ____ direct / prin poștă.



MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593

Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism
Nr. 1066... din 05.../03.../2025...

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

C - ZONĂ DE TIP CENTRAL

C2 - Subzona polilor urbani secundari

Subzona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localității un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic - configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **ART. 1 - Utilizari admise:**

Pentru C2a:

Vor fi menținute neschimbate acele utilizări inițiale ale construcțiilor care corespund cerințelor actuale.

Conversiile funcțiunilor vor fi admise doar în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- instituții sanitare;
- învățământ, învățământ superior și de formare continuă
- biblioteci;
- spații pentru cazarea elevilor și studenților (cămine)
- expoziții;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- spații verzi amenajate;
- parcaje la nivelul solului.

- **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

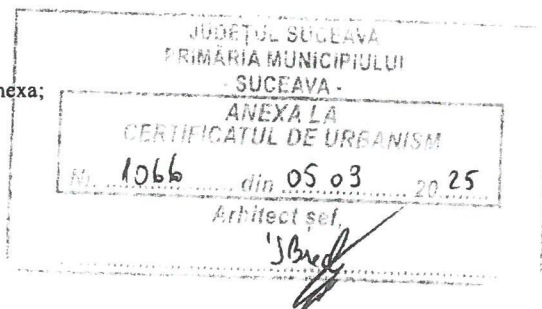
Pentru C2a, C2b și C2c:

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

- **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru C2a, C2b și C2c Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de echipamente tehnice pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;



Șef serviciu
ing. Xenia Voda

Viceprimar
Ioan-Dan Cușnir jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan

Secretar General

Director executiv
ing. Cerasela-Manuela Bejenar

Întocmit
ing. Sergiu Breaban



100193993885

Incheiere Nr. 67025 / 02-09-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Dosarul nr. 67025 / 02-09-2025

INCHEIERE Nr. 67025**Registrator:** Ioana Savu**Asistent:** DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.194/30-07-2004 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.41519/25-08-2025 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Normativ nr.1357/27-12-2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI;
- Act Administrativ nr.16/27-01-2025 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.ANEXA NR 2/30-08-2002 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.153/29-11-1999 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.157/28-11-2000 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.HCL 88/27-11-2001 emis de PRIMARIA SUCEAVA;
- Act Notarial nr.Declaratie nr.2576/01-09-2025 emis de CPN ILIE VALERIANA SI LUCA ROBERT GABRIEL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 62563
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 62563 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL SUCEAVA
ANDRONIC MIHAI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

04-09-2025

Registrator,

Ioana Savu

Asistent Registrator,

DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

****) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP***



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
Adresa: Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	67025
Ziua	02
Luna	09
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL SUCEAVA**
Domiciliul Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str 1 MAI, Nr. 5A

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **67025** din data **02-09-2025**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilele au fost inregistrate provizoriu in evidența OCPI SUCEAVA cu numerele cadastrale:

1) 62563, Loc. Suceava, Str STR. UNIVERSITATII, Jud. Suceava, baza sportiva - patinoar artificial, UAT Suceava, , in suprafată măsurată de 3552 mp și suprafată din acte - Imobilele au fost inregistrate in planul cadastral intretinut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru inscrierea imobilelor in Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 04-09-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
ALINA-FLORINA CIOBANIUC

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62563 Suceava

Nr. cerere	67025
Ziua	02
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100193993885



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str STR. UNIVERSITATII, baza sportiva – patinoar artificial

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62563	3.552	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit partial cu gard între punctele 133-265; 80-79-244-242-241-240-239-237

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62563-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str STR. UNIVERSITATII, baza sportiva – patinoar artificial	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:360.2 mp; Suprafata construita desfasurata 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67025 / 02/09/2025		
Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 194, din 30/07/2004 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. ANEXA NR 2, din 30/08/2002 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 41519, din 25/08/2025 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 16, din 27/01/2025 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 153, din 29/11/1999 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. HCL 88, din 27/11/2001 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. 157, din 28/11/2000 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Notarial nr. Declaratie nr.2576, din 01/09/2025 emis de CPN ILIE VALERIANA SI LUCA ROBERT GABRIEL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA , domeniul public	A1, A1.1

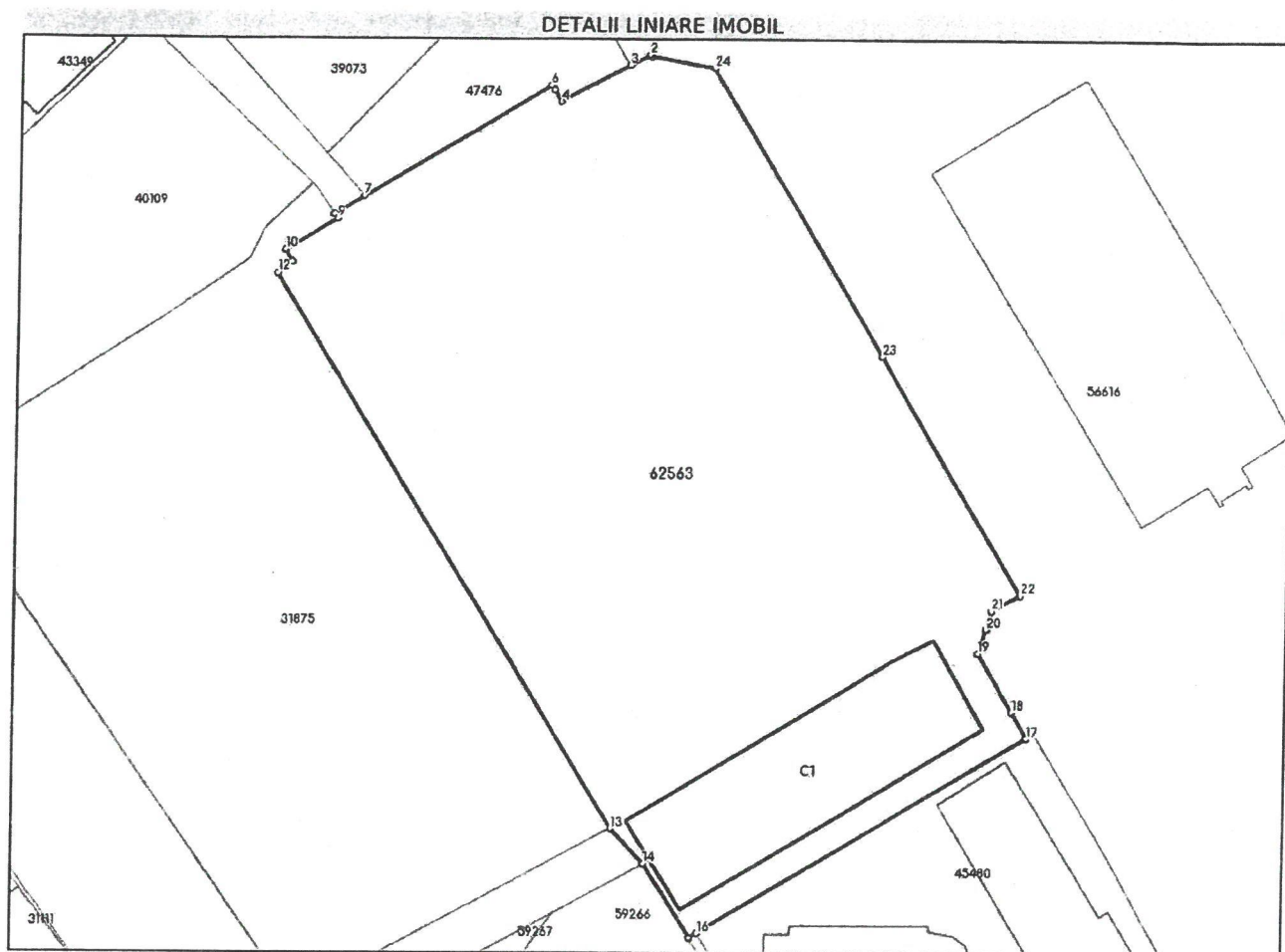
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62563	3.552	Terenul este împrejmuit partial cu gard între punctele 133-265; 80-79-244-242-241-240-239-237

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 3.230 Masurata: 3.552	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62563-C1	construcții administrative și social culturale	360,2	Cu acte	S. construita la sol: 360.2 mp; Suprafata construita desfasurata 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.188	2	3	2.246

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	7.615
5	6	0.589
7	8	3.439
9	10	5.889
11	12	1.796
13	14	4.763
15	16	0.914
17	18	2.999
19	20	2.485
21	22	3.214
23	24	32.978

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.34
6	7	21.117
8	9	0.541
10	11	1.336
12	13	63.934
14	15	8.591
16	17	37.5
18	19	6.636
20	21	1.894
22	23	27.248
24	1	6.29

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

04-09-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	67025
Ziua	02
Luna	09
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 62563 / UAT Suceava

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str STR.

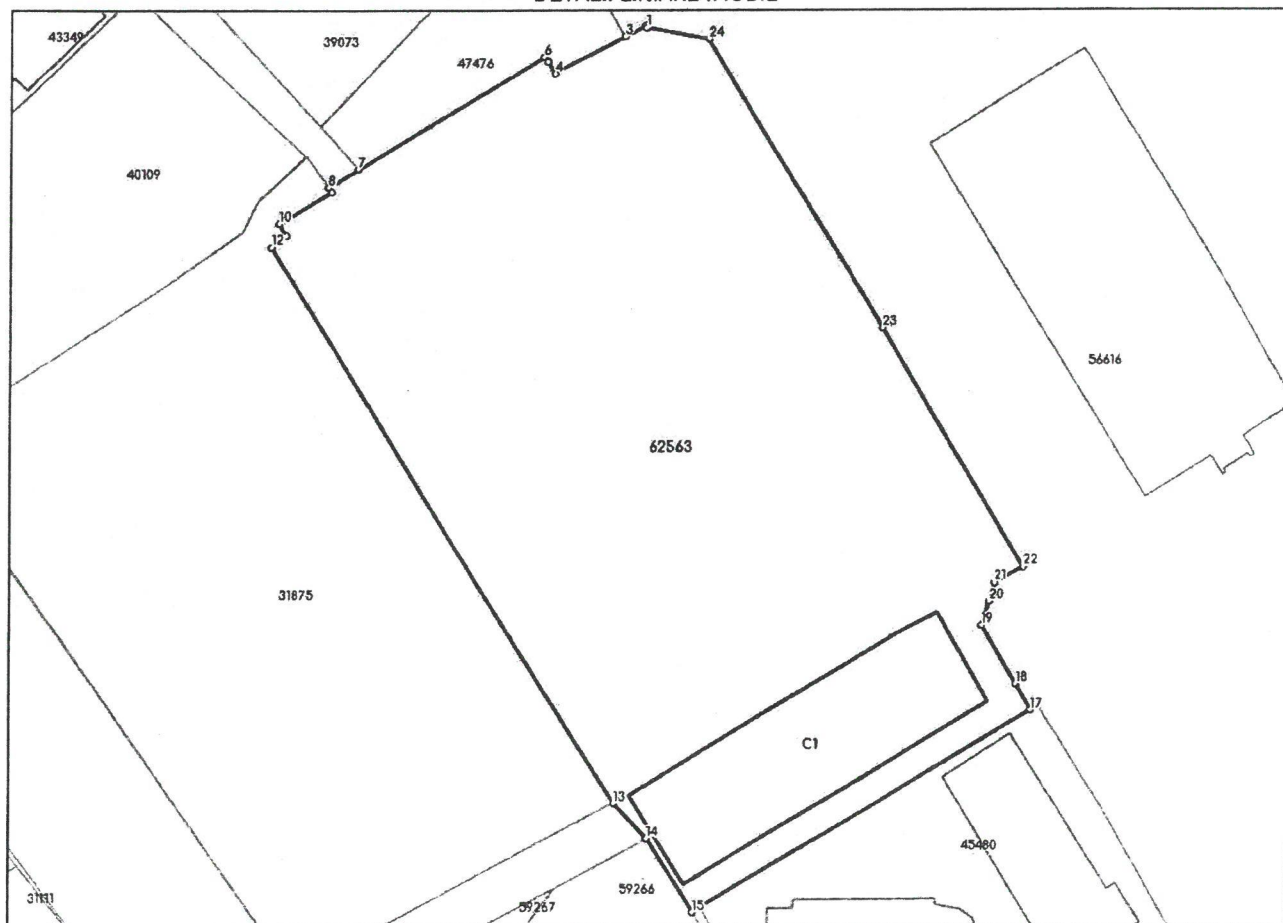
UNIVERSITATII, baza sportiva - patinoar artificial

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
62563	3552	Terenul este împrejmuit partial cu gard între punctele 133-265; 80-79-244-242-241-240-239-237

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.552			
	TOTAL:		3.552			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62563-C1	construcții administrative și social culturale	360,2	Cu acte	Suprafata construita desfasurata 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.188	2	3	2.246
3	4	7.615	4	5	1.34
5	6	0.589	6	7	21.117
7	8	3.439	8	9	0.541
9	10	5.889	10	11	1.336
11	12	1.796	12	13	63.934
13	14	4.763	14	15	8.591
15	16	0.914	16	17	37.5
17	18	2.999	18	19	6.636
19	20	2.485	20	21	1.894
21	22	3.214	22	23	27.248
23	24	32.978	24	1	6.29

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 04-09-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

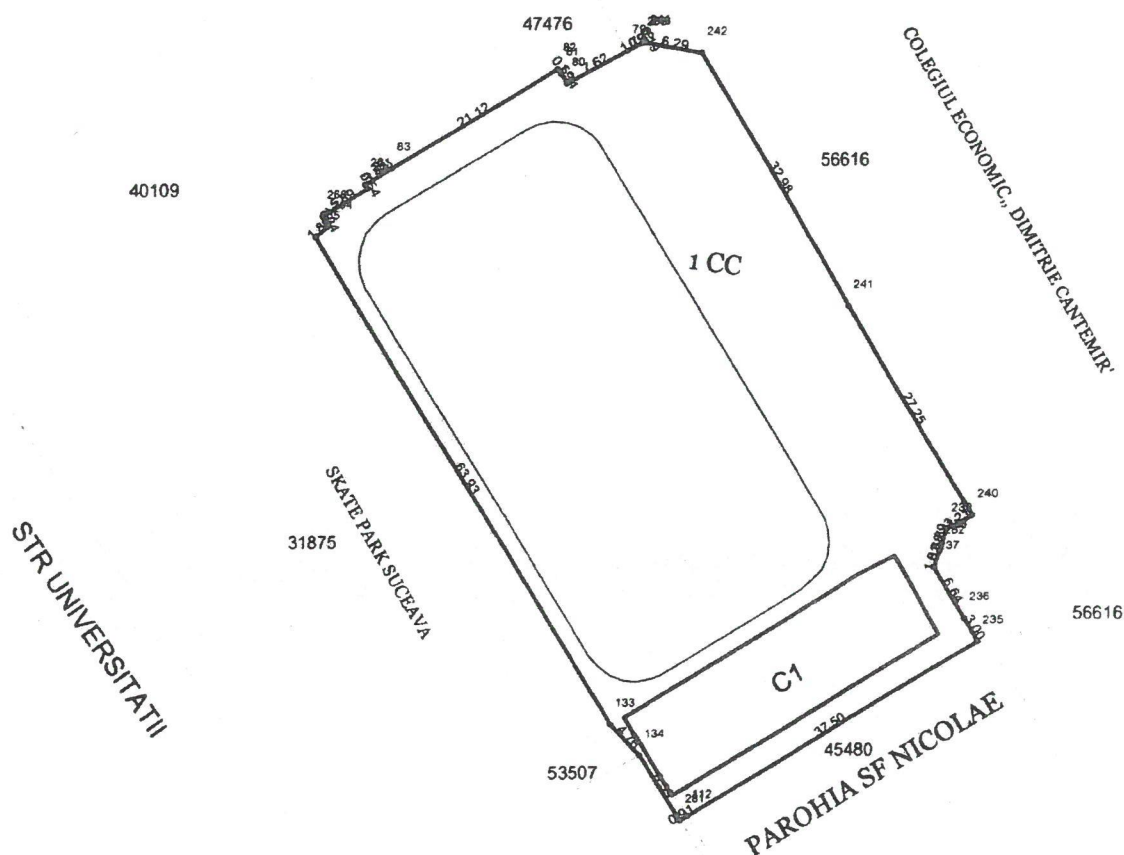
Consilier/Inspector de specialitate,

ALINA-FLORINA CIOBANIUC

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARĂ 1: 1000

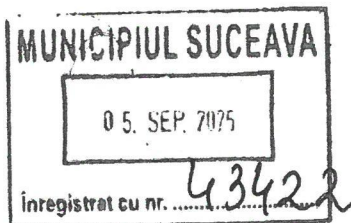
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62563	3552 mp	Intravilan Mun. Suceava, str Universitatii , baza sportiva – patinoar artificial , Jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Suceava



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	3552	Terenul este împrejmuit partial cu gard între punctele 133-265; 80-79-244-242-241-240-239-237
	Total	3552	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	360.2	Suprafata construita desfasurata 360 mp CLADIRE PATINOAR P din anul 1970
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3552 mp			
Suprafața din act = 3230 mp			
Executant TOPOCAD ANDRONIC S.R.L. Confirma executare: Harta de teren, corectitudinea înocnă de teren Data: 01.08.2025 cu înalțimea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura Data..... 67025/2025 Ciobaniuc Alina-Florina	
Semnătura Data..... 01.08.2025		Ciobaniuc Alina-Florina Digitally signed by Ciobaniuc Alina-Florina	

PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsyv@gmail.com



Nr. 067/05.09.2025

CĂTRE:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

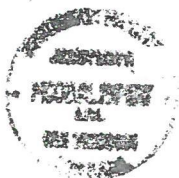
Directia Generala Arhitect Sef - Directia Patrimoniu

În conformitate cu prevederile Contractului de Servicii pentru Evaluarea bunurilor imobile (proprietate a Mun. Suceava, domeniul public – Contract nr. 39314/08.08.2025) - vă pun la dispoziție Raportul de evaluare si Studiul de oportunitate privind concesionarea Patinoarului Artificial Suceava.

Factura aferenta serviciului de evaluare a fost încărcată in SPV.

Cu stimă,

SC PICOEVAL EXPERT SRL
Director,
Ing. Constantin Pîrvulescu



FACTURA

Numar 305

Data 04.09.2025

- RON -

Furnizor

Client

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA****CIF 35893161**

RC J33/511/2016

CIF 4244792

Capital soc. 200 RON
SUCEAVA str. DIMITRIE ONCIUL nr. 1 bl. 5 sc. A ap. 6 jud.
SUCEAVA
Tel. 0729439629 Email valcostsv@gmail.com
BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA S.A.
Sucursala Suceava
RO82WBAN00991V075968RO02
Trezorerie operativa Municipiul Suceava
RO59TREZ5915069XXX008577

SUCEAVA, BLD. 1 MAI, NR. 5A, jud. SUCEAVA
IBAN TREZ. 591 50 40 XXX 000 331

Nr. crt.	Denumire produse/servicii	UM	Cantitate	Pret unitar	Valoare
1	STUDIU DE OPORTUNITATE SI RAPORT DE EVALUARE PATINOAR SV.	BUC.	1.000	7 500.0000	7 500.00

Semnatura si stampila,
societatii

Emis de
PIRVULESCU
CONSTANTIN
CI: <bi>

Date privind expeditia
Numele delegatului:
C.I. seria: nr: eliberat de:
Mijlocul de transport:

7 500.00**Total****7 500.00**

Factura circula fara semnatura si stampila cf.art.V, alin(2) din Ordonanta nr.17/2015 si art.319 alin(29) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONTRACT SERVICII

Nr. 35314/ 8.08.25

*Servicii de întocmire a Raportului de evaluare și a Studiului de oportunitate privind
concesionarea activității de administrare și exploatare a obiectivului Patinoar Suceava*

1. Părțile contractante

În temeiul Legii 98/2016 privind achizițiile publice, s-a încheiat prezentul contract de servicii între:

MUNICIPIUL SUCEAVA cu sediul în Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, jud. Suceava, telefon / fax 0230.212.696 / 0230.520.593, CF 4244792, reprezentat prin Ec. Vasile Rîmbu, funcția - Primar, împuternicit prin dispozițiile art. 96, alin. (1)-(3) și art. 154 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de Achizitor, pe de o parte,

și
S.C. PICOEVAL EXPERT SRL, cu sediul în Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr.1, bloc 5, sc. A, ap. 6, tel/fax: +40 729439629, nr. înregistrare la ORC nr. J33/511/2016, cod fiscal 35893161, reprezentata prin Ing. Constantin Pîrvulescu, în calitate de prestator, pe de alta parte.

2. Definiții

2.1 În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) *Contract* - prezentul contract și toate anexele sale;
- b) *achizitor și prestator* - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) *prețul contractului* - prețul plătit prestatorului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d) *servicii* - activități a căror prestare face obiect al contractului;
- e) *produse* - echipamentele, mașinile, utilajele, piesele de schimb și orice alte bunuri cuprinse în anexa/anexele la prezentul contract și pe care prestatorul are obligația de a le furniza aferent serviciilor prestate conform contractului;
- f) *forța majoră* - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- g) *zi* - zi calendaristică; *an* - 365 de zile.

3. Interpretare

3.1 În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2 Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Clauze obligatorii

4. Obiectul și Prețul contractului

4.1. Prestatorul se obligă să presteze *Servicii de întocmire a Raportului de evaluare și a Studiului de oportunitate privind concesionarea activității de administrare și exploatare a obiectivului Patinoar Suceava* în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.

4.2. Achizitorul se obligă să plătească prestatorului prețul convenit pentru îndeplinirea prezentului contract de servicii.

4.3. Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, respectiv prețul serviciilor prestate, plătit prestatorului de către achizitor, este de 7.500 lei fara TVA, conform detaliului cumpărării directe din SEAP nr. [DA38644457], anexă la contract.

5. Durata contractului

5.1 Durata prezentului contract este de 20 zile lucrătoare de la data punerii la dispoziția prestatorului a tuturor documentelor solicitate în vederea prestării serviciilor.

5.2 Perioada de prestare a serviciilor care fac obiectul prezentului contract este aceeași cu durata contractului.

6. Documentele contractului

6.1 Documentele contractului sunt:

- Cumpărarea directă din SEAP nr. [DA38644457].

7. Obligațiile principale ale prestatorului

7.1 Prestatorul se obligă să presteze serviciile care fac obiectul prezentul contract în perioada convenită la pct. 5.1 din prezentul contract și în conformitate cu obligațiile asumate:

7.2 Prestatorul se obligă să presteze serviciile la standardele și/sau performanțele solicitate în prezentul contract.

7.3 Raportul de evaluare se predă achizitorului pe suport de hârtie în două exemplare format scris, iar Studiul de oportunitate se predă beneficiarului, pe suport de hârtie în 3 exemplare format scris și un exemplar în format electronic pe suport CD;

7.4 Prestatorul se obligă să despăgubească achizitorul împotriva oricărui:

- i) reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc.), legate de echipamentele, materialele, instalațiile sau utilajele folosite pentru sau în legătură cu serviciile prestate, și
- ii) daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente, cu excepția situației în care o astfel de încălcare rezultă din respectarea caietului de sarcini întocmit de către achizitor.

8. Obligațiile principale ale achizitorului

8.1 Achizitorul se obligă să plătească prețul convenit în prezentul contract pentru serviciile prestate.

8.2 Achizitorul se obligă să plătească prețul către prestator în termen de maxim 30 zile de la primirea facturii de la acesta, după recepția serviciilor.

8.3 Achizitorul se obligă să recepționeze serviciile prestate în termen de maxim 5 zile data predării *Raportului de evaluare și a Studiului de oportunitate*.

8.4 Nu se acorda avans prestatorului.

8.5 Achizitorul se obligă să pună la dispoziția Prestatorului informațiile solicitate de acesta, necesare realizării documentațiilor aferente contractului.

9. Sanțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

9.1 În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să-și execute obligațiile asumate prin contract, atunci achizitorul are dreptul de a deduce din prețul contractului, ca majorări de întârziere, o sumă echivalentă cu o cotă procentuală de 0,01% pe zi de întârziere din prețul contractului.

9.2 În cazul în care achizitorul nu onorează facturile la expirarea perioadei convenite la pct. 8.2, atunci acesta are obligația de a plăti, ca majorări de întârziere, o sumă echivalentă cu o cotă procentuală de 0,01 % pe zi de întârziere din plata neefectuată.

9.3 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a considera contractul reziliat de drept rezilierea contractului și de a pretinde plata de daune-interese.

9.4 Achizitorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, printr-o notificare scrisă adresată prestatorului, fără nicio compensație, dacă acesta din urmă dă faliment, cu condiția ca această denunțare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru prestator. În acest caz, prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

Clauze specifice

10. Garanția de bună execuție a contractului - nu se solicită.

11. Alte responsabilități ale prestatorului

11.1 (1) Prestatorul are obligația de a executa serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea cuvenite angajamentului asumat.

(2) Prestatorul se obligă să supravegheze prestarea serviciilor, să asigure resursele umane, materialele, instalațiile, echipamentele și orice alte asemenea, fie de natură provizorie, fie definitivă, cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.

11.2 Prestatorul este pe deplin responsabil pentru execuția serviciilor în conformitate cu termenul de prestare. Totodată, este răspunzător atât de siguranța tuturor operațiunilor și a metodelor de prestare utilizate, cât și de calificarea personalului folosit și de securitatea și de siguranța acestuia în munca, pe toata durata contractului.

12. Alte responsabilități ale achizitorului

12.1 Achizitorul se obligă să pună la dispoziția prestatorului orice facilități și/sau informații pe care le deține și pe care prestatorul le consideră necesare pentru îndeplinirea contractului.

13. Recepție și verificări

13.1 Achizitorul are dreptul de a verifica modul de prestare a serviciilor.

13.2 Verificările vor fi efectuate de către achizitor prin reprezentanții săi împuterniciți, în conformitate cu prevederile din prezentul contract.

13.3 Data/datele receptiei studiului/studiilor de fezabilitate se considera a fi data/datele aprobării documentațiilor tehnico-economice de catre achizitor, în conformitate cu legislația în vigoare.

13.4 După predare, documentația achiziționată prin contract devine proprietatea achizitorului. Drepturile patrimoniale și morale asupra documentației se supun prevederilor legale privind drepturile de proprietate intelectuală și a drepturilor conexe.

14. Începere, finalizare, întârzieri, sistare

14.1 (1) Prestatorul are obligația de a începe prestarea serviciilor la data semnării contractului de ambele părți.

(2) În cazul în care prestatorul suferă întârzieri și/sau suportă costuri suplimentare, datorate în exclusivitate achizitorului, părțile vor stabili de comun acord:

a) prelungirea perioadei de prestare a serviciului; și

b) totalul cheltuielilor aferente, dacă este cazul, care se vor adăuga la prețul contractului.

14.2 (1) Serviciile prestate în baza contractului trebuie finalizate în termenul convenit de părți la pct. 5.1, termen care se calculează de la data semnării contractului.

(2) În cazul în care:

- i) orice motive de întârziere, ce nu se datorează prestatorului, sau
- ii) alte circumstanțe neobișnuite susceptibile de a surveni, altfel decât prin încălcarea contractului de către prestator, îndreptățesc prestatorul de a solicita prelungirea perioadei de prestare a serviciilor sau a oricărei faze a acestora, atunci părțile vor revizui, de comun acord, perioada de prestare și vor semna un act adițional.

14.3 Dacă pe parcursul îndeplinirii contractului prestatorul nu respectă termenul de prestare, acesta are obligația de a notifica acest lucru, în timp util, achizitorului. Modificarea termenului de prestare se face cu acordul părților, prin act adițional.

14.4 În afara cazului în care achizitorul este de acord cu o prelungire a termenului de execuție, orice întârziere în îndeplinirea contractului dă dreptul achizitorului de a solicita penalități prestatorului.

15. *Ajustarea prețului contractului*

15.1 Pentru serviciile prestate, plățile datorate de achizitor prestatorului sunt tarifele declarate în oferta de pret a prestatorului conform Detaliului cumpărării directe din SEAP- [DA38644457], anexă la contract.

15.2 Prețul contractului nu se ajustează.

16. *Amendamente*

16.1 Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

16.2 Părțile au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni, prin act adițional, adaptarea acelor clauze afectate de modificări ale legii.

17. *Cesiunea*

17.1 Prestatorul are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin prezentul contract, fără să obțină în prealabil acordul scris al achizitorului.

17.2 Prestatorul poate cesiona doar creanțele născute din acest contract.

17.3 Solicitățile de plată către terți pot fi onorate numai după operarea unei cesiuni în condițiile Codului Civil.

17.4 Cesiunea nu va exonera prestatorul de nicio responsabilitate privind garanția sau orice alte obligații asumate prin contract.

18. *Forța majoră*

18.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

18.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

18.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

18.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

18.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 5 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

19. *Soluționarea litigiilor*

19.1 Achizitorul și prestatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

19.2 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, achizitorul și prestatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

20. *Încetarea Contractului*

20.1. Prezentul Contract încetează de drept prin atingere la termen sau la momentul la care toate obligațiile stabilite în sarcina părților au fost executate.

20.2. Autoritatea/entitatea contractantă își rezervă dreptul de a rezoluționa/rezilia Contractul, fără însă a fi afectat dreptul Părților de a pretinde plata unor daune sau alte prejudicii, dacă:

i. Prestatorul nu se conformează, în perioada de timp, conform notificării emise de către Autoritatea/entitatea contractantă, prin care i se solicită remedierea Neconformității sau executarea obligațiilor care decurg din prezentul Contract;

ii. Prestatorul subcontractează părți din Contract fără a avea acordul scris al Autorității/entității contractante;

iii. Prestatorul cesionează drepturile și obligațiile sale fără acordul scris al Autorității/entității contractante;

iv. Prestatorul înlocuiește personalul/expertii nominalizați fără acordul Autorității/entității Contractante;

v. Are loc orice modificare organizațională care implică o schimbare cu privire la personalitatea juridică, natura sau controlul Prestatorului, cu excepția situației în care asemenea modificări sunt realizate prin Act Adițional la prezentul Contract, cu respectarea dispozițiilor legale;

vi. Devin incidente oricare alte incapacități legale care să împiedice executarea Contractului;

vii. În cazul în care, printr-un act normativ, se modifică interesul public al Autorității/entității contractante în legătură cu care se execută lucrările care fac obiectul Contractului;

viii. la momentul atribuirii Contractului, Prestatorul se afla în una dintre situațiile care ar fi determinat excluderea sa din procedura de atribuire;

ix. în situația în care Contractul nu ar fi trebuit să fie atribuit Prestatorului deoarece au fost încălcate grav obligațiile care rezultă din legislația europeană relevantă iar această împrejurare a fost constatată printr-o decizie a Curții de Justiție a Uniunii Europene;

x. În cazul în care împotriva Prestatorului se deschide procedura falimentului;

xi. Prestatorul a săvârșit nereguli sau fraude în cadrul procedurii de atribuire a Contractului sau în legătură cu executare acestuia, ce au provocat o vătămare Autorității/entității contractante;

xii. Valorificarea de către Autoritatea/entitatea contractantă a rezultatelor prezentului contract este grav compromisă ca urmare a întârzierii execuției din vina Prestatorului.

20.3. Prestatorul poate rezoluționa/rezilia Contractul fără însă a fi afectat dreptul Părților de a pretinde plata unor daune sau alte prejudicii, în cazul în care:

i. Autoritatea/entitatea contractantă a comis erori esențiale, nereguli sau fraude în cadrul procedurii de atribuire a Contractului sau în legătură cu executare acestuia, ce au provocat o vătămare Prestatorului.

ii. Autoritatea/entitatea contractantă nu își îndeplinește obligațiile de plată a lucrărilor executate de Prestator, în condițiile stabilite prin prezentul Contract.

20.4. Rezoluțiunea/Rezilierea Contractului în condițiile pct. 20.2 și pct. 20.3 intervine cu efecte depline, fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei formalități prealabile și fără a mai fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești și/sau arbitrale.

20.5. Prevederile prezentului Contract în materia rezoluțiunii/rezilierii Contractului se completează cu prevederile în materie ale Codului Civil în vigoare.

20.6. În situația rezoluțiunii/rezilierii totale/parțiale din cauza neexecutării/executării parțiale de către Prestator a obligațiilor contractuale, acesta va datora Autorității/entității contractante daune-interese cu titlu de clauză penală în cuantum egal cu valoarea obligațiilor contractuale neexecutate.

20.7. Autoritatea/entitatea contractantă își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de servicii, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, cu condiția notificării Prestatorului cu cel puțin 3 zile înainte de momentul denunțării.

20.8. Contractul poate înceta prin acordul de voință al părților, consemnat în scris.

21. *Limba care guvernează contractul*

21.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

22. *Comunicări*

22.1. (1) Orice comunicare dintre părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

22.2. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

23. *Legea aplicabilă contractului*

23.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie astăzi, ...08.08.2021..., prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

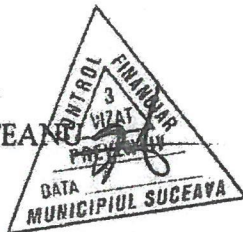
ACHIZITOR
MUNICIPIUL SUCEAVA
p. PRIMAR,

Ec. VASILE PÂMBIL
VICEPRIMAR
IOAN-DAN CUS



ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

VIZA CFPP
MIHAELA SIRITEANU



VIZAT PENTRU LEGALITATE
LUIZA FLORENTINA CURELUȘĂ

ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE
GHEORGHE BURCA

Întocmit/ Serviciul Achiziții Publice

Iulia Grădinaru

PRESTATOR
S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.
DIRECTOR,
Ing. CONSTANTIN PÎRVULESCU



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. 3549 din 14.04.2021

Către,

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

SUCEAVA, STR. DIMITRIE ONCIUL, NR.1, BL.5, SC.A, AP.6

Prin prezenta vă rugăm să întocmiți un Raport de evaluare și Studiul de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație publică a Obiectivului Patinoar artificial Areni, situat în Suceava, strada Universității, fn.

VICEPRIMAR
IOAN-DAN CUȘNIR

ARHITECT ȘEF
Ioan Lungu

Întocmit
Slevoacă Alina-Simona



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA DOMENIULUI PUBLIC

STR.UNIVERSITĂȚII, NR.2 Tel: 0230-530217, Fax: 0230-530218

Nr. 98 din 03.04.2025

Către,

Direcția Generală Arhitect Șef

Serviciul Patrimoniu

Întrucât Municipiul Suceava intenționează concesionarea prin licitație publică a obiectivului Patinoar artificial Areni, situat în Suceava, strada Universității, coroborat cu cu faptul că la nivelul Direcției Domeniului Public nu există personal calificat pentru întocmirea documentației, rugăm să demarați procedura de întocmire a Raportului de evaluare, Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini, în vederea concesionării obiectivului mai sus menționat.

Director,
Marian Andronache