



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOSANCI

HOTĂRÂREA Nr.17 din 29.03.2024

privind organizarea licitației publice cu oferte în plic închis în vederea închirierii unui număr de 6 spații cu destinație de cabinete medicale/apartamente situate în incinta Centrului Medical Bosanci, situat pe str. Ștefan cel Mare, nr. 9, com. Bosanci, județul Suceava, clădire proprietate privată a Comunei Bosanci

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- prevederile art. 362 alin (1) , prevederile Secțiunii a IV-a , și prevederile art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată

Luând act de :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 3136 din 20.03.2024;
- raportul compartimentului de specialitate nr.3165 din 21.03.2024;
- avizele comisiilor de specialitate înregistrate sub nr. 3395 și 3396 din 29.03.2024;
- Planșele A02, A03, și A04 din proiectul Tehnic 550/2016 întocmit de Avensis Company pentru construcția CLĂDIRE CENTRU MEDICAL;
- raportul de evaluare nr. 1431/27.11.2023 întocmit de evaluator autorizat Anevar, ing. Rață Vasile pentru spațiile de la etajul 1 - E107, E109 iar la etajul 2 - E21, E22, E24, raport actualizare valoare chirie pentru spațiul de la parter P02 nr. 3122/19.03.2024;
- poziția de inventar nr. 219 din Anexa a Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Bosanci;
- Extrasul de carte funciară pentru imobilul identificat cu CF 32970;

În temeiul prevederilor art. 196 alin (1) lit. a), art. 197 alin (4), și art. 198 din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Bosanci

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă organizarea licitației publice cu oferte în plic închis în vederea închirierii unui număr de 6 spații cu destinație de cabinete medicale/apartamente situate în incinta Centrului Medical Bosanci, situat pe str. Ștefan cel mare, nr. 9, com. Bosanci, județul Suceava, clădire proprietate privată a UAT Comuna Bosanci, identificate conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare nr. 1411/27.11.2023 întocmit de evaluator autorizat Anevar, ing. Rață Vasile pentru spațiile de la etajul 1 - E107, E109 iar la etajul 2 - E21, E22, E24, raport actualizare valoare chirie pentru spațiul de la parter P02 nr. 3122/19.03.2024 privind stabilirea prețului de pornire al licitației pentru fiecare cabinet, conform Anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul minim de pornire al licitației conform tabelului.

Nr. crt.	Identificare spațiu	LOT nr.	suprafața utilă exclusivă (mp)	Suprafața utilă echivalentă (cotă parte din spațiul comun) (mp) (Coloana 3x0,7105)	Valoare chirie lunară lei/lună/lot
0	1	2	3	4	5
1	Cabinet medicină generală	P02	30,3	21.53	555
2	Cabinet medicină generală	E107	17,82	12.66	326
3	Cabinet medicină generală	E109	12,85	9.13	235
4	Apartament 1	E21	57,88	41.12	1060
5	Apartament 2	E22	37,27	26.48	682
6	Apartament 4	E24	53,86	38.27	986

Art. 4. Se aprobă durata închirierii cabinetelor medicale pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

Art. 5. Pentru suprafața utilă exclusivă cât și pentru suprafața utilă echivalentă fiecărui LOT închiriat, chiriașul se obligă la plata taxei pe clădire conform prevederilor Codului Fiscal.

Art. 6. Se aprobă documentația de atribuire pentru organizarea și desfășurarea licitației publice de la art. 1, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art. 7 Se aproba Comisia de evaluare, cu următoarea componență:

(1) Se aprobă membri comisiei în următoarea componență:

- Găitan Nistor, viceprimarul comunei Bosanci – președinte comisie;
- Croitor Ioan, consilier local – secretar comisie;
- Găitan Ioan, consilier local – membru comisie;
- Ungurian Gheorghe, consilier local – membru comisie;
- Reprezentant ANAF – membru comisie.

(2) Se aprobă membri supleanți în următoarea componență:

- Ciutac Constantin, consilier local – membru supleant;
- Bivol Ioan, consilier local – membru supleant;
- Reprezentant ANAF – membru supleant.

Art.8. Predarea primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 zile de la data încasării prețului.

Art.9. Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Președinte de ședință,

Gheorghe Ungurian

Contrasemnează pentru legalitate:

Secretarul general al U.A.T. comuna Bosanci

Zamfir BIVOL

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care nu și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
17	14	14	-	14	-	-

RATA VASILE - P.F.A.

Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015

Adresa: Suceava, str. Universității nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 1692/19.03.2024

Către

Primăria Comuna BOSANCI

Referitor:

Adresa nr.2835/11.03.2024 (Primăria Bosanci), recepționată și înregistrată cu nr.1687/18.03.2024 (Rata Vasile –PFA)

Actualizare valoare chirie pentru Spațiul P022 (Centrul Medical Bosanci)

În conformitate cu solicitarea D-voastră, vă comunicăm faptul că, prin schimbarea destinației spațiului P02 din Centrul Medical Bosanci, valoarea chiriei aferente devine:

Pentru servicii sociale puse în operă de către cadrele medicale în folosul comunității locale estimăm ca fiind acoperitoare valoarea minimă a intervalului – lei/lună Chirie pațiul Cabinet P 2 Centrul Medical Bosanci.

Valoarea chiriei estimate, se poate motiva după cum urmează:

- *CL Bosanci este instituția ce oferă dreptul de utilizare asupra proprietății identificate pentru o utilitate socială în folosul și interesul comunității.*
- *Proprietate imobiliară este definită în CF nr.32970-C1 (Centrul Medical Bosanci) = **Cabinet medical P02** (suprafața utilă a cabinetului = 30,30mp)*
- *Valoarea proprietății imobiliare este corespunzătoare pieței la data evaluării: **127.200Lei***
- *Valoarea chiriei medii pentru calcul = 540 - 560lei/lună*

Hotărârea Consiliului Local este executorie pentru stabilirea valorii chiriei.

OBSERVAȚII:

- 1. Valoarea Nu conține T A*
- 2. Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar: 1 € = 4,9741Lei*
- 3. Data cursului valutar: 19.03.2024*
- 4. Lucrare întocmită în conformitate cu Adresa nr. 2835/11.03.2024, emisă de Primăria Bosanci*

Cu considerație,

Dr. ing. Vasile RATA

Evaluator atestat ANEVAR

Raport actualizare valoare chirie pentru Spațiul P02

Structură raport

- Analiza pieței imobiliare locale
- Valoare PIATA pentru spațiul P02
- Valoarea chirie propusă pentru P02

Conținut raport

1. Piața imobiliară comuna Bosanci

1.1. Comparabile piața imobiliara

- *Comparabila A – Teren 3400mp și Clădire Sd 21 mp, An PIF 2022, amplasat în intravilan loc. Bosanci, cu utilități. Proprietatea fost oferată la prețul de 2.700.000euro sau 1245euro/mp în 25 Februarie 2024.*
[2 168 m², spatiu comercial de vanzare - Suceava \(judet\), Bosanci - 7906340 • www.storia.ro](https://www.storia.ro/2-168-m2-spatiu-comercial-de-vanzare-suceava-judet-bosanci-7906340)

- *Comparabila B – Teren cca.500mp și Clădire Sd 246mp, An PIF 2015/2020, amplasat în intravilan loc. osanci, cu utilități. Proprietatea fost oferată la prețul de 315.000euro sau 1280euro/mp în Februarie 2024.*

- *Comparabila C (informativ) –Container Sd=18mp, An PIF 2022, amplasat în intravilan loc. Bosanci, cu utilități. Proprietatea fost oferată la prețul de 17.000euro sau 945euro/mp în 19 Martie 2024*

[Vand spatiu comercial
18,0 mp • Bosanci,
Suceava - Publi24](#)

1.2. Comparabile chirie de piață Bosanci

Comparabila A: Proprietate imobiliară (teren+clădire), este ofertată la închiriere 10euro/mp

[2 168 m², spatiu comercial de inchiriat - Suceava \(judet\), Bosanci - 8022176 • www.storia.ro](#)

Restaurant modern evenimente, cazare, activități economice - BUCOVINA

📍 Bosanci, Bosanci, Suceava

21 680 €
10 €/m²
Propune un preț

Comparabila B: [Ipotesti | Spatiu comercial nou | Centrala | Prima inchirier, 2.000 eur - HomeZZ.ro](#)

Spațiu comercial cu suprafața 178mp, central, oferta de închiriere cca 11 euro/mp



2.000 EUR

📍 Ipotesti, SV, Central


Ipotesti | Spatiu comercial nou | Centrala | Prima inchirier

178 m²

Compartajează acest anunț

1.3. Comparabile teren Bosanci

[Terenuri de vanzare . Bosanci . Imobiliare HomeZZ.ro](#)




105.900 EUR

📍 Bosanci, SV, Central

Teren extravilan 6710mp in Bosanci / Strada Principala,...

Agricol • extravilan • 6.710 m²




23.900 EUR

📍 Bosanci, SV, Central

Teren intravilan 1136mp, Bosanci, Suceava

Construit • intravilan • 1.136 m² • utilitat



3.000 EUR

📍 Bosanci, SV, Central

Teren/ pământ 23 ani

Agricol • extravilan • 23 m²

2. Evaluare proprietate imobiliară studiată

Proprietatea studiată: *Cabinet P02* din Centrul Medical Bosanci:

- Suprafața utilă: 30,30mp
- Suprafața utilă echivalentă: 61,40mp

2.1. Evaluarea proprietate, abordarea COMP

În abordarea prin comparație directă, proprietatea analizată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă s-ar oferi pe piață.

Proprietatea este formată din:

- *Cabinet P02* din Centrul Medical Bosanci:
 - o Suprafața utilă: 30,30mp

Elemente de comparație	Proprietatea A	Proprietatea B
Amplasament	Intravilan Bosanci	Intravilan Bosanci
Tip construcție	structură zidită	structură zidită
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin
Teren, (mp)	3400	500
Suprafața construcție (mp)	2168mp	246mp
An PIF	2022	2020
Utilități	Da	Da
Finisaje	Normale	Normale
Preț de vânzare (euro)	2.700.000	315.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață
Data tranzacției	Feb.2024	Feb.2024

Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculează care este suma valorilor absolute ale corecțiilor și suma algebrică a corecțiilor. Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE	
		A	B
Preț de tranzacționare (EURO)	?	2.700.000	315.000
Corecții ale TRANZACȚIEI			
Drepturi de proprietate transmise	închiriat	deplin	deplin
Corecție		-3%=81.000	-5%=15.750
Preț corectat (EURO)		2.619.000	299.250
ip comparabilă		Ofertă	Ofertă
Corecție		-5%=130.950	-10%=29.925
Preț corectat (EUR)		2.488.050	269.325
Condiții vânzare	Piață	La piață	La piață
Corecție (Euro/mp)		0	0
Preț corectat (EUR)		2.488.050	269.325
Condiții finanțare	cash	Similar	Similar
Corecție (Euro/mp)		0	0
Preț corectat (EUR)		2.488.050	269.325
Condiții ale pieței	Martie 2024	Feb. 2024	Feb. 2024
Corecție		-3%=74.642	-3%=8.080
Preț corectat (EUR)		2.413.408	261.245
Cheltuieli necesare după achiziție	lipsă	Similar	Similar
Corecție		0	0
Preț corectat (EUR)		2.413.408	261.245
Corecții ale PROPRIETĂȚII			
Localizare	Zonă Centrală, Localitatea Bosanci	Zonă limitrofă, Localitatea Bosanci	Zonă Centrală, Localitatea Bosanci
Corecție		-15%=362.011	0
Preț corectat (EUR)		2.051.397	261.245
Teren, mp	Lipsă cca.30/40euro/mp teren	3400	500
Corecție		+119.000	-17.500
Preț corectat (EUR)		2.170.397	243.745
Caracteristici teren/atractivitate/mediu	Normale	Similar	Similar
Corecție		0	0
Preț corectat (EUR)		2.170.397	243.745
Construcție (caracteristici dimensionale)	Sd=30,30mp 147.037lei sau 975euro/mp	Sd=2168mp	Sd=246mp
Corecție		-2.084.258	-210.306
Preț corectat (EUR)		86.039	33.439
n PI vârstă	2022= 1/2ani	similar	Similar
Corecții		0	0

<i>Pret corectat (EURO)</i>		86.039	33.439
structură	Structură din cărămidă / arhitectura normală	Superior arhitectural	Superior
construcție/materiale/arhitect			
<i>Corecții</i>		-30%=-25.812	-10%=-3344
<i>Pret corectat (EURO)</i>		60.227	30.095
CMBU	cabinet medical	Restaurant	Superior
<i>Corecții</i>		-45%=- 27.102	-15%=-4514
<i>Pret corectat (EURO)</i>		33.125	25.581
Caracteristici economice	Cheltuieli exploatare / da	similar	Similar
<i>Corecții</i>		0	0
<i>Pret corectat (EURO)</i>		33.125	25.581
Corecție totală netă (EURO)		2.785.775	289.419
Corecție totală brută (EURO)		2.904.775	289.419
Nr. corecții		8	6
VALOARE PROPUȘĂ	25.581€		**

NOTE/Ajustări:

Criteriul comparație	Motivația ajustării, valoarea corecției/ajustării
Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate poate fi: drept deplin, închiriat, concesiionat, etc. Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Pentru dreptul de proprietate închiriat corecția = 2 -5%
Tip comparabilă	Analiza de piață se bazează pe oferte. În cazul ofertelor valoarea negocierii este 5-10%
Condiții vânzare	Condițiile de vânzare: piață, faliment, alte restricții
Condiții de finanțare	Condițiile de finanțare pot fi: cash sau prin credit. Corecția dintre ele depinde de condițiile de creditare și mărirea dobânzilor percepute
Condiții ale pieței	Condiții ale pieței = data valorificării. Data anunțului și valabilitatea acestuia determină ajustare funcție de indicele de corecție al inflației/curs valutar, etc.
Cheltuieli după achiziție	Cheltuielile imediate după achiziție au în vedere necesitatea renovării, eventual scoatere de sub ipotecă, etc.
Locație	Corecțiile pentru <i>localizare</i> sunt motivare prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între zone/cartiere ale localității contează interesul investițional pentru zona
Teren	Parte din caracteristicile fizice ale proprietății, dimensiunea terenului determină corecții la prețul comparabilei Subiectul = teren - LIPSĂ. Dar, valoarea terenului în zonă este cca35euro/mp. Comparabila A:3400mp. Corecție 3400mp)*35euro/mp = +119000euro Comparabila B:500mp. Corecție 500mp*35euro/mp = +17500euro
Caracteristici Teren	Atractivitatea terenului / locației, condițiile de mediu, eventual cheltuieli necesare referitoare la teren
Construcție. Caracteristici dimensionale	Suprafața = Sd = 30,30mp / Valoare unitară construcție 147.037 sau 975euro/mp Com.A: Diferența de suprafața utilă 30,30mp-2168mp =-2137,70mp. Corecție necesară = -2137,7mp * 975euro/mp = -2.084.258euro Com.B: Diferența de suprafața utilă 30,30mp-246mp =-215,7mp. Corecție necesară = -215,7mp*975euro/mp = -210.306euro
An PIF	Vârsta construcției Anul PIF al CENTRU este 2022. Vechime = 2ani. Construcțiile cu vârsta mai mare de 5ani au depreciere: Comp A are vârsta 2ani, față de vârsta studiată 2ani. Depreciere este 0% Comp. B are vârsta 4/9ani, față de vârsta studiată 4/9ani. Depreciere cca20%
Structură construcție	Structură construcție/materiale/arhitect/finisare/ instalații utilități. Structurile pot fi cărămidă, lemn, mixt, etc. Diferențele de arhitectură pot face diferența. Clădirea subiect este o construcție tip administrativă, cu arhitectură simplă, finisare obișnuită, utilități normale Clădirea A și B prezintă o arhitectură superioară, corecție negativă -30%
CMBU	Construcție este utilizată ca = cabinet medical, prin închiriere Pentru construcțiile aducătoare de venit (comerciale) profitul este de cca25-30%, față de cele rezidențiale la care venitul este considerat 5-10% față de cele administrative. În caz general, proprietățile închiriate se departajează funcție de: nivelul și structura chiriei, condițiile de închiriere, expirarea contractului de închiriere, etc.
Caracteristici economice	Se referă la cheltuielile de exploatare, calitatea și cheltuieli cu managementul, opțiuni de utilizare

Proprietatea B are corecțiile cele mai favorabile și, deci, vom considera că valoarea proprietății evaluate este egală cu prețul corectat al acestei proprietăți: $V = 25.581\text{Euro} \times 4,9741\text{Lei/Euro} = 127.242\text{lei}$.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare *Cabinet P02* din Centrul Medical Bosanci, cu suprafața utilă 30,30mp, amplasată în Localitatea Bosanci, rezultată din abordarea prin comparație directă, rotunjită, este:

$$V_{\text{COMP}} = 127.200\text{lei}$$

2.2. Evaluarea proprietate, abordarea COST

Conform Raport de evaluare nr.1349/29.11.2023, caracteristicile dimensionale și economice, Centrul Medical, sunt următoarele:

- *Suprafața utilă totală* = 792,34mp
- *Suprafața desfășurată totală* = 935,39mp
- *Valoarea construcției:* = 3.845.000lei
- *Valoarea unitară medie:* = 4.110lei/mp

RATA VASILE - P.F.A.

Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015

Adresa: Suceava, str. Universității nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 1431/27.11.2023

Către

Primăria Comuna BOSANCI, județul Suceava

Referitor:

Corecție valori Raport de evaluare nr.1349/29.07.2023, Clădire Centru Medical Bosanci

Ca urmare a solicitărilor și recomandărilor din partea beneficiarului, valoarea chiriilor pentru spațiile din clădirea Centru Medical Bosanci se modifică după cum se prezintă în tabelul de mai jos:

CALCUL CHIRIE pentru CENTRU MEDICAL BOSANCI						
Nr. Crt	Identificare	Suprafață utilă exclusivă mp	Suprafață utilă comună mp	Valoare unitara chirie Lei/lună/mp	Chirie calculata Lei/lună	Valoare chirie (*) Lei/lună
1	Cabinet medical P01	25,74	18,29	8480lei/lună /463,22mp	471	1200
2	Cabinet medical P02	30,3	21,53		555	1200
3	Cabinet medical P03	30,14	21,41		552	552
4	Cabinet medical P04	57,88	41,12		1060	1060
6	Cabinet medical P05A	7,98	5,67		146	146
7	Cabinet medical E106	44,55	31,65		816	816
8	Cabinet medical E107	17,82	12,66		326	326
9	Cabinet medical E108	12,74	9,05		233	233
10	Cabinet medical E109	12,85	9,13		235	235
11	Cabinet medical E110	14,79	10,51		271	271
12	Apartament 1	57,88	41,12		1060	1060
13	Apartament 2	37,27	26,48		682	682
14	Apartament 3	59,42	42,22		1088	1088
15	Apartament 4	53,86	38,27		986	986
TOTAL		463,22	329,12		18.30663616	8.480

(*) Valori recomandate de către beneficiar (Primăria Bosanci) ca urmare a dotărilor suplimentare (nr.crt.1 și nr.crt.2).

Prin prezenta notificăm instituția beneficiară, Primăria Bosanci, să utilizeze în documentația de licitație valorile estimate prin prezenta adresă.

OBSERVAȚII:

1. Valoarea Nu conține TVA
2. Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar: 1 € = 4,92Lei
3. Data cursului valutar: 28.07.2023

Cu considerație,

Dr. ing. Vasile RATA

Evaluator atestat ANEVAR



I. SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Scopul lucrării:

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea Primăriei Bosanci, în scopul estimării valorii de piață, respectiv actualizarea chiriei de piață pentru spațiul CENTRUL MEDICAL / *Cabinete Medicale*.

Conform *Contract nr.1347/25.07.2023*, solicitarea de evaluare din partea Primăriei Bosanci constă în estimarea valorii spațiilor propuse pentru închiriat din cadrul CENTRU MEDICAL BOSANCI, amplasat localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n., jud. Suceava. Clădirea CENTRU MEDICAL este realizată în conformitate cu proiectul tehnic nr.550/2016, denumit *Construire Centru Medical*, care cuprinde următoarele:

- *Construire clădire Centru Medical, P+E1+E2, inclusiv racorduri la utilități*
- *Împrejmuire principală,*
- *Împrejmuire secundară*
- *Amenajare parcare*

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

1.2. Motivul evaluării

Estimarea *valorii de piață* în vederea închirierii, pentru spațiile solicitate, în conformitate cu recomandările standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2023.

1.3. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria comunei Bosanci, județul Suceava (în calitate de CLIENT)

Identificare:

- 727045, Bosanci,
- CUI: 4244156

Reprezentant:

- D-I Neculai MIRON, în calitate de primar

Contact: Tel: 0230 527 001, Fax. 0230 527 256, Email: www.primariabosanci.ro@yahoo.com

1.4. Identificarea activului

Conform extras *CF nr.32970, CF nr.32971, UAT Bosanci*, jud. Suceava

Locație:

Loc. Bosanci, str. Sucevei, jud. Suceava, intravilan

Dreptul de proprietate:

- *Extras CF nr.32970, CF nr.32971 / UAT Bosanci*

Prin prezenta lucrare se solicită evaluarea spațiilor din cadrul clădire Centru Medical în vederea închirierii.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală	Conform PT			Valoare DEVIZ lei
				Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	CF32970-C1	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	790,17	Clădire: 3.004.024 Alimentare gaz: 20.872 Mobilier: 164.291 Aparatura medicală: 194.565

1.5. Rezultatele raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2023.

Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform *SEV 100 Cadru general*.

Valoarea de piață: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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*”.

Concluzii: Proprietățile imobiliare studiate, în vederea stabilirii valorii de piață, sunt caracterizate prin:

- Notificare din partea Primăriei Bosanci, privind identificarea obiectele evaluării
- Există documentație cadastrală preliminară
- Proprietate deplină, definită conform SEV230 (IVS 230) asupra imobilului studiat

Data de referință: evaluare proprietate la data 25 Iulie 2023. Curs de schimb: 1 Euro = 4,92Lei

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator în perioada 24 Iulie 2023, în prezența reprezentantului din partea proprietarului.

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu *Standarde de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2023, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general),
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 - Implementare (IVS 102),
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația recepționată: **extrase PT.**
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:

- Abordarea prin COMP
- Abordarea prin COST
- Abordarea prin VENIT

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte cuprinse în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este surprinsă de abordare prin COMP, abordare prin COST (proprietățile cu construcții nefuncționale), eventual VENIT, funcție de certitudinea datelor și informațiilor primite, precum și cele culese din piață.

Valoarea chiriei

În conformitate cu Legea nr. 219/1998, respectiv Legea 50/1991, valoarea chiriei va fi estimată astfel:

$$\text{Chiria (chiria brută lunară)} = \text{Preț vânzare} / (25\text{ani}) / 12\text{luni}$$

Estimativ, prețul de vânzare este reprezentat de Valoarea de PIAȚĂ:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei. f.n. comuna Bosanci	338,23 (+12,86 terasa acop)	935,39 (+22,92 terasa acop)	792,34	3.845.000

Valoarea chiriei calculată de către evaluatori pentru *CENTRUL MEDICAL nivel P+E1+E2* (parte din Construcție nr.cad.32970-C1)) va fi: **12.000Lei/luna**. Valoarea este considerată exagerată pentru potențialii chiriași: *furnizori de servicii medicale în favoarea populației comunei Bosanci.*

În consecință, Hotărârea Consiliului Local Bosanci este executorie pentru stabilirea valorii chiriei. Se propun măsuri în favoarea cadrelor ce vor asigura serviciile medicale. Aceste măsuri au în vedere următoarele:

- Suprafața utilă închiriată = suprafața cu drept exclusiv de utilizare = 463,22mp
- CL oferă drept de utilizare pentru spațiile comune de acces, cu suprafața totală = 329,12mp

- Chiria de piață medie pentru zona Bosanci: 1 – 5euro/mp, dar există hale depozitare cu 5-6euro/mp, spații medicale și de birouri pot fi închiriate cu valori 2-3euro/mp
- Coeficient de risc la închiriere: 15 - 30%

În acest caz, valoarea chiriei pe spațiul închiriat devine

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Suprafață construită, mp	Suprafață desfăș. mp	Suprafața utilă totală mp	Suprafața utilă închiriată	Valoare chirie Lei/lună
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	792,34	463,22mp (folosință exclusivă)	9851

Mențiuni:

- valoarea este fără TVA;
- valoarea nu include valoarea terenului și a eventualelor părților în cotă indiviză;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei IULIE 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

Calcul chirie pentru CENTRU MEDICAL BOSANCI

Nr. Crt	Identificare	Suprafața utilă exclusivă mp	Suprafața utilă comună mp	Valoare unitara chirie Lei/lună/mp	Valoare chirie Lei/lună
1	Cabinet medical P01	25,74	18,29	9851lei/lună /463,22mp	1200
2	Cabinet medical P02	30,3	21,53		1200
3	Cabinet medical P03	30,14	21,41		552
4	Cabinet medical P04	57,88	41,12		1060
6	Cabinet medical P05A	7,98	5,67		146
7	Cabinet medical E106	44,55	31,65		816
8	Cabinet medical E107	17,82	12,66		326
9	Cabinet medical E108	12,74	9,05		233
10	Cabinet medical E109	12,85	9,13		235
11	Cabinet medical E110	14,79	10,51		271
12	Apartament 1	57,88	41,12		1060
13	Apartament 2	37,27	26,48		682
14	Apartament 3	59,42	42,22		1088
15	Apartament 4	53,86	38,27		986
TOTAL		463,22			18.30663616

Observații:

- Valorile sunt valabile pentru data de 28.07.2023: 1€ = 4,92Lei
- Valorile prezentate NU conțin TVA.

1.6. Certificare

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text.
- Valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- Evaluatorul va păstra confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite sau obținute cu ocazia întocmirii raportului. Evaluatorul nu va utiliza datele și informațiile în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terțe persoane.
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului.
- Raportul nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale.

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport.
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Raportul a fost întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor și conform codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

INTOCMIT

dr. ing. Vasile RATA - evaluator ANEVAR cod 15714
(Evaluator EPI + EI)



CUPRINS

1.	<i>SINTEZA EVALUĂRII</i>	2
1.1	Scopul lucrării:.....	2
1.2	Motivul evaluării.....	2
1.3	Beneficiarul lucrării.....	2
1.4	Identificarea activului.....	2
1.5	Rezultatele raportului de evaluare	2
1.6	Certificare.....	4
2.	<i>TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</i>	7
2.1	Misiunea evaluării.....	7
2.2	Identificarea evaluatorului.....	7
2.3	Identificarea client	7
2.4	Scopul evaluării.....	7
2.5	Identificarea activului.....	7
2.6	Tipul valorii	7
2.7	Moneda raportului.....	8
2.8	Inspekția proprietății. Data inspekției	8
2.9	Data evaluării	8
2.10.	Documentația necesară efectuării evaluării.....	8
2.11.	Informațiile utilizate și surse de informații	8
2.12.	Ipozeze și ipoteze speciale	8
2.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.14.	Declarația de conformitate.....	9
2.15.	Abordarea în evaluare și raționamentul.....	10
2.16.	Rezultatele evaluării. Valoarea obținută.....	10
2.17.	Riscul evaluării.....	10
3.	<i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	11
3.1.	Zona amplasamentului studiat	11
3.2.	Identificare Centrul Medical.....	13
3.3.	Caracteristici tehnice clădire Centru Medical	14
3.4.	Funcționalitate clădire <i>CENTRU MEDICAL BOSANCI</i>	15
3.9.	Cea mai bună utilizare – Teren	17
3.10.	Cea mai bună utilizare a proprietății.....	18
4.	<i>STUDIUL DE VANDABILITATE</i>	19
4.1.	Analiza pieței imobiliare.....	19
4.2.	Analiza cererii	20
4.3.	Echilibrul pieței.....	20
4.4.	Oferta de piață. Piața locală.....	20
4.5.	Comparabile - piața locală	21
5.	<i>EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIARE</i>	27
5.1.	Premizele evaluării.....	27
5.2.	Evaluarea construcțiilor abordarea prin COST.....	27
5.3.	Evaluarea imobilului abordarea prin COMP	30
5.5.	Evaluare abordarea prin VENIT	36
6.	<i>RECONCILIAREA VALORILOR</i>	39
6.1.	Criterii reconciliere.....	39
6.2.	Opinia finală	39
6.3.	Valoare de piață	39
6.4.	Valoarea chiriei <i>CABINET MEDICAL</i>	40

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Misiunea evaluării

În conformitate cu prevederile contractului de evaluare încheiat cu clientul, respectiv *Contract nr1347/25.07.2023*, misiunea de evaluare este următoarea:

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară evaluată este corespunzătoare solicitării Localitatea Dărmănești, după cum urmează:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață construită mp	Suprafață desf. mp	Suprafață utilă totală mp
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n. comuna Bosanci	CF32970-C1 (nivel P. parțial)	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	792,34

Dreptul de proprietate evaluat:

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare studiate este caracterizate prin:

- Documentație cadastrală preliminară
- Proprietate deplină – Localitatea Bosanci, Comuna Bosanci, definită conform SEV230 (IVS230)

Scopul raportului de evaluare este acela de a estima valoarea la data evaluării, în vederea vânzării către cetățeni solicitanți sau perceperea chiriei.

2.2. Identificarea evaluatorului

Nume evaluator: RATA VASILE
 Nr. legitimație ANEVAR: 15714
 Specializarea ANEVAR: EPI + EI
 Pregătirea de bază: dr. inginer științe tehnice
 Identificare fiscală: RATA VASILE - PFA

2.3. Identificarea client

- Primăria comunei Bosanci, județul Suceava (în calitate de CLIENT)

Identificare:

- 727045, Bosanci,
- CUI: 4244156

Reprezentant: D-I , în calitate de primar

Contact: Tel: 0230 527 001, Fax: 0230 527 256, Email: www.primariabosanci@yahoo.com

2.4. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea BENEFICIARULUI, în scopul estimării valorii de piață și valoarea chiriei, pentru proprietățile aflate în proprietatea acestuia, în vederea vânzării sau a concesionării. În consecință este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

2.5. Identificarea activului

Denumire client: CENTRU MEDICAL / Cabinet MEDICAL
 Adresa: Dispensar localitatea Bosanci
 Date identificare: CF nr.32970 – C1 CENTRU MEDICAL = P+E1+E2

2.6. Tipul valorii

Tipul valorii: Valoarea de PIATĂ

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2023.

Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață.

Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform SEV 100 Cadru general.

Valoarea de piață: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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”.

2.7. Moneda raportului

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data evaluării, respectiv **1 Euro = 4,92Lei**. Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8. Inspecția proprietății. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în data 24 Iulie 2023, în prezența reprezentatului beneficiarului.

Au fost preluate informații referitoare la starea tehnică a proprietății evaluate, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către solicitant, eventual de către beneficiar.

2.9. Data evaluării

Evaluare proprietate la data 25.07.2023.

2.10. Documentația necesară efectuării evaluării

Autorizație de construire nr. 48 din 28.06.2018 și Extras din PT nr.550/2016 - Memoriu tehnic arhitectură privind "Construcție Centru Medical sat Bosanci, comuna Bosanci, jud. Suceava" întocmit de SC Avensis Company SRL

2.11. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fișa corpului de proprietate,
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor m (unde este cazul)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

Date privind piața imobiliară locală

Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

Baza de date a evaluatorului

Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

Informații existente pe site-urile www.piața-az.ro, www.imobiliare.ro, etc.;

Revistele de profil: Piața de la A la Z;

Standardele de evaluare a bunurilor;

Bibliografie de specialitate.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

1. Dreptul de proprietate evaluat, conform documentație cadastrală avizată OCPI Suceava, respectiv Extras CF nr.32970 (Cerere nr. nespecificat).
2. Nu se asumă răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
3. Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitatea și că se aplică un management complet al acesteia.
4. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe.

5. Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
6. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ~~7. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.~~
8. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
9. Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
10. Existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe sau alte materiale periculoase pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în domeniu, dacă dorește.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către administratorul societății; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Condiții limitative în care s-a efectuat prezentul raport:

1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren și construcții se aplică numai pentru scopul stabilit. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
2. Posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.
3. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
4. Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
5. Orice estimare ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
6. Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute aici se bazează pe condiții curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt într-o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

2.14. Declarația de conformitate

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2023 și codul deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

2.15. Abordarea în evaluare și raționamentul

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu *Standarde de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2023, respectiv:

- SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general),
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 - Implementare (IVS 102),
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.16. Rezultatele evaluării. Valoarea obținută

Valoarea de vânzare a proprietăților imobiliare = valoarea de piață

În conformitate cu SEV100, art.55, se prezintă faptul că:

"pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, ... fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției."

De asemenea,

"Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode."

General valabile, abordările în evaluare sunt:

- Abordarea prin venit,
- Abordarea prin piață.

Valori estimate:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	790,17	

Valoare de PIAȚĂ totală, estimată, este valabilă în baza ipotezele menționate, la data prezentului raport de evaluare.

2.17. Riscul evaluării

- Valoarea este exprimată ținând seama de ipoteze, și ipoteze limitative prezentate, precum și, de aprecierile exprimate în prezentul raport.
- Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare, valorile produselor imobiliare pot evolua ascendent sau descendent, în strictă dependență cu trecerea timpului și, în mod deosebit, cu variația cursului valutar.
- La data prezentei evaluări, piața imobiliară suceveana este într-o fază de revenire față de perioada de minim 2012-2017, când valorile coborâseră. Ritmul de creștere comunicat de agențiile de specialitate, este de cca 5-10% pe an.

3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Conform *Contract nr. 1347/25.07.2023*, solicitarea de evaluare din partea Primăriei Bosanci constă în estimarea valorii spațiilor propuse pentru închiriat din cadrul CENTRU MEDICAL BOSANCI, amplasat localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n., jud. Suceava.

Clădirea CENTRU MEDICAL este realizată în conformitate cu proiectul tehnic nr.550/2016, denumit **Construire Centru Medical**, care cuprinde următoarele:

- *Construire clădire Centru Medical, P+E1+E2, inclusiv racorduri la utilități*
- *Împrejmuire principală,*
- *Împrejmuire secundară*
- *Amenajare parcare*

Observație:

Prin prezenta lucrare se solicită evaluarea spațiilor din cadrul clădire Centru Medical în vederea închirierii.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală	Conform PT			Valoare DEVIZ lei
				Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	CF32970-C1	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	790,17	Clădire: 3.004.024 Alimentare gaz: 20.872 Mobilier: 164.291 Aparatura medicală: 194.565

3.1. Zona amplasamentului studiat

Zona în care se află Dispensarul Medical Bosanci:

- *Zona centrală a localității Bosanci, comuna Bosanci*
- *Amplasamentul studiat: visa-vis de Primăria Bosanci, respectiv clădirea Școlii Gimnaziale Bosanci*
- *Amplasamentul are ieșire directă în DN208A*

https://www.google.com/search?rlz=1C1GIGGE_enRO394RO394&rlz=361Jf_uf2&ibm=lek&q=centru+medical+bosanci&rlz=1&num=10&rlz=47582960,26315330,270&ved=2abUKFwIF1bfJoKmAAs1Iag-0JHDo2AnCqgN6BAgNEAg



Amplasament Centru Medical Bosanci



3.2. Identificare Centrul Medical

Clădirea Centru Medical este identificată prin Proiectul Tehnic, nr.550/2016, întocmit de SC AVENSIS COMPANY SRL.

Conform PT clădirea este edificată pe parcela cad. 32970 și 32971, cu acces direct din DN208A, respectiv str. Sucevei:

- ↓ Clădire tip P+2E, structură cadre de beton armat, închideri cu zid cărămidă, pe fundație de beton armat, acoperiș tip șarpantă varianta constructivă = 1 ape
- ↓ An PIF = clădire în stadiu de finisaje pentru recepție, an PIF = 2023
- ↓ Clădire neintabulată OCPI

Amplasament locație studiată: *Bosanci, com. Bosanci, parte din parcela de teren 32970.*



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI BOSANCI
Primar
Nr. _____ din _____

F 134
Pag. 1

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

NR. 48 din 28.06.2018

Urmare adresă adresate de _____ COMUNA BOSANCI
cu domiciliul/sedul în județul Suceava mun.orașul/com. Bosanci
sătul Bosanci sectorul _____ cod poștal 727045
strada Sucevei nr. 1 of. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 6011 din 28.06.2018

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru:
CONSTRUIREA CENTRULUI MEDICAL BOSANCI.

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL
AMPLASAMENT:	STR. CENTRU, SAT BOSANCI, COMUNA BOSANCI, JUDET SUCEAVA
FAZA:	P.T.
BENEFICIAR:	COMUNA BOSANCI

Terenul are următoarele vocălități, conform planșii Furșu A₁₀ - PLAN DE SITUATIE

- N - GARGAN FLORIN SI MARTA
- E - TCACIUC SEVERIN
- S - GAITAN ION/BLANDU CONSTANTIN
- V - BLANDU ADRIAN

TEMA PROIECTULUI

Se propune construirea unui centru medical, deșus pe trei nivele (P+E1+E2), a unei încălziri principale și a unei prize pentru secundare, sistematizare verticală și amenajare parcare.

DESCRIEREA SOLUTIEI

Pînă prezentul proiect propus, solicitantul dorește să realizeze un centru medical în Satul Bosanci, Judet Suceava. Centrul Medical, deșus pe trei nivele (P+E1+E2) va fi alcătuit, la parter din două sali de așteptare, o sală de recepție, un cabinet stomatologic ce conține un birou-vestiar și o sală pentru sterilizare, o farmacie ce conține un birou-vestiar și un depozit pentru medicamente, un cabinet pentru medicina generală ce conține și o sală pentru tratamente, un cabinet pentru medicina generală ce conține o sală de tratament și un scoru pentru ecografie, controlă termică și grupuri sanitare.

Centrul medical va dispune de 1 acces principal, ce va fi realizat din exterior, cu dimensiunile de 180 x 200 cm și de unul secundar, din exterior, în controlă termică cu dimensiunile de 90 x 200 cm.

Etajul 1 va fi alcătuit din 6 cabinete pentru medicina generală, o sală de așteptare, un vestiar cu oficiu pentru personal, spații tehnice și grupuri sanitare.

Accesul 1 va fi realizat prin intermediul scării de beton armat ce face legătura cu sala de așteptare ce la parter și prin intermediul liftului de persoane.

Etajul 2 va fi alcătuit din 4 săli de lucru pentru personal.

3.3. Caracteristici tehnice clădire Centru Medical

1. TIP CONSTRUCȚIE		Tip clădire = administrativă (Centru Medical) P+2E spații administrative, pentru ocrotirea sănătății și asistență socială
2. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ, mp		338,23mp + 12,86mp terasa acoperită
3. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ, mp		935,39mp + (12,86 + 5,03 + 5,03)mp terase acoperite
4. ÎNĂLȚIME		H=3,00m
5. STRUCTURĂ DE REZISTENȚĂ	- Fundație	Fundație continuă din Beton armat
	- Schelet (Struct.) Rezistență	Cadre de beton armat, zidărie din cărămidă g=25cm, placat cu ghips carton
	- Planșeu	Planșeu din beton armat Tavan placat cu ghips carton
6. ACOPERIȘ	- Tip	Șarpantă
	- Structură	Lemn rășinoase
	- Astereală	Astereală din lemn
	- Învelitoare	Învelitoare din tablă
7. FINISAJE	- Pereți	Pereți tencuială de var. Pereți umezi placați cu ghips carton și faianță Finisaje normale la interior Finisaje superioare la exterior (peste termoizolație din polistiren expandat de 10cm)
	- Pardoseală	Șapă de beton + parchet, respectiv gresie
	- Tâmplărie	Termopan PVC
	- Alte Finisaje	-
	- Instalație Electrică Ilumin	Da
8. DOTĂRI	- Instalație Apă - Canal	Da
	- Instalație Încălzire	Da
	- Instalație Sanitară	Da
	- Alte Dotări	-

Constructiv Centru Medical, clădirea P+E1+E2 dispune de 2 scări de acces:

- Intrarea principală – fațada principală, pentru accesul spre cabinetele medicale de la nivel P și nivel E1
- Intrarea secundară, pe partea laterală stânga, pentru accesul spre apartamentele de la etajul 2 al clădirii.

Fațada principală dispune de finisare superioară,



3.4. Funcționalitate clădire CENTRU MEDICAL BOSANCI

Construcția **CENTRU MEDICAL BOSANCI**, realizată la nivelul anului 2020-2023, reprezintă o viziune modernă asupra calității serviciilor medicale și de asistență socială oferite în localitatea Bosanci. Clădirea este în faza de recepție finală din partea beneficiarilor, precum și din partea furnizorilor de servicii.

Conform <https://www.clinicamedicala.ro/cabinete-medicali-precizii/ci-medicale-hpital-cmi-medie-hun-doctor-bosanci-1-1-1667>, serviciile preconizate a fi oferite sunt:

Clinica Medicala Romania -	Neuropsihiatrie Bosanci, Suceava
medic bun Cardiologie Bosanci, Suceava,	Nutritie Bosanci, Suceava
Chirurgie Bosanci, Suceava	Obstetrică - Ginecologie Bosanci, Suceava
medici Diabet și Nutritie Bosanci, Suceava	medic oftalmolog Bosanci, Suceava
Dermatologie Bosanci, Suceava	pret Oftalmologie Bosanci, Suceava
Ecografie Bosanci, Suceava	Oncologie Bosanci, Suceava
Endocrinologie Bosanci, Suceava	Ort Bosanci, Suceava
Gastroenterologie Bosanci, Suceava	Ortopedie, ortoped bun Bosanci, Suceava
Ginecologie Bosanci, Suceava	Pediatrică Bosanci, Suceava
medic primar Hematologie Bosanci, Suceava	Pneumologie Bosanci, Suceava
Kinetoterapie Bosanci, Suceava	clinica Psihiatrie Bosanci, Suceava
clinica Medicina De Familie Bosanci, Suceava	preturi Psihologie Bosanci, Suceava
Medicina Generala Bosanci, Suceava	Psihoterapie Bosanci, Suceava
medic specialist Bosanci, Suceava	Psihoterapie Copii / Logopedie Bosanci, Suceava
Medicina Interna Bosanci, Suceava	Radiologie Interventionala Bosanci, Suceava
oferte Medicina Muncii Bosanci, Suceava	Radioterapie Bosanci, Suceava
Nefrologie Bosanci, Suceava	Reumatologie Bosanci, Suceava
Nefrologie pediatrica Bosanci, Suceava	RMI Bosanci, Suceava
Neonatalogie Bosanci, Suceava	Centru Stem Bosanci, Suceava
Neurochirurgie Bosanci, Suceava	Tomografe Computerizate Bosanci, Suceava
clinici medicale Neurologie	Urografie Bosanci, Suceava
Neurologie Pediatrica Bosanci, Suceava	Urologie, medic urolog Bosanci, Suceava

În conformitate cu planșele de arhitectură propuse prin PT, clădirea este organizată funcțional după cum urmează:

- Nivel P (planșa A02 – Plan Parter):

○ P01 = Cabinet Stomatologic, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 25,74\text{mp}$
○ P02 = Farmacie, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 30,3\text{mp}$
○ P03 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 30,14\text{mp}$
○ P04 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 32,52\text{mp}$
○ P05 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 25,36\text{mp}$
○ P06 = Sala Recoltare, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 7,98\text{mp}$

Spații comune (nivel P)

○ Sala așteptare, suprafața utilă	$S_u = 14,47\text{mp}$
○ Sala așteptare, suprafața utilă	$S_u = 50,22\text{mp}$
○ Hol casa scării, suprafața utilă	$S_u = 25,65\text{mp}$
○ Hol (Grup sanitar), suprafața utilă	$S_u = 5,22\text{mp}$
○ GS personal, suprafața utilă	$S_u = 4,09\text{mp}$
○ GS Fete, suprafața utilă	$S_u = 3,73\text{mp}$
○ GS băieți, suprafața utilă	$S_u = 3,73\text{mp}$
○ Magazie materiale curățenie,	$S_u = 2,79\text{mp}$
○ CT	$S_u = 13,57\text{mp}$
○ Terasa acoperita	$S_u = 12,86\text{mp}$

Total suprafața utilă P = 288,37mp

- Nivel E1 (planșa A03 – Plan Etaj 1):

○ E106 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 44,55\text{mp}$
○ E107 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 17,82\text{mp}$
○ E108 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 12,74\text{mp}$
○ E109 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 12,85\text{mp}$
○ E110 = Cabinet Medicină Generală, suprafața utilă exclusivă	$S_u = 14,79\text{mp}$

Spații comune

○ Sala așteptare,	$S_u = 38,99\text{mp}$
○ Magazie materiale curățenie,	$S_u = 2,91\text{mp}$
○ Hol, suprafața utilă	$S_u = 24,8\text{mp}$
○ Hol, suprafața utilă	$S_u = 20,7\text{mp}$
○ Hol, suprafața utilă	$S_u = 5,37\text{mp}$
○ Spațiu depozitare,	$S_u = 1,64\text{mp}$
○ Spațiu consumabile,	$S_u = 1,85\text{mp}$
○ Spațiu Mat Sanitare,	$S_u = 1,87\text{mp}$
○ Spațiu consumabile,	$S_u = 1,82\text{mp}$
○ Birou,	$S_u = 3,51\text{mp}$
○ Spațiu depozitare deseuri,	$S_u = 4,11\text{mp}$
○ GS Fete,	$S_u = 3,73\text{mp}$
○ GS băieți,	$S_u = 3,73\text{mp}$
○ Baie,	$S_u = 4,42\text{mp}$
○ Vestiar + Oficiu,	$S_u = 20,78\text{mp}$
○ Hol	$S_u = 3,92\text{mp}$
○ Terasa acop	$S_u = 5,03\text{mp}$

Total suprafața utilă E1 = 251,93mp

- Nivel E2 (planșa A04 – Plan Etaj 2):

○ Apartament 1, suprafața utilă exclusivă	$= 57,88\text{mp}$
○ Apartament 2, suprafața utilă exclusivă	$= 37,27\text{mp}$
○ Apartament 3, suprafața utilă exclusivă	$= 59,42\text{mp}$
○ Apartament 4, suprafața utilă exclusivă	$= 53,86\text{mp}$

Spații comune la nivel E2, respectiv pentru acces la E2:

○ Casa scării,	$S_u = 36,41\text{mp}$
○ Terasa acoperită E2,	$S_u = 5,03\text{mp}$

Total suprafața utilă E2 = 249,87mp

Total suprafața utilă: P+E1+E2: = 288,37mp + 251,93mp + 249,87mp = 790,17mp

Observație:

Există neconcordanțe între măsurile suprafețelor utile menționate în PT și cele identificate pe planșele suport!

Observații, funcționalitate

1. Ca urmare a informațiilor primite, accesului clienților pentru serviciile medicale se face exclusiv prin intrarea principală și prin utilizarea scării și a liftului de la P spre nivel E1.
2. Pentru accesul spre apartamente, la nivel E2, se va folosi scara secundară (prin *Terasa acoperită 12,86mp*). Spațiile comune ale nivelului P și nivel E1 sunt utilizate exclusiv de către clienții cabinetelor medicale de la P și E1.
3. Utilizatorii apartamentelor de la nivel E2 au acces prin scara secundară, deservită de terasa acoperită (suprafața 12,86mp) de la nivel P, respectiv terasa acoperită de la nivel E1 (suprafața 5,03mp), inclusiv terasa acoperită de la nivel E2 (suprafața 5,03mp).
4. Conform solicitării de utilizare a spațiilor, suprafața utilă exclusivă, respectiv suprafața utilizată în comun, este:
 - nivel P: suprafață exclusivă = 152,04mp, suprafață comună = 136,33mp (total = 288,37mp)
 - nivel E1: suprafață exclusivă = 102,75mp, suprafață comună = 149,18mp (total = 251,93mp)
 - nivel E2: suprafață exclusivă = 208,43mp, suprafață comună = 41,44mp (total = 249,87mp)

Cod	Destinație spațiu / încăpere	Suprafața utilă (exclusivă) mp	Indice de echivalență	Suprafața echivalentă mp
P01	Cabinet Stomatologic	25,74	2,011	52.16
P02	Farmacie	30,3		61.40
P03	Cabinet Medicină Generală	30,14		61.08
P04	Cabinet Medicină Generală	32,52		65.90
P05	Cabinet Medicină Generală	25,36		51.39
P06	Sala Recoltare	7,98		16.17
<i>Total suprafață utilă exclusivă, P</i>		<i>152,04</i>		
E106	Cabinet Medicină Generală	44,55	1,285	90.28
E107	Cabinet Medicină Generală	17,82		36.11
E108	Cabinet Medicină Generală	12,74		25.82
E109	Cabinet Medicină Generală	12,85		26.04
E110	Cabinet Medicină Generală	14,79		29.97
<i>Total suprafață utilă exclusivă, E1</i>		<i>102,75</i>		
E21	Apartament 1	57,88	1,285	74.36
E22	Apartament 2	37,27		47.88
E23	Apartament 3	59,42		76.33
E24	Apartament 4	53,86		69.19
<i>Total suprafață utilă exclusivă, E2</i>		<i>208,43</i>		

3.9. Cea mai bună utilizare – Teren

Cea mai bună utilizare este definită ca ¹: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisibilă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Terenul este privit ca un activ permanent dar amenajările terenului și construcțiile legate de acesta au o durată de viață finită. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

În situația de față, clădirea Centru Medical este identificată prin Proiectul Tehnic, nr.550/2016, întocmit de SC AVENSIS COMPANY SRL. Conform PT clădirea este edificată pe parcela cad. 32970 și 32971, cu acces direct din DN208A, respectiv str. Sucevei:

- ↓ Clădire tip P+2E, structură cadre de beton armat, închideri cu zid cărămidă, pe fundație de beton armat, acoperiș tip șarpantă varianta constructivă = 1 ape
- ↓ An PIF = clădire în stadiu de finisaje pentru recepție, an PIF = 2023
- ↓ Clădire neintabulată OCPI

Prin urmare, nu poate fi pusă în discuție o eventuală variantă de demolare clădire.

¹ Standardele de Evaluare a bunurilor, Ediția 2021.

3.10. Cea mai bună utilizare a proprietății

Drepturile deținute de proprietar se vor evalua având în vedere:

- construcțiile amplasate pe teren;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe durata contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de proprietar se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

Cea mai bună utilizare a proprietății închiriate/concesionate

Potrivit https://site2.anevar.ro/sites/default/files/old_site/B1_1%20nr_3_2004.pdf, în cazul unei decizii de concesionare a unui imobil, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public. Spre exemplu, Consiliul Local al unui municipiu reședință de județ ia decizia concesionării unui teren într-o zonă centrală în scopul construirii unei parcări, în ciuda faptului că cea mai eficientă utilizare a terenului poate fi construcția unui complex comercial.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998:

“Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orașenesc sau comunal, după caz.”

Ca urmare cea mai bună utilizare a proprietății, în sensul prevăzut de IVS, este cea pentru care se solicită *contractul de închiriere / concesiune*, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal:

CMBU proprietate = închiriere / concesionare

4. STUDIU DE VANDABILITATE

4.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a afecta tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, de asemenea, sunt influențate de: tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementări guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori poate fi atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit timp de cerere se dezvoltă greu, iar cererea, poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere, nu echilibru.

Comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare/cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturile de tranzacționare sau nivelul ofertei, deci, nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Piața pentru active este considerată doar pentru categoriile: teren, clădire. Pe de altă parte, clădirile pot avea diferite caracteristici construcție funcție de funcționalitatea și utilitatea acestora, respectiv:

- clădiri comerciale,
- clădiri rezidențiale,
- clădiri agricole, etc.

funcție de acestea se pot întâlni conceptul de *pieță specializată*, funcție de interes, motivație, nivel de complexitate, particularități de amplasament, etc:

- piața terenurilor (urbane, agricole, etc.)
- piața clădirilor

În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, ulterior se impune un Studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul terenului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare. Pentru cazul studiat, există CU emis de autoritățile locale; analiza de piață, presupune:

- o Analiza CMBU a terenului
- o Analiza cererii și ofertei de piață.
- o Selectare comparabile credibile
- o Stabilirea criteriilor de comparație și întocmirea grilei de datele de piață
- o Stabilirea concluziei privind valoarea proprietății

Referitor la disponibilitatea și prețul terenului liber, din analiza pieței locale rezultă că prețul terenului variază funcție de:

- Amplasament și acces din rețeaua stradală;
- Distanța până la centrul localității, eventual la punctele comerciale de bază;
- Dotarea cu utilități;
- Volumul de lucrări de amenajare necesare pentru a fi bun de construcție;
- Suprafața terenului (pentru suprafețe de peste 1000 mp prețul scade);
- Vecinătăți;
- Poziția și forma geografică în plan;
- Echiparea terenului cu utilități necesare: energie electrică, surse de apă, acces la drum, etc.

4.2. Analiza cererii

Cererea și oferta pieței se referă la disponibilitatea pentru schimbarea dreptului de proprietate a produsului imobiliar între vânzător și cumpărător, în conformitate cu prevederile ANEVAR.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Oferta vizează disponibilitatea vânzătorului de valorificare a dreptului de proprietate, corelat cu interesul propriu și caracteristicile de utilizare a proprietății.

În cazul analizat, dreptul de proprietate aparține Primăria comunei Bosanci, dreptul de utilizare aparține Primăria Bosanci.

Piața imobiliară locală Bosanci oferă puține comparabile pentru studiul și estimarea valorii terenurilor sau proprietăților imobiliare.

Este posibil ca spre sfârșitul anului, prețurile la terenuri să crească; în limitele localităților limitrofe se observă tendința de revigorare a construcțiilor de locuințe sau alte clădiri cu aport comercial.

Pentru localitatea *Bosanci*, dată fiind configurația și istoricul terenului, se constată că este nevoie de analiza unei piețe specifice, *pieța imobiliară rezidențială*; mai mult decât atât, construcțiile existente pe terenul studiat nu fac obiectul tranzacției: *acestea sunt caracterizate prin drept de proprietate privat.*

Cererea și oferta de produse imobiliare de tip *teren în zona definită Bosanci – Suceava* prezintă un caracter relativ limitat de extindere: *fondul de oferte și cereri pe piața locală menționată este nesemnificativ.* Cu atât mai mult, piața specifică pentru terenuri ce au istoric rezidențial, la data analizei, este și mai nesemnificativă.

4.3. Echilibrul pieței

În general, activitatea pieței imobiliare fiind ciclică, este caracterizată prin perioade expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce activează pe termen lung și pe termen scurt.

- *Ciclul pe termen lung* depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale.
- *Ciclul pe termen scurt* depinde, în principal, de disponibilitatea și costul creditului.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Anticiparea, schimbarea de cerere și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

4.4. Oferta de piață. Piața locală

Principalele elemente și caracteristici /particularități ale terenurilor determină interesul pentru vandabilitatea unei parcele de teren:

- Localizarea terenului,
- Mărimea suprafeței de teren, indicatorii urbanistici existenți și cei previzionați,
- Clasa terenului (*intravilan, extravilan*), calitatea terenului (*poluarea prezentă sau viitoare*), categoria de folosință (*arabil, construcții, etc.*),
- Utilități și posibilitățile de racord,
- Riscuri existente, eventual previzionate, etc.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informațiile furnizate de:

- Baza de date proprie, referitoare la evaluarea terenurilor din localitățile rurale din zona de interes (Dărmănești, Hăntăști, Milișăuți, Todirești, Mușenița, etc.)
- Primăria localității Dărmănești, aflată la cca 4,5km depărtare de locația studiată
- Revista ANEVAR: "Valoarea oriunde este ea", apariție sept, oct, noi, dec 2020

Valoarea terenului, în funcție de localizare, pentru zona de interes vizată, variază după cum urmează:

- Localitatea Dărmănești:
 - o Teren intravilan central: 7 – 25 Lei/mp,
 - o Terenuri intravilane periferice: 3 – 11 Lei/mp
 - o Teren extravilan (agricol): 1,5 – 3 Lei/mp
- Localitatea Adâncata, Dumbrăveni
 - o Teren intravilan central: 8 – 22 Lei/mp,
 - o Terenuri intravilane periferice: 3,5 – 9 Lei/mp
 - o Teren extravilan (agricol): 0,8 – 2 Lei/mp
- Localitatea Hăntăști, Milișăuți, Todirești
 - o Teren intravilan central: 4 – 12 Lei/mp,
 - o Terenuri intravilane periferice: 1,2 – 5 Lei/mp
 - o Teren extravilan (agricol): 0,15 – 1 Lei/mp

Din punct de zonal, localitatea Bosanci este comparativă cu localitățile Ipotești, Salcea, Moara, etc.

4.5.Comparabile - piața locală

Cele mai recente sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Comp. A

https://www.vdi.ro/casa-vila-11-camere-de-vanzare-bosanci-suceava-555049.html?utm_source=oferte360.ro



Casa individuala in Bosanci C4866

EUR 469.000

11 camere 200 300m²

Proiect: imobilul este o casa noua cu 11 camere in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:

Casa individuala in Bosanci C4866

[DESCRIBEREA](#)
[COMPARATI](#)


Descriere

11 camere, 200 m² teren, 300 m² casa in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:
 Proiect: imobilul este o casa noua cu 11 camere in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:
 Proiect: imobilul este o casa noua cu 11 camere in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:
 Proiect: imobilul este o casa noua cu 11 camere in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:
 Proiect: imobilul este o casa noua cu 11 camere in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:
 Proiect: imobilul este o casa noua cu 11 camere in Bosanci, Ter. de constructii cu C.P.E.T. Bucuresti - teren 200 m² - casa 300 m² - Date:

Dotari

 Apa caldă

 Apa rece

 Canalizare

 Căldură

 Cămin

 Cămin

 Cămin

 Cămin

 Pictonal, Auto

 Da

 Term. PVC

 Ceramida

 Finalizat

 Individuala

 Lindab

 Locuinta

 Centrala Termica

 Placinta, Lavabil

 Asfaltata

 Curent, Apa, Canalizare, Caz, Telefon, Internet

Detalii proprietate

Tip proprietate	Casa villa	Suprafata teren	240 mp
Stadiu de dezvoltare	De vanzare	Suprafata construita	300 mp
Pret estimat	400.000 EUR	Suprafata utila	2400 mp
Localitate	Suceava	Numar camere	2000
Judet	Suceava	Numar bai	2
Comuna	Bosanci	Numar etaje	0+P+M
Compartiment	II	Numar locuri de parcare	3
		Numar locuri de parcare	10
		Numar locuri de parcare	1

Comp. B

https://homezz.ro/casa-ekaterina-2873656.html?utm_source=oferte360.ro



Casa ekaterina!

EUR 315.000

10 camere 1000 240 m² Casa

Casa Ekaterina - Casa superba! Spatioasa! Furnizata mobilat! Cu 10 camere! Curte parata! Gara mare - 20 mp! Centrala termica pe gaz metan!



homeZZ.ro

Localitate	Centrul	Suprafata teren	10	Suprafata construita	240 m ²
Suprafata utila	1200 m ²	Suprafata construita	2003	Suprafata teren	Bun
Stadiu de dezvoltare	1	Stadiu de dezvoltare	Complet	Stadiu de dezvoltare	Da
Tip proprietate	S-10				
Dotari	Curent, Canalizare, Gaz				

Casa Ekaterina!

Casa superba!

Spatioasa! Furnizata mobilat!

Cu 10 camere! Curte parata!

Gara mare - 20 mp!

Centrala termica pe gaz metan!

Ara si o centrala termica pe lemn!

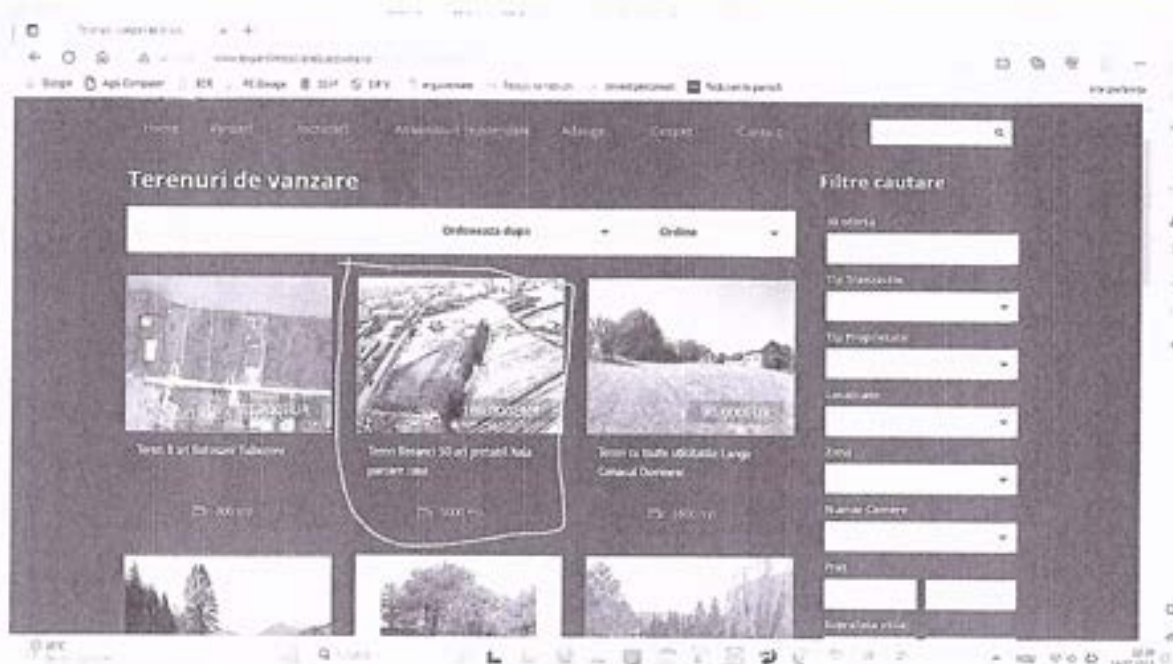
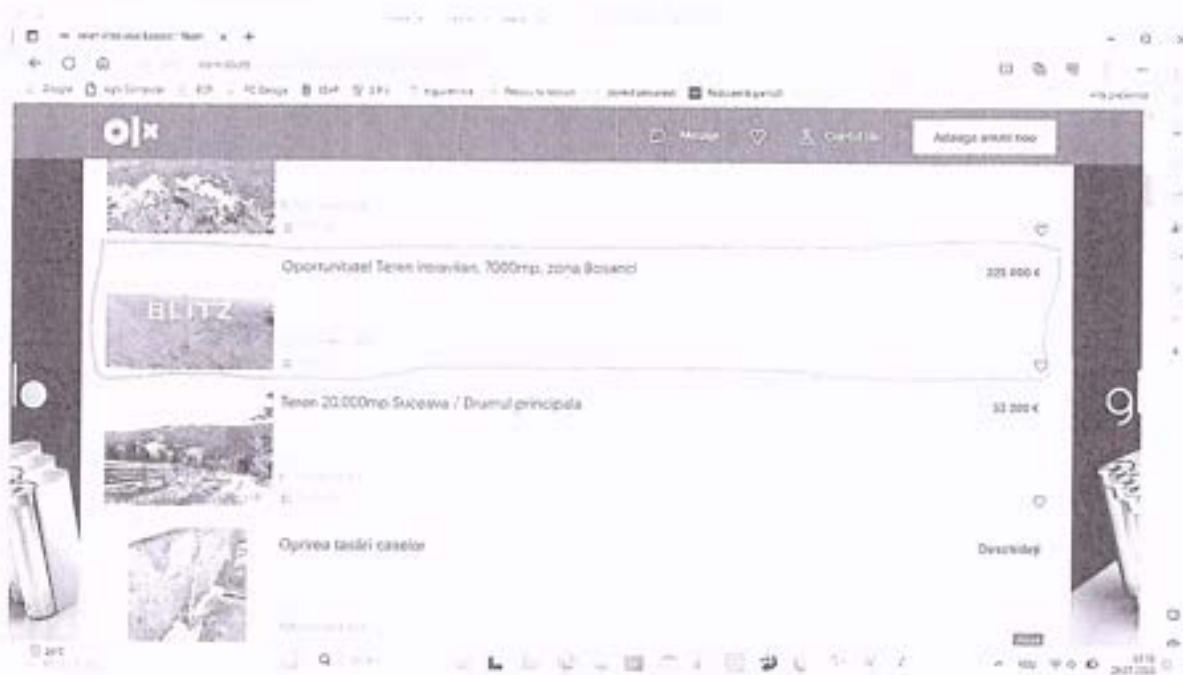
Teren 1000 mp!

In Bosanci!

Proiectata!

In apropierea Sali de Sport!

Pret: 315000 euro!

Comp. C / TERENURI[Terenui, vanzari terenuri \(www.imobiliare.ro\)](https://www.imobiliare.ro/tereni)[teren intravilan Bosanci / Terenui / OLX.ro](https://www.olx.ro/tereni-intravilan-bosanci/)**Comp. D**<https://homezz.ro/spatiu-industrial-de-1800mp-de-vanzare-3351880.html>

800.100.0102

Spațiu industrial de 1.800mp de vânzare

1800 mp • 1000000 €

Bosanci, Iasi

homeZZ.ro

Spațiu industrial de 1,800mp de vânzare

809.160 EUR

337.490

Imagini



Zona	Central	Suprafață teren	1800 m ²	Suprafață construită	1839 m ²
Suprafață teren	1800 m ²	Suprafață construită	1985	Tipuri	Alte tipuri
Stadiu construcție	Finalizat	Număr etaje	10	Număr locuri parcare	4
Finanțare privată	Nu				

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0%

Hală industrială în suprafață de 1839 mp, împreună cu parcela de teren în suprafață de 2829 mp.

Proprietatea este amenajată cu circuit logistic fiind pretabilă unei game variate de activități comerciale și agricole, avantajul acestora fiind poziționarea strategică - foarte aproape de oraș.

Indicatorii de performanță energetică a imobilului sunt:

- clasa energetică: D
- consumul anual total specific de energie primară: 367.5 kWh/m²an
- indicele de emisii echivalent CO₂ anual: 11.98 kgCO₂/m²an
- consum total specific de energie din surse regenerabile: 0 kWh/m²an

Contactează agentul imobiliar pentru detalii suplimentare și stabilirea unei vizionări!

<https://glasulsucevei.ro/comuna-bosanci-continua-sa-se-dezvolte-intr-un-ritm-alert-sub-conducerea-primarului-nectulai-miron/>

Comuna Bosanci continuă să se dezvolte într-un ritm alert sub conducerea primarului Neculai Miron

glasulsucevei

February 21, 2023

Dezvoltarea comunei Bosanci continuă într-un ritm alert și în acest an, primarul Neculai Miron dovedind că este un gospodar desăvârșit care a transformat localitatea în ultimii ani și continuă să o facă pentru ca bosâncenii să beneficieze de condiții europene de viață. Școli moderne, centru medical la cele mai înalte standarde, drumuri și zone pietonale reabilitate, rețele de apă, canalizare și gaz sunt doar câteva dintre proiectele aflate în implementare în comuna Bosanci, această comună beneficiind în anul 2023 de investiții în valoare de aproape 11 milioane de lei de la bugetul local, aici adăugându-se proiecte cu fonduri guvernamentale și europene.

Pentru că tânăra generație reprezintă viitorul pentru orice localitate, edilul Neculai Miron continuă să investească în educația celor mai tineri bosânceni, atât școlarii cât și preșcolarii beneficiind de săli de clasă moderne și utilate cu aparatură de ultimă generație. În perioada imediat următoare, edilul Neculai Miron va semna un contract de finanțare cu fonduri europene, prin PNRR, în valoare de 100.000 de euro, pentru dotarea unităților de învățământ cu table interactive, tablete, laptop-uri. Acesta este și unul dintre motivele pentru care Școala Gimnazială Bosanci a fost selectată în proiectul cu fonduri europene Erasmus, iar în aceste zile găzduiește delegații de elevi, însoțiți de cadre didactice din Italia, Portugalia, Turcia și Franța, în cadrul schimbului de experiență cu tema „Un loc egal în carieră – STEM – Știință, Tehnologie, inginerie și Matematică, în carieră și în lumea digitală”.

Dezvoltarea infrastructurii educaționale din comuna Bosanci continuă în 2023 cu un proiect de reabilitare, extindere, modernizare și dotare a Școlii Bosanci, lucrări în valoare de peste 2 milioane de lei care se vor realiza cu fonduri guvernamentale, prin PNDR, iar în curtea acestei unități de învățământ se construiește și o sală de sport, cu fonduri de la bugetul local, fiind ridicată deja structura metalică. În cursul acestui an, și Școala Gimnazială din Cumpărătura se va transforma în șantier, urmând să aibă loc lucrări de reabilitare, prin PNRR, după ce anul trecut la Școala cu clasele I-IV din Deal a fost construit un teren de sport. La Școala cu clasele I-IV din Cumpărătura va fi înființată o bibliotecă nouă, unde elevii vor găsi multe cărți din bibliografia recomandată pentru învățământul primar.

Centrul Medical din Bosanci este finalizat în procent 100% și administrația locală a comunei speră ca în maximum două luni să fie deschis iar bosâncenii cât și localnicii din comunele învecinate să nu mai fie nevoiți să se deplaseze până în municipiul Suceava pentru un consult medical. Acest centru a fost construit prin fonduri guvernamentale.

Prin Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”, comuna Bosanci beneficiază de extinderea rețelei de apă potabilă și canalizare, aceste lucrări ample ajungând la o valoare de peste 11 milioane de lei. Rețeaua de apă se va extinde cu aproximativ 10 km iar cea de canalizare cu aproximativ 8 kilometri. La începutul acestei săptămâni au început lucrările de forare pentru încă două puțuri, cu adâncime de 230 de metri, care vor asigura necesarul de apă pentru satul Bosanci, serviciul de apă-canal fiind în regie proprie. Cu fonduri proprii, administrația locală condusă de primarul Neculai Miron, a pus în funcțiune o stație de tratare a apei potabile, costurile depășind suma de 50.000 de lei și va moderniza sistemul de iluminat public. Prin fonduri europene, mai precis prin PNRR, sunt mai multe proiecte semnate deja, care vor fi implementate în perioada imediat următoare. Tot cu fonduri europene va fi reabilitată și o clădire administrativă și urmează să se mai semneze un contract pentru realizarea unei stații de selecție a deșeurilor. Comuna Bosanci va avea, tot cu fonduri europene, și piste de biciclete, banii fiind direcționați prin PNRR. Pe strada Agronomului din satul Bosanci va fi amenajat un sens giratoriu și o parcare, iar pe strada Alexandru cel Bun va fi lărgit carosabilul până la drumul E85.

În cursul acestui an, mai multe străzi din comună vor intra în ample lucrări de modernizare și asfaltare, continuându-se lucrările începute în cursul anului trecut. Printre acestea vor fi și străzile Miron Costin, parțial strada Victor Babeș, și străzile doctor Sârghi Nichifor, Constantin Brâncoveanu, Cojocarului, Arcașului, și parțial Nicolae Labiș, în lucru. În perioada imediat următoare vor începe lucrările la podul Parțic și va fi modernizată intersecția cu drumul european E85, aceste lucrări urmând să fie realizate cu fonduri guvernamentale. Cu fonduri proprii vor fi modernizate și asfaltate și străzile Pinului, I Mai, parțial străzile Irisului, Primăverii, Securiceniului și Tudor Vladimirescu. Șantierele vor continua la Bosanci cu străzile Rozelor, Orhideelor, Aleea Fierăriei, Gladiolelor, Vasile Alecsandri, Păcii, Bradului, Viilor și parțial strada Cireșului și se va termina și sensul giratoriu din fața dispensarului veterinar.

Rețelele electrice vor fi extinse în anul 2023, printr-un proiect realizat împreună cu Delgaz Grid, pe străzile Sucevei, Oituz, Ulmului, La vie, Redea, Ieremie Movilă, Simion Stanciu, Tineretului, Unirii, Mihail Sadoveanu, Livezilor, Ion Creangă, Ion Irimescu din satul Bosanci și străzile Parțic și colonel Vasile Cîrlan din satul Cumpărătura, unde va fi amplasat și un transformator, de unde vor fi extinse în toate direcțiile rețelele de iluminat public pe DC 70 A până la intrarea în Bosanci.

Administrația locală a comunei Bosanci, reprezentată de edilul Neculai Miron, și-a propus în acest an să reabiliteze Monumentul eroilor, să realizeze un post de transformare – alimentare pentru șase stații de încărcare a autoturismelor și una în cadrul proiectului „Sistem de transport public ecologic metropolitan”, pentru care a fost deja semnat contractul de finanțare, prin PNRR, urmând să se amenajeze și o parcare pentru vehicule grele pe o suprafață de două hectare, la intrarea în satul Bosanci, dinspre Cumpărătura.

Zilele trecute, primarul Neculai Miron a semnat la Agenția pentru Finanțarea Investițiilor Rurale Iași, un contract de finanțare prin fonduri europene pentru achiziționarea unei autoutilitare pentru gospodărire comunală în valoare de 297.000 de lei, prin GAL-ul Valea Siretului de Jos.

„De asemenea, am purtat discuții cu directoarea Companiei Naționale de Investiții în vederea finanțării unui complex sportiv, a unei creșe și reabilitarea sau construirea unui nou cămin cultural. Dezvoltarea comunei Bosanci continuă! Cu aceste noi investiții, mărim bugetul anual și creștem procentul secțiunii de dezvoltare”, a declarat Neculai Miron, primarul comunei Bosanci.

<http://www.cultura.ro/33-de-milioane-de-euro-pentru-reforme-si-investitii-domeniul-cultural>

33 de milioane de euro pentru reforme și investiții în domeniul cultural

Ministerul Culturii anunță demararea activităților de implementare a celor două reforme și patru investiții pe care le coordonează în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR), cu un buget total alocat în valoare de 33 milioane de euro.

„Finanțările PNRR vor facilita implementarea de inițiative unice pentru sectorul cultural din România. Pe scurt, acestea înseamnă o metodologie și acțiuni pilot de intervenție privind eficientizarea energetică a clădirilor monument istoric, două programe pilot care urmăresc să faciliteze accesul la cultură în 50 de localități din mediul rural și urban mic unde se înregistrează un deficit major de oferte culturale, plus o platformă unică de finanțare publică ce va înlocui dosarele greoaie și nesfârșitele hârtii cu un sistem electronic care să asigure ca întreg procesul de depunere, evaluare, contractare și monitorizare a proiectelor culturale să se realizeze exclusiv online. Totodată, vom avea un program pilot prin care cel puțin 40 de producători și distribuitori de filme sunt sprijiniți pentru a deveni competitivi pe piețele cinematografice naționale și internaționale. Nu în ultimul rând, se va crea statutul artistului din România, un cadru legislativ mult așteptat care stabilește măsuri de protecție a profesioniștilor din domeniul sectoarelor culturale și creative”, a precizat Ministrul Culturii, Lucian Romașcanu.

"valorii de recuperare". Aceasta este valoarea cea mai mare dintre "valoarea de utilizare" a activului și "valoarea justă minus costurile generate de vânzare".

- Standardul IVS300, la prg.G43 se menționează: "Valoarea recuperabilă este valoarea cea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile generate de vânzare."
- Standardul IVS300, la prg.G44 se menționează: "Valoarea de utilizare este definită de IAS36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar."

Elementele de calcul pentru imobilul **Centru medical P+E1+E2**:

Constructiv Centru Medical, clădirea P+E1+E2 dispune de 2 scări de acces:

- Intrarea principală – fațada principală, pentru accesul spre cabinetele medicale de la nivel P și nivel E1
- Intrarea secundară, pe partea laterală stânga, pentru accesul spre apartamentele de la etajul 2 al clădirii.

Fațada principală dispune de finisare superioară,

Valoarea COST / DEVIZ

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală	Conform PT			
				Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	Valoare DEVIZ lei
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	CF32970-C1	338,23 (+12,86 terasă)	935,39 (+22,92 terasă)	744,46	Clădire: 3.004.024 Alimentare gaz: 20.872 Total deviz: 3.024.896

Valoarea finală a lucrărilor de construcții executate, pentru a fi funcțională în Iulie 2023, se estimează pe baza valorii de deviz. La data inspecțiilor pentru evaluare = **clădire funcțională**

5.2.1. Surse de evaluare COST clădire **CENTRU MEDICAL**

CONSTRUCTIA SUBIECT	Suprafața construită (mp)	Suprafața desf (mp)
<i>Centru medical C1</i> Construcție = CF32970-C1 <i>spațiu administrativ și pentru ocrotirea sănătății și asistență socială</i>	338,23mp+12,86mp (terasă acoperită)	935,39mp+22,92mp (terasă acoperită) = 958,31mp

La data inspecțiilor pentru evaluare = **clădire funcțională**

1. Surse de evaluare COST

Sursa S1: **MATRIX – Evaluare rapidă a construcțiilor, Septembrie 2022**

Evaluarea rapidă a construcțiilor – Construcții pentru sănătate, asistență socială și agrement, nr. 5, Editura MatrixRom București, septembrie 2022. Fișa nr.1/pag. institut de cercetări științifice cu și fără paturi de spitalizare

1. Fișa nr.01, Institut de cercetări științifice cu și fără paturi de spitalizare

Fișa 01
Institut de cercetări științifice cu și fără paturi de spitalizare

1.1. Caracteristicile obiectului

- Anchetă - terasă sau șarpanta din lemn
- Trei etaje, înălțime medie + 3,30 m pe nivel
- Încalzirea din material ceramic (ogă, placi), element sau sobă
- Plăci de beton terasat sau beton
- Structura portanți din cărămidă sau zăbrele de beton armat

1.2. Unitatea de măsură

mp, Ad

1.3. Indicatorii valorii de înlocuire

- Clădire parter

Construcția	3.010,78
Instalație electrică de forță s. iluminat încorporat	217,09
Instalație sanitară de apă și canal	434,00
Instalație de încălzire centrală fără centrală proprie	317,09
TOTAL	4.413,97

- Clădire cu mai multe nivele

Construcția	5.135,20
Instalație electrică de forță și iluminat încorporat	217,09
Instalație sanitară de apă și canal	434,00
Instalație de încălzire centrală fără centrală proprie	317,09
TOTAL	6.113,43

Termini de corecție generați pentru fișa

Fișă inferior	207,27 mp Ad
Fișă superior	207,27 mp Ad
Instalație electrică de forță s. iluminat încorporat	217,09 mp Ad
Instalație electrică de forță s. iluminat fluorescent	146,31 mp Ad

1. Fișă nr.02, Institut de cercetări științifice cu și fără paturi de spitalizare

Termin de corecție de la nivelul de construcție	38,70 mp Ad
Instalație electrică de forță și iluminat încorporat	404,00 mp Ad
Instalație electrică de forță și iluminat fluorescent	119,10 mp Ad
Instalație de încălzire centrală fără centrală proprie	38,70 mp Ad
Instalație de încălzire centrală fără centrală proprie	257,09 mp Ad
Centrală termică proprie	119,10 mp Ad
Instalație de gaze în laborator	146,31 mp Ad
Instalație de ventilație mecanică	734,54 mp Ad
Instalație de aer condiționat și aer condiționat	55,09 mp Ad
Instalație frigorifică	4.407,24 mp Ad
Instalație de ventilație	55,09 mp Ad
Instalație de radiatoare	29,30 mp Ad
Instalație de radiatoare	33,09 mp Ad
Termin de corecție 0,10 m diferență lașă	38,70 mp Ad
Valoarea medie + 3,30 m pe nivel	

Construcție asimilată (Fișa 01, scanată):

Indicatorii valorii de înlocuire, sunt:

- Construcție + instalații: 4113,43 lei/mpAd

Corecții:

- Pentru finisaj superior: 367,27lei/mpAd
- Pentru instalație electrică de iluminat fluorescent: 146,91lei/mpAd
- Pentru instalație electrică de iluminat de siguranță și de veghe: 36,73lei/mpAd
- Centrală termică proprie +110,18lei/mpAd

Valoarea de înlocuire:

$$V_{CIB} = (4113,43\text{lei/mpAd} + 367,27\text{lei/mpAd} + 146,91\text{lei/mpAd} + 36,73\text{lei/mpAd} + 110,18\text{lei/mpAd}) * 958,31\text{mpAd} = 4.575.470\text{lei}$$

Metoda de calcul S2	
COST de NOU cu TVA lei	4.575.470lei
Suprafața desfășurată, mp	935,39mp+22,92mp (terasă acoperită) = 958,31mp
COST unitar de NOU cu TVA lei/mp	4775Lei/mp
COST de NOU fără TVA, 19%	4012Lei/mp

Sursa S2: Îndreptar tehnic, ian.2020

Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric. ianuarie 2020, Editura MatrixRom București.

Fișa nr.35/pag. 110, Construcție pentru birouri, 2S+P+5E. (1E=4,779lei)

Deosebiri față de sursa S2:

- Lipsa 2S, lipsă spații publice la P (din categoria restaurant, magazine, săli multimedia, etc.)
- Lipsă cortină de Al, lipsă 4 scări, 4 lifuri, lipsă finisaje superioare

Nr. crt.	Denumire lucrări	Valori conform Fișă					LUCRĂRI neefectuate		
		U.M.	Cost.lucr./UM	UM	Lei/mpAd	Pondere în COST, %	Suprafață	%	valoare
1-51	Construcție pentru birouri 2S+P+5E, pereți cortină din aluminiu cu geam termopan, structură mixtă beton și profile metalice, fundații realizate în la incintă săpată în taluz, fără sprijiniri, cu garaje și spații tehnice la subsoluri, spații publice la P. Structură mixtă din b.a și profile metalice. Închideri cu pereți cortină și placări exterioare cu granit, finisaje superioare și instalații moderne.	-	-	Const. integral	6415,8	100	958,31	0	6.148.325
Corecții, conf. Fișa 35									
5	Structură din oțel laminat	t	0,0733	20600	1509,98	23,5353		-12,00	
11	Pereți cortină	mp	0,2186	630	137,72	2,1465		-2,1465	
51	Diverse, organizare și proiectare	lei	17,0000	0,00	605,95	14,5299		-14,5299	
								-28,6764%	-1.763.100
COST de NOU, corectat, cu TVA (1E=4,779lei) lei/mp									4.385.225
Indice actualizare la data evaluării: 1,029									4.512.397
COST unitar, de NOU, cu TVA, corectat lei/mp									4.709
COST de NOU fără TVA									3957Lei/mp

2. Valoare cost de înlocuire de nou CIN

Valorile unitare cost de nou determinate:

- metoda S1 / septembrie 2022: 4012lei/mp (valoarea adoptată: sursa cea mai recentă, acoperitoare din punct de vedere constructiv)
- metoda S2/ ianuarie 2020: 3957lei/mp

Valoarea COST de nou: 4012lei/mp*958,31mp = 3.844.739Lei

3. Deprecierea clădirii

COMPONENTĂ	Denumire clădire: Centru medical C1 / cabinete MEDICALE			
	SUPRAFAȚA (lei)	An execuției	Vârsta, (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă, V _{cp} , (ani) (col.4=col.1/Total col.1*col.3)
0	1	2	3	
Suprafața CLĂDIRI (de baza)	3.844.739	2018 (structură), finalizată 2023	0	0
EXTINDERE	-	-	-	-
MODERNIZARE IT	-	-	-	-
MODERNIZARE șarpantă	-	-	-	-
REABILITARE termică	-	-	-	-
TOTAL	3.844.739			V _{cp} = 0 ani

- Vârsta efectivă = 0ani (PIF 2023)
- Starea tehnică = F. Bună
- Mediul de folosință = NORMAL
- Codul de clasificare 1.6.2.1 = clădire pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement

Deprecierea fizică se stabilește conform GEV 500 art.20, Anexa 2 (tabel nr.18).

Valoarea deprecierei este 0%

$$D_{fn} = D1 + ((D2 - D1)/(V2 - V1)) (Vcp - V1)$$

Având în vedere starea tehnică actuală, se adoptă coeficientul de depreciere fizică 0%.

4. Valoarea COST

Valoarea cost de înlocuire net (cost de nou): $V_{CIN} = V_{CIB}(1-D_f\%)(1-D_a\%)$

În care:

$D_f\%$ = deprecierea fizică

$D_a\%$ = deprecierea fizică accidentală

Potrivit pct.7 din Anexa 2 <http://mcmbrj.anevar.ro/Documents/20partia%20ANEXA%202020GEV%20500.pdf> deprecierea fizică accidentală "produse prin acte de vandalism, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furturi, alunecări de teren, etc.) și/sau deteriorări structurale grave, depreciere care se adaugă deprecierei normale determinată la punctul 6. Aceste depreciere se determină prin costul lucrărilor de readucere a construcției la nivelul la care ar putea fi încadrată în una din stările tehnice definite la punctul 4, argumentată în mod corespunzător."

Alte tipuri de depreciere fizice, conf. GEV500, anexa 2, art.18:

Cheltuielile suplimentare estimate = lipsă

Denumire clădire: Centru medical		
COST de NOU (BRUT) fără TVA		3.844.739Lei
Suprafața desfășurată, mp		958,31mp
COST unitar, fără TVA		4012Lei/mp
Depreciere fizică, 0%		-Lei
Valoare COST, fără depreciere fizică		3.844.739Lei
Depreciere funcțională, 0%		0
Valoare COST	CIN, lei	3.844.739Lei

$$V_{CIN} = 3.844.739\text{Lei} (1 - 0\%) (1 - 0\%) = 3.844.739\text{Lei}$$

Valoarea COST clădire CENTRU MEDICAL:

$$V_{COST / CENTRU MEDICAL} = 3.845.000\text{lei}$$

5.3. Evaluarea imobilului abordarea prin COMP

Analiza comparativă trebuie să fie axată atât pe asemănările cât și pe diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea cuprind diferențele dintre dreptul de proprietate transmis (evaluat) și alte proprietăți tranzacționate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condiții de finanțare, situație pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice dacă proprietățile produc venit.

În abordarea prin comparație directă, proprietatea analizată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă s-ar oferi pe piață.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Evaluatorul a considerat și o serie de alte elemente, cum ar fi: accesul la proprietate; condițiile de mediu; dezvoltarea infrastructurii, etc.

Pe piața imobiliară din zona Bosanci există tranzacții cu spații, oarecum similare.

Detalii proprietate

Tip proprietate	Casa vila	300 mp
Stadiu proprietate	de vanzare	300 mp
Valoarea estimata	400.000 EUR	300 mp
Suprafata teren	Suceava	3000
Suprafata constructie	Suceava	2
Adresa	Bosanci	D-1-1-10
Numar de etaje	1	1
Numar de camere	3	3
Numar de bai	1	1

Comp. B https://www.homeZZ.ro/casa-ekaterina-2873656.html?utm_source=oferte360.ro



Casa ekaterina!

EUR 315.000

1300m² 1000m² Casa

Casa si teren. Casa suprafata 1000m² terenul este de 1300m². Curte pavata! Gara mare - 28 mp! Centrala termica pe gaz metan!
1000m²

Casa Ekaterina!

315.000 EUR

287366



Tip proprietate	Casa vila	10	2000	2000 m ²
Stadiu proprietate	de vanzare	1000	1000	Dupa
Valoarea estimata	400.000 EUR	1000	1000	Da
Suprafata teren	Suceava	3000	3000	
Suprafata constructie	Suceava	2	2	
Adresa	Bosanci	D-1-1-10	D-1-1-10	
Numar de etaje	1	1	1	
Numar de camere	3	3	3	
Numar de bai	1	1	1	
Utilitati	Current, Caldizara, Gaz			

Casa Ekaterina!

Casa suprafata!

Spatiul este foarte modern!

Cu 10 camere! Curte pavata!

Gara mare - 28 mp!

Centrala termica pe gaz metan!

Ara si centrala termica pe term!

Teren 1300 mp!

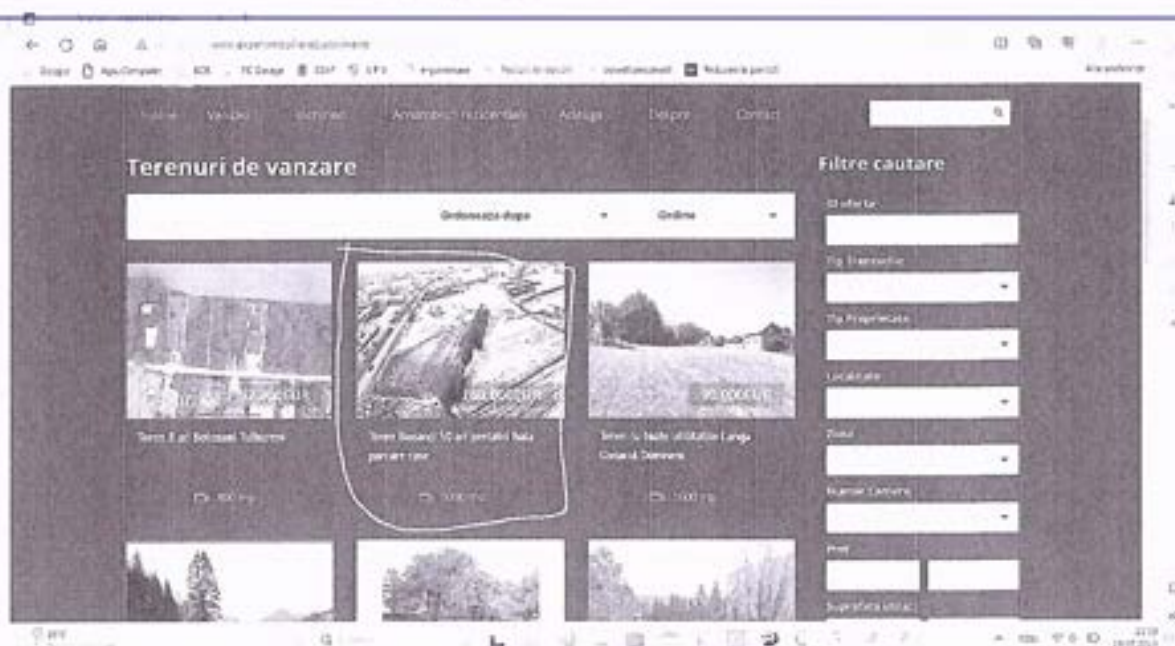
In Bosanci!

Dupa constructie!

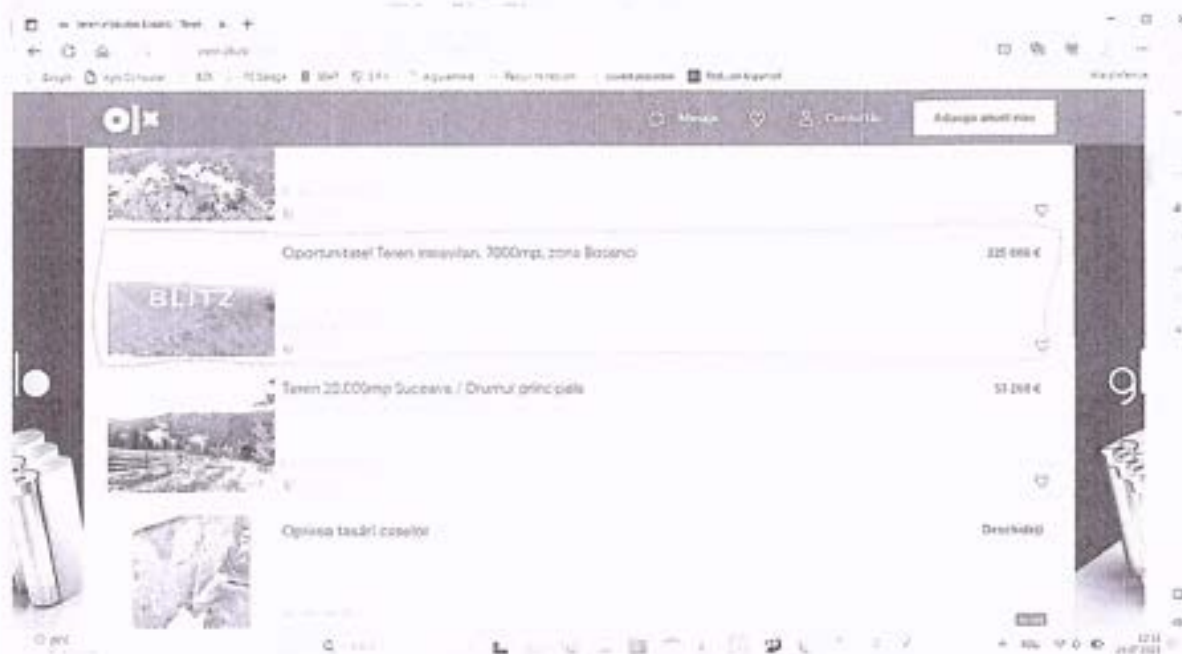
In apropierea Sali de Sport!

Pret: 315.000 euro!

Comp. C / TERENURI Terenuri, vanzari terenuri (expertinhibiliarectucovina.ro)



tereni intravilan Bosanci 'Terenuri' OLX.ro



Descrierea proprietăților comparabile:

Elemente de comparație	Proprietatea A	Proprietatea B
Amplasament	Loc. Bosanci, com. Bosanci	Loc. Bosanci, com. Bosanci
Tip construcție	structura zidită, nefinisat int	structură cadre de beton armat + zid
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin
Suprafața (mp)	Cca.560mp	Cca.246mp
Utilități	Da	Da
Finisaje	Normale	Normale
Preț de vânzare (euro)	469.000	315.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață
Data tranzacției	Iulie 2023	Iulie 2023

Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculează care este suma valorilor absolute ale corecțiilor și suma algebrică a corecțiilor. Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții.

ELEMENT DE COMPARAȚIE		subiect	GRILA DATELOR DE PIAȚĂ	
			PROPRIETĂȚILE COMPARABILE	
			A	B
Preț de tranzacționare (EURO)		?	469.000	315.000
Corecții ale TRANZACȚIEI				
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>		deplin	deplin	deplin
<i>Corecție</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			469.000	315.000
<i>Tip comparabilă</i>			Ofertă	Ofertă
<i>Corecție</i>			-10%=46.900	-10%=31.500
<i>Preț corectat (EURO)</i>			422.100	283.500
<i>Condiții vânzare</i>		Piață	La piață	La piață
<i>Corecție (Euro/mp)</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			422.100	283.500
<i>Condiții finanțare</i>		cash	Similar	Similar
<i>Corecție (Euro/mp)</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			422.100	283.500
<i>Condiții ale pieței</i>		Iulie 2023	Iulie 2023	Iulie 2023
<i>Corecție</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			422.100	283.500
<i>Cheltuieli necesare după achiziție</i>		lipsă	Similar	Similar
<i>Corecție</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			422.100	283.500
Corecții ale PROPRIETĂȚII				
<i>Localizare</i>		Loc. Bosanci, com. Bosanci	Loc. Bosanci, com. Bosanci	Loc. Bosanci, com. Bosanci
<i>Corecție</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			422.100	283.500
<i>Teren, mp</i>		2984mp (=513.845Lei sau 104.440euro (cca.35euro/mp) <u>lipsă teren</u>	2400mp	1300mp
<i>Corecție</i>			-84.000	-45.500
<i>Preț corectat (EURO)</i>			338.100	238.000
<i>Caracteristici teren/atracivitate/mediu</i>		Normale	Similar	Similar
<i>Corecție</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			338.100	238.000
<i>Construcție (caracteristici dimensionale)</i>		935,39mp+22,92mp (terasă acoperită) = 958,31mp 3.845.000/958,31mp= =4012lei/mp sau 815euro/mp	Cca.560mp	Cca.246mp
<i>Corecție</i>			+324.623	+580.533
<i>Preț corectat (EURO)</i>			662.723	818.533
<i>An PIF (vârsta)</i>		Construcție 2018, finalizat 2023	Construcție 2000	Construcție 2005
<i>Corecții</i>			+15%=99.408	+15%=122.780
<i>Preț corectat (EURO)</i>			762.131	941.313
<i>Structură construcție/materiale/arhitect</i>		Cadre de beton armat, închidere cu cărămidă	Similar	Similar
<i>Corecții</i>			0	0
<i>Preț corectat (EURO)</i>			762.131	941.313
<i>CMBU</i>		Centru medical	Rezidențial sau Comercial	Rezidențial sau Comercial
<i>Corecții</i>			+10%=76.213	+10%=94.131

	<i>Pret corectat (EURO)</i>	838.344	1.035.444
Dotări echipamente	Mobilier: 164.291lei Aparatura medicală: 194.565lei 358.856lei sau 72.938euro (finanțare UE)	Lipsă	Lipsă
	<i>Corecții</i>	+72.938	+72.938
	<i>Pret corectat (EURO)</i>	911.128	1.108.382
Caracteristici economice	Cheltuieli exploatare / lipsă	Lipsă	Lipsă
	<i>Corecții</i>	0	0
	<i>Pret corectat (EURO)</i>	911.129	1.108.382
Corecție totală netă (EURO)		573.182	870.382
Corecție netă % din preț vânzare		122,21%	276,31%
Corecție totală brută (EURO)		704.082	947.382
Corecție brută % din preț vânzare		150,12%	300,75%
Nr. corecții		6	6
VALOARE PROPUȘĂ	911.129€		

NOTE/Ajustări:

Criteriul comparație	Motivația ajustării, valoarea corecției/ajustării
Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate poate fi: drept deplin, închiriat, concesionat, etc. Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Pentru dreptul de proprietate închiriat corecția = 2 -5%
Tip comparabilă	Analiza de piață se bazează pe oferte. În cazul ofertelor valoarea negocierii este 5-10%
Condiții vânzare	Condițiile de vânzare: piață, faliment, alte restricții
Condiții de finanțare	Condițiile de finanțare pot fi: cash sau prin credit. Corecția dintre ele depinde de condițiile de creditare și mărimea dobânzilor percepute
Condiții ale pieței	Condiții ale pieței = data valorificării. Data anunțului și valabilitatea acestuia determină ajustare funcție de indicele de corecție al inflației/curs valutar, etc.
Cheltuieli după achiziție	Cheltuielile imediate după achiziție au în vedere necesitatea renovării, eventual scoatere de sub ipotecă, etc.
Locație	Corecțiile pentru localizare sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între zone/cariere ale localității contează interesul investițional pentru zona
Teren	Parte din caracteristicile fizice ale proprietății, dimensiunea terenului determină corecția la prețul comparabilei Subiectul 2984mp (=513.845Lei sau 104.440euro - lipsă teren . Dar, valoarea terenului în zonă este cca35euro/mp. Comparabila A:2400mp. Corecție: 2400mp*35euro/mp = -84.000euro Comparabila B:1300mp. Corecție: 1300mp*35euro/mp = -45.500euro
Caracteristici Teren	Atractivitatea terenului / locației, condițiile de mediu, eventual cheltuieli necesare referitoare la teren
Construcție. Caracteristici dimensionale	Suprafața = 935,39mp+22,92mp (terasă acoperită) = 958,31mp / Valoare unitară construcție 3.845.000/958,31mp=4012lei/mp sau 815euro/mp Com.A: Diferența de suprafața 958,31mp-560mp =398,31mp. Corecție necesară = 398,31mp * 815euro/mp = +324.623euro Com.B: Diferența de suprafața 958,31mp-246mp =712,31mp. Corecție necesară = 712,31mp * 815euro/mp = +580.533euro
An PIF	Vârsta construcției Anul PIF al CENTRU este Construcție 2018, finalizat 2023. Vechime = cca.0ani. Construcțiile cu vârsta mai mare de 5ani au depreciere: Comp A are vârsta 23ani, față de vârsta studiată 1an. Depreciere cca+15% Comp. B are vârsta 18ani, față de vârsta studiată 1an. Depreciere cca+15%
Structură construcție	Structură construcție/materiale/arhitectură/finisare/ instalații utilități. Structurile pot fi cărămidă, lemn, mixt, etc. Diferențele de arhitectură pot face diferența. Clădirea subiect este o construcție tip cultural administrativă, cu arhitectură simplă, finisare obișnuită, utilități normale
CMBU	Construcție este utilizată ca = CENTRU MEDICAL. Pentru construcțiile aducătoare de venit (comerciale) profitul este de cca15-30%, față de cele rezidențiale la care venitul este considerat 5-10% față de cele administrative. În caz general, proprietățile închiriate se departajează funcție de: nivelul și structura chiriei, condițiile de închiriere, expirarea contractului de închiriere, etc.
Caracteristici economice	Se referă la cheltuielile de exploatare, calitatea și cheltuieli cu managementul, opțiuni de utilizare

Proprietatea A are corecțiile cele mai favorabile și, deci, vom considera că valoarea proprietății evaluate este egală cu prețul corectat al acestei proprietăți: $V = 911.129\text{Euro} \times 4,92\text{Lei/Euro} = 4.482.755\text{lei}$.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare C1, cu suprafața desfășurată de 935,39mp+22,92mp (terasă acoperită) = 958,31mp, amplasată în zona centrală a loc. Bosanci, rezultată din abordarea prin comparație directă este:

$$V_{\text{COMP}} = 4.483.000\text{lei}$$

5.5. Evaluare abordarea prin VENIT

Proprietatea de evaluat:

Prin prezenta lucrare se solicită evaluarea spațiilor din cadrul clădire Centru Medical în vederea închirierii.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală	Conform PT			Valoare DEVIZ lei
				Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Centru, f.n. comuna Bosanci	CF32970-C1	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	792,34	Clădire: 3.004.024 Alimentare gaz: 20.872 Mobilier: 164.291 Aparatura medicală: 194.565

↓ Teren = Lipsă

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării directe se parcurg următoarele etape:

- estimarea venitului brut potențial anual (VBP) pe baza veniturilor obținute prin închirierea imobilului;
- determinarea veniturilor din chirii se efectuează pe baza analizei chiriei obținute pentru imobile comparabile și prin aplicarea corecțiilor;
- calculul venitului brut efectiv (VBE) prin deducerea din venitul brut potențial al pierderilor de chirii din cauza neocupării 100% a imobilului;
- calculul venitului net din exploatare (VNE) se efectuează prin deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare (cheltuieli de reparații și întreținere, cheltuielile pentru administrarea imobilului, taxele de proprietate și cheltuielile de asigurare), înainte de scăderea amortizării și a serviciului aferent creditului ipotecar;
- estimarea ratei de capitalizare ce se face prin metoda comparației directe ce se bazează pe analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași;
- determinarea valorii imobilului prin relația:

$$\text{Valoare} = \text{Venit net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare}$$

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

În cadrul prezentului raport pentru determinarea VBE s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, nivel reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

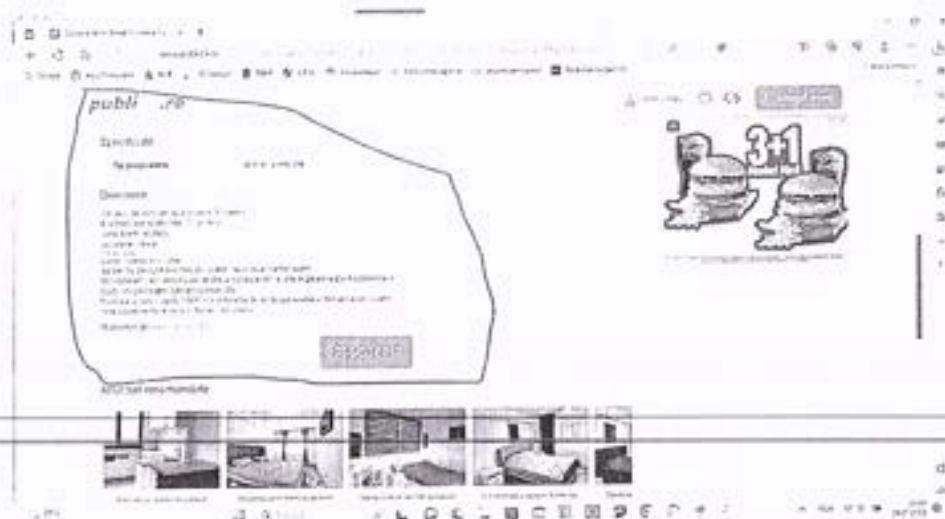
Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Preliminare a Pieței Imobiliare. S-a luat în considerare tipul construcției și chiria unitară raportată la suprafața construită a spațiilor subiect.

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente). Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază defalcată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

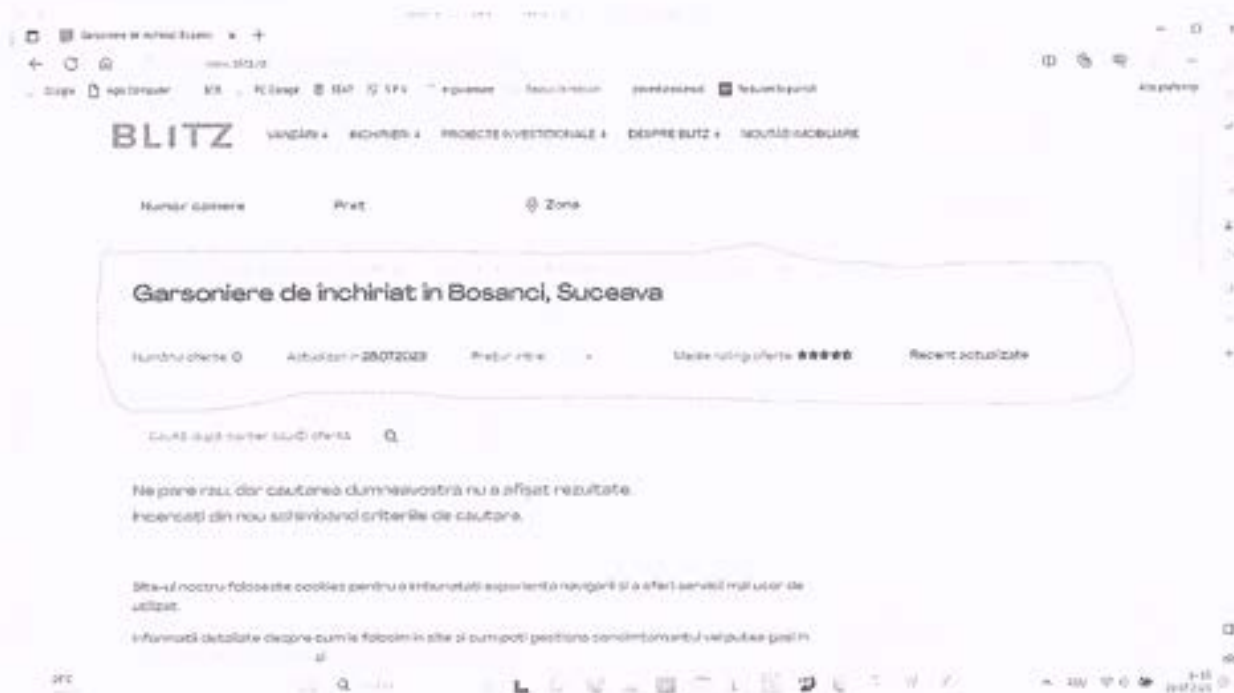
Capitalizarea directă: „Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un sigur an într-un indicator de valoare printr-un singur pas, direct – respectiv divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit”.

Comp. închiriere Cabana de inchiriat Suceava Suceava - Cazare - Turism - Publi24.ro





Garsoniere de inchiriat Bosanci, Suceava - BLITZ



Pentru analiza realizată, au fost utilizate comparabile care să aibă caracteristici de utilizare similare, precum și amplasament comparabil cu subiectul.

Cantitativ oferta disponibilă este redusă. La data raportului, nu au fost găsite comparabile în zona subiectului.

În consecință, au fost selectate comparabile din orașele/localitățile mai mici ale județului, amplasate ceva mai departe de căile rutiere europene.

Caracteristici proprietate	Proprietatea subiect, CENTRU CULTURAL	Proprietăți comparabile	
		A	B
Suprafața închiriată, mp	744,46	Loc. Berchișești, com. Berchișești Cca.560mp	Loc. Berchișești, com. Berchișești Cca.246mp
Chirie totală, €		5600	1968

Chirie unitară, €/mp		10	8
Destinație/utilizare	Servicii administrative și medicale	Spațiu rezidențial	Spațiu rezidențial
Amenajări	Favorabilă	Favorabilă	Favorabilă
Utilități	Complete	Complete	Complete
PRET vânzare, €		-	-

Considerăm următorul scenariu de obținere venit:

Proprietatea este formată din: *Construcție P+E1+E2*

Nr. crt.	OBSERVAȚII	Nr. cadastral	Suprafață construită mp	Suprafață desfășurată mp	Suprafață utilă mp	
					exclusivă	comună
1	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	CF32970-C1	338,23 (+12,86 terasa)	935,39 (+22,92 terasa)	463,22	329,12

- Chiria de piață medie: 1 - 5euro/mp, dar există hale depozitare cu 5-8euro/mp, spații medicale și de birouri pot fi închiriate cu valori mai mari: 2-3euro/mp
- Coeficient de risc la închiriere: 15 - 30%

Venitul brut din exploatare VBE:

$$VBE = (790,17 \text{ mp} * 5 \text{ €/lună/mp}) * 12 \text{ luni} * 0,95 = 45.040 \text{ Euro/an}$$

Cheltuieli de exploatare:

Cheltuielile strict de plata impozitului pe clădiri, precum și acoperirea cheltuielilor de asigurare și pază a imobilului. Cheltuielile de întreținere. Aceste cheltuieli sunt estimate a se ridica la valoarea de aproximativ 5-10% Euro/an

Venitul net din exploatare:

$$VNE = 45.040 \text{ Euro/an} - 4.000 \text{ Euro} = 41.040 \text{ Euro}$$

Rata de capitalizare *Ra* aferentă spațiilor de birouri asimilate ⁽²⁾:

Sursa informatii	Destinație / CMBU = spații birouri/ orașe secundare		
	Chirie contractuală	Rata medie de neocupare	Rata capitalizare
CBRE Romania	7-10	5,5% - 6,6%	9% - 9,5%
Colliers International	8-12	-	9,5% - 10,5%
Darian DRS	7-10	15%	8,5% - 10,25%
Cushman@Wakefield Echinox	9-11	-	9,5%
Jones Lang LaSalle	9-12	-	8,5% - 10%
Knight Frank	8-11	-	9,25% - 10,25%

5.6.3. Valoarea proprietate prin VENIT

Determinarea valorii proprietății închiriate este:

$$V = 41.040 \text{ €/an} : 9\% = 456.000 \text{ euro sau } 2.243.520 \text{ Lei}$$

Valoare metoda VENIT clădire CENTRU MEDICAL:

$$V_{\text{VENIT, rotunjit}} = 2.243.500 \text{ Lei}$$

² Revista Valoarea oriunde este ea, 12.2020

6. RECONCILIAREA VALORILOR.

6.1. Criterii reconciliere

Conform prg.8 din SEV102 "Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii."

General valabile, într-o procedură de reconciliere sunt utilizate următoarele criterii :

Adecvarea

Se analizează cât de pertinentă este fiecare metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. În acest sens, considerăm oportun a se folosi pentru identificarea valorii estimate într-o procedură COM criteriul corecțiilor brute.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor identificate într-o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metoda de evaluare utilizată. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

6.2. Opinia finală

Concluziile preliminare ale evaluării trebuie să respecte următoarele principii: *valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o comparație; orientarea spre piață.*

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul va opta pentru una dintre valorile obținute în cadrul raportului.

Valoarea finală trebuie motivată economic, social, eventual istoric, prezentând eventuale riscuri identificate. Se va avea în vedere *Metodologia și managementul riscurilor și oportunităților în activitatea de evaluare*

De asemenea, valoarea finală trebuie să caracterizeze piața imobiliară la data evaluării, precum și condițiile și ipotezele pertinente menționate în cadrul raportului.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață desf. mp	VALOARE , lei		
					COST	COMP	VENIT
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	CF32970-C1	935,39 (+22,92 terasa)	3.845.000	4.483.000	2.243.500

6.3. Valoare de piață

În conformitate solicitarea Dvs., respectiv *Contract nr.1347/25.07.2023*, având în vedere evoluția pieții imobiliare locale, la data de evaluare 25.07.2023, precum și cheltuielile aferente cu dotarea cabinetelor (aparatură și mobilier), valoarea de piață a proprietăților imobiliare este estimată în tabelul de mai jos, astfel:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Suprafață construită, mp	Suprafață desf. mp	Suprafața utilă mp	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	338,23 (+12,86 terasa) = 351,09mp	935,39 (+22,92 terasa) = 958,31mp	792,34	3.845.000

6.4. Valoarea chiriei CABINET MEDICAL

Formula de la care pornim este următoarea:

$$\text{Preț vânzare} = \text{MCB} * \text{Chirie brută lunară} * 12 \text{ luni} * I_2$$

în care:

- MCB = multiplicatorul chiriei brute (nr. ani de amortizare investiție)
- Preț de vânzare = valoarea de piață
- Chiria brută lunară = lei/lună
- I_2 = indice actualizare

Ipoteze de calcul:

- Durata de amortizare a investiției MCB = 25ani,
- Preț de vânzare = $V_{\text{CABINET MEDICAL}} / \text{nivel P} = 3.845.000 \text{ Lei}$

Valoarea chiriei brute pentru CENTRUL MEDICAL, conform studii de specialitate:

$$\text{Chirie brută lunară} = \text{Preț vânzare} / (\text{MCB} * 12 \text{ luni} * I_2) = 3.845.000 \text{ lei} / (25 \text{ ani} * 12 \text{ luni/an} * I_2)$$

Rotund: 12.000 lei/lună

Chiria lunară pentru dreptul de închiriere pentru spațiile nominalizate din cadrul Centru Medical Bosanci, (nivel P+E1+E2), din localitatea Bosanci, comuna Bosanci, jud. Suceava, cu suprafața utilă totală de = 790,17mp

- Chiria de piață medie: spații medicale și de birouri pot fi închiriate cu valori: 2-3euro/mp
- Coeficient de risc la închiriere: 15 - 30%

Hotărârea Consiliului Local Bosanci este executorie pentru stabilirea valorii chiriei.

Valoarea chiriei estimate, se poate motiva după cum urmează:

- Suprafața utilă închiriată = suprafața cu drept exclusiv de utilizare;
- CL oferă drept de utilizare pentru spațiile comune de acces
- CL asigură racordul la utilitățile pentru Centrul Medical Bosanci.
- Cheltuielile lunare cu utilitățile sunt în sarcina chiriașului.

În acest caz, valoarea chiriei devine

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Suprafață desfășurată mp	Suprafața utilă total mp	Valoare chirie Lei/lună	
					calcul	Propusă
1	PRIMĂRIA BOSANCI	localitatea Bosanci, str. Sucevei, f.n, comuna Bosanci	958,31	792,34	12.000	9851

Valorile aferente fiecărui cabinet medical, precum și apartament, este prezentată în tabelul centralizator de mai jos, funcție de suprafața utilă echivalentă, :

Calcul chirie propusă pentru CENTRU MEDICAL BOSANCI					
Nr. Crt	Identificare	Suprafață utilă exclusivă mp	Indicator calcul	Valoare chirie Lei/lună	Valoare chirie propusă Lei/lună
1	Cabinet medical P01	25,74	9851 lei/lună /463,22mp	1200	1200
2	Cabinet medical P02	30,3		1200	1200
3	Cabinet medical P03	30,14		552	552
4	Cabinet medical P04	57,88		1060	1060
6	Cabinet medical P05A	7,98		146	146
7	Cabinet medical E106	43,55		816	816
8	Cabinet medical E107	17,82		326	326
9	Cabinet medical E108	12,74		233	233
10	Cabinet medical E109	12,85		235	235
11	Cabinet medical E110	14,79		271	271
12	Apartament 1	57,88		1060	1060
13	Apartament 2	37,27		682	682
14	Apartament 3	59,42		1088	1088
15	Apartament 4	53,86		986	986
TOTAL		463,22		-	-

OBSERVAȚII:

1. Valoarea Nu conține TVA
2. Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar: 1 € = 4,92Lei
3. Data cursului valutar: 25.07.2023
4. Lucrare întocmită în conformitate cu Contract nr.134725-07.2023, emisă de Primăria Localitatea Bosanci

BIBLIOGRAFIE

1. *** - Revista "Evaluarea oriunde este ea", ANEVAR , colecția 2023
2. *** - „Standardele de Evaluare a Bunurilor”, Ediția, 2023
3. *** - „Evaluarea proprietății imobiliare”, (ediția a treia revizuită) București, 2019
4. Sorin V. Stan, - „Ghid practic de evaluare”, Ed. IROVAL, București, 2005
5. *** „Evaluarea proprietății imobiliare”, curs IROVAL, ediția 2002, Colecția Biblioteca ANEVAR

ANEXE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

NR. 48 din 28.06.2018

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ _____ **COMUNA BOSANCI**
cu domiciliul/sediul ⁽²⁾ în județul Suceava mun./orașul/com. Bosanci
satul Bosanci sectorul _____ cod poștal 727045
strada Sucevei nr. 1 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 5011 din 28.06.2018

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru _____
CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL BOSANCI. _____

512-2018

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____
comuna Bosanci satul Bosanci sectorul Suceava
cod poștal 727045 strada Ștefan cel Mare nr. 9 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
Cartea funciară/Fișa bunului imobil sau nr. cadastral ⁽⁴⁾ 32970 și 32971

În valoare ⁽⁵⁾ de 1.803.680,32 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD)
nr. ⁽⁶⁾ 550/2016 elaborat de S.C. Avensis Company S.R.L.
cu sediul în județul Suceava municipiul/orașul/comuna Suceava
sectorul/satul _____
cod poștal _____ strada Ion Neculce nr. 4 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întoamei a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/ zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 48 luni/ zile ca cuită de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0.1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare - pe care le va prezenta la cererea organelor de control potrivit legii pe toată durata executării lucrărilor

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goiuri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale

6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica - rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut în autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/ desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor)

PRIMAR,
(numele și prenumele,
semnătura)

Neculai MIRON

L.S.

SECRETAR,
(numele și prenumele,
semnătura)

Bujorean Gheorghe

ARHITECT ȘEF*)
Cons. Asist.

Ungureanu Dumitrel

Taxa de autorizare în valoare de lei _____ din _____ a fost achitată conform chitanței nr _____

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 28.06.2018 însoțită de 1 (un) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL
AMPLASAMENT: STR. CENTRU, SAT BOSANCI, COMUNA BOSANCI, JUDET SUCEAVA
FAZA: P.Th.
BENEFICIAR: COMUNA BOSANCI

Terenul are următoarele vecinătăți, conform planșei Planșa A₀₁ – PLAN DE SITUATIE:

- N – GARGAN FLORIN SI MARTA
- E – TCACIUC SEVERIN
- S – GAITAN IONBLANDU CONSTANTIN
- V – BLANDU ADRIAN

TEMA PROIECTULUI

Se propune construirea unui centru medical dispus pe trei nivele (P+E1+E2), a unei împrejurimi principale și a unei împrejurimi secundare, sistematizare verticală și amenajare parcare.

DESCRIEREA SOLUTIEI

Prin prezentul proiect propus, solicitantul dorește să realizeze un centru medical în Satul Bosanci, Județ Suceava.

Centrul Medical, dispus pe trei nivele (P+E1+E2), va fi alcătuit, la parter din două săli de așteptare, o sală de recoltare, un cabinet stomatologic ce conține un birou+vestiar și o sală pentru sterilizare, o farmacie ce conține un birou+vestiar și un depozit pentru medicamente, un cabinet pentru medicina generală ce conține și o sală pentru tratament, un cabinet pentru medicina generală ce conține o sală de tratament și un spațiu pentru ecografie, centrala termică și grupuri sanitare.

Centrul medical va dispune de 1 acces principal, ce va fi realizat din exterior, cu dimensiunile de 180 x 280 cm și de unul secundar, din exterior, în centrala termică cu dimensiunile de 90x260cm.

Etajul 1 va fi alcătuit din 6 cabinete pentru medicina generală, o sală de așteptare, un vestiar cu oficiu pentru personal, spații tehnice și grupuri sanitare.

Accesul 1 va fi realizat prin intermediul scării de beton armat ce face legătura cu sala de așteptare de la parter cât și prin intermediul liftului de persoane.

Etajul 2 va fi alcătuit din 4 spații de locuit pentru personal.



Accesul va fi realizat prin intermediul scarii de beton armat ceva face legatura cu sala de asteptare de la parter cat si prin intermediul liftului de persoane.

Inchideri exterioare propuse:

Parter: Zidarie din caramide de 25 cm grosime finisate cu tencuiala si var.

Etaj 1 si etajul 2 : Zidarie din caramida de 25 cm grosime finisate cu tencuiala si var.

Acoperisul va fi realizat din sarpanta de lemn ocarisat de rasinoase cu invelitoare din sindrila bituminoasa cu jgheaburi si burfane dreptunghiulare din tabla.

Finisaje interioare propuse : Tavanele vor fi placate cu gips carton si apoi finisate cu var lavabil. In spatiile umede peretii vor fi placati cu gips carton rezistent la umezeala si vor fi utilizate placari cu placi ceramice. In grupurile sanitare si bai faianta va urca pe perete pana la cota +2,80 m, iar la bucatarii, in zona spatilor de lucru, vor fi dispuse fasii de placi de faianta intre blaturi si mobilierele suspendate, avand o inaltime de 80 cm.

Pardoselile vor fi din covor PVC sanitar, gresie antiderapanta si parchet. In zonele cu cabinet si cale de comunicare dintre acestea covorul PVC va urca pe perete pana la cota + 1,50 m.

Finisaje exterioare propuse :ferestrele vor fi realizate din profil PVC cu geam termopan, cu glafuri din PVC atat la interior cat si la exterior. Tamplaria interioara va fi realizata din profil PVC cu geam termopan si plina acolo unde este cazul.

Sistemul de termoizolatie va fi alcătuit din polistiren expandat de 10 cm la peretii exteriori, polistiren extrudat 5 cm la soclu, saltele vata minerala 10 cm la placa peste etajul 2. Se va utiliza tencuiala decorativa structurata la exterior, placari din material compozit si tencuiala decorativa siliconata la soclu. Pe fatada principala a centrului medical se vor monta litere volumetrice independente, iluminate cu leduri, din plexiglas.

Imprejmuirea principala si secundara se vor realiza conf.Plansei A₂₆ din prezenta documentatie. Imprejmuirea principala se va realiza din zidarie GVP de 25 cm grosime cu placaj de piatra si capace de ca'car. Accesul auto se va realiza prin intermediul unei porti culsante cu contragreutate cu inaltimea de 1,80 m si latimea de 5,00 m. Pe zidaria GVP se vor monta litere volumetrice independente, iluminate cu leduri, din plexiglas.

Imprejmuirea secundara se va realiza din stalpi din teava rectangulara galvanizata cu dimensiunile de 60x40x4 mm, cu inchideri din panouri de sarma galvanizata. Scoul va fi tencuit cu tencuiala minerala.

Alimentarea cu apa consumatorilor interiori se va face de la retea publica.

Canalizarea se va realiza prin racord la retea publica.

STRUCTURA FUNCTIONALĂ REGIM TEHNIC

- Suprafata amplasament	2984,00 mp
- Sc Centru Medical Propus	338,23 mp + 12,86 mp terasa acoperita
- Sc desf. Centru Medical Propus	935,39 mp + 22,92 mp terase acoperite
- Su desf.	744,46 mp
- Regim de inaltime Centru Medical Propus	P+E1+E2
- Sc C1 (locuinta sociala) existenta	49,00 mp
- Sc desf.C1 (locuinta sociala) existenta	94,00 mp

- Regim de înălțime C1 (locuința socială) existent	P+E
- POT	13,40%
- CUT	0,360

SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ desfășurată este repartizată astfel:

PARTER

▪ Sala Așteptare	$S_u =$	50,22 mp
▪ Sala Așteptare	$S_u =$	14,47 mp
▪ Cabinet Stomatologic	$S_u =$	16,52 mp
▪ Birou+Vestiar	$S_u =$	4,48 mp
▪ Sala Sterilizare	$S_u =$	4,74 mp
▪ Magazie Materiale Curatenie	$S_u =$	2,97 mp
▪ Sala Recolare	$S_u =$	7,98 mp
▪ Farmacie	$S_u =$	19,68 mp
▪ Birou+Vestiar	$S_u =$	3,69 mp
▪ Depozit Medicamente	$S_u =$	6,93 mp
▪ Hol+Casa Scarii	$S_u =$	25,65 mp
▪ Hol	$S_u =$	5,22 mp
▪ Spatiu Depozitare Desouri	$S_u =$	1,99 mp
▪ G.S. Personal	$S_u =$	4,09 mp
▪ G.S.B.	$S_u =$	3,73 mp
▪ G.S.F.	$S_u =$	3,73 mp
▪ C.T.	$S_u =$	13,57 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	17,34 mp
▪ Sala Tratament	$S_u =$	12,80 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	32,52 mp
▪ Sala Tratament	$S_u =$	15,71 mp
▪ Spatiu Ecografie	$S_u =$	9,65 mp

2018
11.11
2018

PARTER	$S_u =$	277,95 mp
	$S_c =$	338,23 mp + 12,86 mp terasa acces acoperita

ETAJ 1

▪ Sala Așteptare	$S_u =$	38,99 mp
▪ Magazie Materiale Curatenie	$S_u =$	2,91 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	29,53 mp
▪ Sala Tratament	$S_u =$	15,02 mp
▪ Vestiar+Oficiu	$S_u =$	20,78 mp
▪ Baie	$S_u =$	4,42 mp
▪ G.S.B.	$S_u =$	3,73 mp
▪ G.S.F.	$S_u =$	3,73 mp
▪ Hol	$S_u =$	24,80 mp
▪ Hol	$S_u =$	5,37 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	14,98 mp
▪ Baie	$S_u =$	2,84 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	10,38 mp
▪ Baie	$S_u =$	2,38 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	10,46 mp
▪ Baie	$S_u =$	2,39 mp
▪ Cabinet Medicina Generala	$S_u =$	11,95 mp
▪ Baie	$S_u =$	2,84 mp
▪ Hol	$S_u =$	20,70 mp

▪ Birou	$S_u =$	3,51 mp
▪ Spațiu Depozitare Deseuri	$S_u =$	4,11 mp
▪ Spațiu Consumabile	$S_u =$	1,82 mp
▪ Spațiu Materiale Sanitare	$S_u =$	1,87 mp
▪ Spațiu Consumabile	$S_u =$	1,85 mp
▪ Spațiu Depozitare	$S_u =$	1,64 mp

ETAJ 1

$S_u =$	243,00 mp
$S_c =$	297,31 mp + 5,03 mp terasa acoperita

ETAJ 2

APARTAMENT 1

▪ Dormitor	$S_u =$	14,78 mp
▪ Bucatarie	$S_u =$	9,26 mp
▪ Baie	$S_u =$	7,06 mp
▪ Living	$S_u =$	20,68 mp
▪ Hol	$S_c =$	7,66 mp

APARTAMENT 2

▪ Dormitor	$S_u =$	12,12 mp
▪ Bucatarie	$S_u =$	7,87 mp
▪ Baie	$S_u =$	5,79 mp
▪ Living	$S_u =$	19,68 mp
▪ Hol	$S_c =$	8,40 mp

APARTAMENT 3

▪ Dormitor	$S_u =$	17,08 mp
▪ Bucatarie	$S_u =$	5,34 mp
▪ Baie	$S_u =$	6,94 mp
▪ Living	$S_u =$	22,39 mp
▪ Hol	$S_u =$	13,59 mp
▪ Dressing	$S_u =$	7,62 mp

APARTAMENT 4

▪ Dormitor	$S_u =$	22,55 mp
▪ Bucatarie	$S_u =$	6,79 mp
▪ Baie	$S_u =$	4,11 mp
▪ Hol	$S_u =$	3,82 mp

ETAJ 2

$S_u =$	223,51 mp
$S_c =$	299,85 mp + 5,03 mp terasa acoperita

- Categoria de importanță: conf. HG-766/97: normala " C "
- Clasa de importanță: conf. P100-1/2013 a III-a
- Grad de rezistență la foc: a se consulta Scenariul de Securitate la Incendiu

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

- Tipul construcției: propusa
- Clădirea are dimensiunile de gabarit în plan de: 21,50 m x 17,45 m
- Înălțimea construcției
 - la coamă (înălțimea cea mai mare) fata de cota +/-0,00 : + 10,50 m
 - la streșină (înălțimea cea mai mica) fata de cota +/-0,00: + 9,00 m

ÎNDEPLINIREA CERINȚELOR DE CALITATE (stabilite prin Legea nr. 10/1995)

Cerința "A" - REZISTENȚA ȘI STABILITATEA LA SARCINI STATICE, DINAMICE ȘI SEISMICE

Structura de rezistență a clădirii corespunde normelor de rezistență și stabilitate în vigoare.

Clădirea este concepută astfel încât să satisfacă cerința de rezistență și stabilitate, în conformitate cu prevederile Legii privind calitatea în construcții nr. 10/1995. Astfel, acțiunile susceptibile a se exercita asupra clădirii în timpul execuției și exploatării nu vor avea ca efect producerea vreunui dintre următoarele evenimente:

- prăbușirea totală sau parțială a clădirii;
- deformarea unor elemente la valori peste limită;
- avarierea unor părți ale clădirii și sau a instalațiilor mari ale elementelor portante sau a unor evenimente accidentale de proporții față de efectul luat în calcul la proiectare.

Cerința de rezistență și stabilitate se referă la comportarea elementelor componente ale clădirii existente în timpul exploatării în funcție de condițiile din zonă și anume:

- terenul de fundare;
- infrastructura (fundații directe, fundații indirecte);
- suprastructura (elemente și subsansambluri structurale verticale și orizontale);
- elemente nestructurale de închidere;
- elemente nestructurale de compartimentare;
- instalații diverse aferente clădirii;
- echipamente electromecanice aferente clădirii.

Satisfacerea cerinței de rezistență și stabilitate prin proiectare se realizează pe baza unui complex unilor de măsuri după cum urmează:

- utilizarea favorabilă a amplasamentului și a vecinătăților;
- conceperea construcției astfel încât să se obțină o comportare favorabilă a acestora, precum și a părților componente;
- prevederea unor detalii constructive verificate în practică;
- utilizarea unor materiale și produse de construcții cu proprietăți și performanțe certificate.

Cerința "B" - SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

Măsurile de siguranță în exploatarea clădirii au în vedere:

- respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specific programului de arhitectură
- prevederea măsurilor de siguranță în utilizare, înălțimi corespunzătoare de parapete, soluții adecvate de iluminare naturală și artificială, încălzire și ventilație

- dimensionarea și rezolvarea corectă a funcțiilor componente, a circulațiilor pe orizontală și verticală
- stabilirea corectă a amplasării mobilierului și utilajelor funcționale,
- alegerea finisajelor adecvate.

La proiectarea lucrărilor s-au avut în vedere normativele și reglementările naționale și internaționale în vigoare referitoare la siguranța utilizatorilor construcțiilor, în exploatare.

Cerința de siguranță în exploatare se referă la protecția utilizatorilor construcțiilor împotriva riscului de accidentare în timpul utilizării în spațiul interior și cel apropiat clădirii, respectiv:

- a. Siguranța la circulația pedestră
- b. Siguranța la utilizarea instalațiilor
- c. Siguranța cu privire la lucrările de întreținere
- d. Siguranța cu privire la intruziuni și efracții

a. Siguranța la circulația pedestră

Se referă la protecția utilizatorilor împotriva riscului de accidentare în timpul deplasării pedestre în interiorul clădirii și în spațiile publice din exterior, în vecinătatea și incinta acesteia.

Astfel, măsurile luate asigură siguranța circulației pietonale a utilizatorilor, indiferent de vârstă sau handicap, împotriva riscului de accidentare în timpul deplasării în interiorul, cât și în exteriorul clădirii, atât pe orizontală cât și pe verticală (pe căi pietonale).

Schimbările de nivel sunt marcate, pentru avertizarea utilizatorilor, evitându-se denivelările accentuate. De asemenea, sunt asigurate siguranța accesului și evacuării utilizatorilor din clădire, iluminarea corespunzătoare naturală și artificială pe căile de circulație, dar și în celelalte spații, în funcție de destinații.

Siguranța cu privire la acces

- accesul în clădire și fiecare încăpere este asigurat prin uși

Circulația interioară

- traseele de circulație sunt marcate distinct și vizibil pentru diverse direcții și funcțiuni, pentru localizarea acestora fără dificultate;

- dimensionarea căilor de circulație s-a făcut astfel încât să asigure fluxurile de evacuare în caz de pericol.

Caracteristicile elementelor de construcție pe căile de circulație

Ușile:

- sunt vizibile, cu sisteme de acționare simple, fără risc de blocare și nu au praguri.

- deschiderea ușilor nu limitează sau împiedică circulația și nu se lovesc între ele la deschiderea simultană.

- ușile cu geam (2/3 sau mai mult din înălțime) sunt prevăzute cu protecție la partea de jos, sensul de deschidere pe traseele de evacuare este spre exterior.

- înălțimile libere de trecere au valori peste $h = 2,10$ m

Pardoselile:

- au suprafața plană, netedă, antiderapantă

b. Protecția împotriva riscului de arsură sau opărire (siguranța la utilizarea instalațiilor)

Prin proiectare, este asigurată siguranța utilizării instalațiilor sanitare, termice, electrice, în sensul evitării riscurilor de accidentare prin electrocutare, descărcări electrice, explozie, opărire, arsuri, intoxicații.

Agentul termic utilizat pentru încălzire (apa caldă), nu este de natură să producă accidente în caz de avarie; temperatura părților accesibile ale instalațiilor va fi de max. 70°C .

c. Siguranța cu privire la lucrări de întreținere

Siguranța în timpul lucrărilor de întreținere presupune protecția utilizatorilor în timpul activităților de curățire sau reparații a unor părți din clădire (ferestre, pereți, acoperișuri, etc.), pe durata exploatării acestora. Lucrările de întreținere se vor face conform Normativului privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al siguranței în utilizare CE-1 și Normelor de protecție muncii.

d. Siguranța cu privire la intruziune și efracție

Siguranța la intruziune și efracție presupune protecția împotriva actelor de violență, vandalism sau hoție comise de persane din exterior, precum și protecția împotriva pătrunderii insectelor și animalelor.

Printre măsurile ce au fost prevăzute în proiectare, execuție și exploatare sunt:

- etanșarea trecerilor prin pereți și planșee ale diverselor tipuri de instalații;

- materiale de construcție și finisaj improprii înmulțirii și proliferării insectelor.

Prin măsurile de securitate la intruziune și efracție utilizatorii sunt protejați împotriva actelor de hoție, vandalism, violență, pătrundere forțată.

Cerința "C" – SIGURANȚA LA FOC ÎN CONSTRUCȚII

Cerința de siguranță la foc este obținută prin modul de realizare, și se vor asigura:

- protecția utilizatorilor și salvarea acestora;

- limitarea pierderilor de vieți omenești și bunuri materiale;

- împiedicarea extinderii incendiului la vecinătăți;

- împiedicarea extinderii incendiului la obiectivele învecinate;

- prevenirea avariilor la construcțiile și instalațiile învecinate, în cazul prăbușirii construcției;

- protecția echipelor de intervenție pentru stingerea incendiului, evacuarea ocupanților și a bunurilor materiale;

Este interzisă folosirea sau depozitarea lichidelor ori a gazelor combustibile în alte locuri decât cele special amenajate, în cantități limitate și fără respectarea măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor.

Accesibilitatea vehiculelor și serviciilor de pompieri

Construcția este accesibilă vehiculelor și serviciilor de pompieri din D.J. 208 A

Asigurarea accesului echipelor de intervenție

Conformarea construcției asigură trasee scurte, marcate, ușor de recunoscut și dimensionate corespunzător pentru echipele de intervenție, conform scenariului de siguranță la foc.

Propagarea fumului

Pentru evacuarea fumului și a gazelor fierbinți sunt prevăzute ochiuri mobile în cadrul ferestrelor de iluminare și de aerisire (cu deschidere mecanică).

Prin proiectare a fost asigurată corelarea între densitatea sarcinii termice, destinația spațiilor, categoria de pericol de incendiu a spațiilor și zonelor de depozitare sau activități cu risc de incendiu sau explozie, numărul de nivele, volumul construit și mijloacele de stingere și limitare a incendiilor.

Se prevede instalație de protecție la descărcări electrice. Prin măsurile constructive este evitată posibilitatea transmiterii focului dintr-un spațiu în altul prin goluri neprotejate sau amplasate necorespunzător.

În general, atât prin proiectare, cât și pe parcursul execuției și ulterior, în exploatare se urmărește limitarea izbucnirii și a propagării focului, fumului și gazelor fierbinți în interiorul clădirii, pe fațadele ei, cât și la construcțiile învecinate.

GRADUL DE REZISTENȚA LA FOC : A se consulta scenariul de securitate la incendiu.

RISCU LA INCENDIU : A se consulta scenariul de securitate la incendiu.

Cerința "D" - SĂNĂTATEA OAMENILOR ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Cerința privind igiena, sănătatea oamenilor și protecția mediului presupune conceperea și executarea spațiilor și a elementelor componente, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea și igiena ocupanților, urmărindu-se și protecția mediului înconjurător.

Acțiunile negative ale factorilor exteriori: soare, vânt, ploaie, frig sunt rezolvate în general prin prevederea de tâmplării etanșe, geamuri / luminatoare cu calitățile izolatoare, terase executate pe baza unor tehnologii superioare, izolații termice de calitate, condiții tehnice care să elimine punțile termice etc.

Criteriile de performanță în cazul acestor cerințe se referă la:

a. Igiena mediului interior

b. Protecția mediului

a. Igiena mediului interior

Igiena aerului

Asigurarea ventilării aerului permite primenirea aerului în 10 minute (schimbare totală a aerului) pentru toate spațiile.

Igiena finisajelor

Cerința privind igiena finisajelor constă în asigurarea calității suprafețelor interioare ale elementelor de delimitare a spațiilor, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea utilizatorilor. La alegerea materialelor de finisaj s-au avut în vedere următoarele calități: să fie plane, fără rosturi, lavabile, să nu rețină praful, să nu permită dezvoltarea de organisme parazite (gândaci, acarieni, mușegăli), să prezinte calități estetice.

Pardoselile sunt rezistente și lavabile în toate spațiile.

Alegerea soluțiilor tehnice elimină riscul degajării de gaze toxice, particule poluante, radiații periculoase, poluarea sau contaminarea apei, aerului, solului, defecțiuni în evacuarea apelor reziduale, a deșeurilor solide sau a fumului.

Igiena vizuală

Cerința privind igiena vizuală constă în asigurarea calității iluminatului natural și artificial astfel încât utilizatorii să-și poată desfășura activitatea în siguranță.

Iluminatul natural se asigură prin suprafețele de fereastră, orientare și presupune realizarea raportului dintre aria ferestrelor și aria pardoselii încăperilor.

Corpurile de iluminat sunt repartizate astfel încât direcția luminii artificiale să fie aceeași cu direcția luminii naturale, cu evitarea sau limitarea orbirii. Sunt luate măsuri de amplasare și ecranare a corpurilor de iluminat pentru evitarea orbirii directe.

Finisajele albe sunt mate sau dispersante de lumină pentru evitarea orbirii prin reflexie.

Igiena auditivă

Cerințele privind igiena auditivă se referă la realizarea spațiilor interioare astfel încât zgomotul perturbator să fie menținut la un nivel care să nu afecteze sănătatea oamenilor.

Refacerea și protecția mediului

Cerințele de refacere și protecția a mediului presupun realizarea construcției astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare) să nu afecteze echilibrul ecologic, să nu dăuneze sănătății, confortului și liniștii oamenilor.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 privind protecția mediului și Legea 107/1996 a apelor.

Utilizarea terenului și funcțiunile propuse nu vor fi de natură poluantă pentru zonă și nu va împiedica sub nici o formă buna funcționare a clădirii sau a vecinătăților. De asemenea, materialele părților constitutive structurale și nestructurale ale construcției precum și instalațiile și echipamentele necesare nu vor avea impact dăunător asupra mediului sau sănătății oamenilor.

Apele uzate menajere sunt direcționate către rețeaua publică împiedicând infiltrațiile în sol și impurificarea apelor subterane. Nu vor exista ape uzate de tip tehnologic.

Cerința "E" – IZOLAREA TERMICĂ ȘI HIDROFUGĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE

Cerința privind izolarea termică, hidrofugă și economia de energie presupune o conformare generală și de detaliu ale construcției astfel încât pierderile energetice să fie minime, iar consumurile de energie în vederea obținerii unui confort minim admisibil să fie cât mai limitate.

Elementele de închidere sunt realizate din materiale ale căror coeficienți termici corespund valorilor prescrise, iar necesarul maxim global de căldură pentru încălzire respectă, în funcție de regimul de înălțime al clădirilor, standardele și documentațiile tehnice în vigoare și alte norme specifice pentru materialele puse în operă.

Asigurarea economiei de energie

Se obține prin conformarea rațională a elementelor de construcție, cât și a configurației generale, astfel încât pierderile de căldură să fie minime.

Cerința "F" – PROTECȚIA LA ZGOMOT

Construcția este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, degajată din punct de vedere al traficului rutier, prin urmare fără surse majore de poluare sonoră.

Pereții exteriori au valoarea indicelui de atenuare fonică situat în limitele admisibile.

Izolarea acustică a fiecărei încăperi împotriva zgomotului provenit din spațiile adiacente se asigură prin elemente de construcție (pereți, planșee) a căror alcătuire este astfel concepută încât se realizează atât cerințele impuse de structura de rezistență cât și de condițiile de izolare acustică.

NOTA: Toate elementele din lemn folosite la realizarea construcției se vor trata cu soluții special de ignifugare, având certificate de omologare iar firmele producătoare vor deține AGREMENTUL TEHNIC EUROPEAN conform hotărârii guvernului României nr. 622 / 21.04.2004.

OBLIGAȚIILE CONSTRUCTORULUI

- Respectarea NTSM și PSI
 - Respectarea documentației avizate
- Conform Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, executantul are următoarele obligații:
- începerea execuției lucrărilor numai la construcții autorizate în condițiile legii și numai pe baza unei documentații tehnice și a detaliilor de execuție verificate de un verificator atestat;
 - sesizarea investitorului (beneficiarului) asupra neconformităților și neconcordanțelor constatate în documentație, în vederea soluționării acestora;
 - asigurarea nivelului de calitate corespunzător cerințelor printr-un sistem propriu de calitate, conceput și realizat prin personal propriu, cu responsabili tehnici cu execuția atestați;
 - convocarea factorilor care trebuie să participe la verificarea lucrărilor ajunse în faze determinante ale execuției și asigurarea condițiilor necesare efectuării acestora în vederea obținerii acordului de continuare a lucrărilor;
 - soluționarea neconformităților, neconcordanțelor și a defectelor apărute în fazele de execuție numai pe baza soluțiilor stabilite de proiectant cu avizul beneficiarului;

- utilizarea în execuție numai a materialelor prevăzute în documentație, certificate sau pentru care există argumente tehnice; înlocuirea acestora cu alte materiale care îndeplinesc condițiile prevăzute se va face numai pe baza soluțiilor tehnice de proiectant cu avizul beneficiarului;
- respectarea documentației și a detaliilor de execuție pentru realizarea nivelului de calitate corespunzător cerințelor.

OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

- Respectarea documentației tehnice și a programului de urmărire a calității construcției – prin grija dirigintelui de șantier.
 - Respectarea planșei de trasare
 - Păstrarea legăturii cu organele locale pe durata executării lucrării
 - Asigurarea asistenței tehnice și cu detalii pe durata executării lucrărilor
- Conform Legii nr. 10/1995 beneficiarul are obligația de a începe lucrările de construcție pe baza unui proiect tehnic și al detaliilor de execuție.
- Conform HRG 272/1994 beneficiarul are obligația de a anunța începerea lucrărilor cu 30 de zile înainte I.S.C. Suceava.
- Prezența documentației se folosește pentru obținerea **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE** și realizarea lucrărilor propuse.

NORME DE PROTECȚIE A MUNCII

La executarea lucrărilor se vor respecta măsurile de protecție a muncii prevăzute de legislația în vigoare. De asemenea vor fi respectate:

- Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții publicat de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 9/M915.03.1993;
- Norme republicane de protecția muncii elaborate de Ministerul Muncii și Ministerul Sănătății nr. 34 și 60/1975; nr. 110 și 39/1977;
- Norme generale de protecția muncii – 1990 editate de M.M.P.S. și Ministerul Sănătății;
- Norme specifice de protecția muncii, ediția 1995, completate cu Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, 1993 (M.L.P.A.T.);
- Norme metodologice de aplicare a legii protecției muncii 1990 – M.M.P.S.;
- Norme generale de protecție contra incendiilor la construcții și instalații – Decret 290-1977.

Legile și normele menționate nu sunt limitative. Conducerea șantierului este datorată să ia orice măsuri de protecție a muncii necesare pentru desfășurarea lucrului pe șantier în deplină siguranță.

Executanții și beneficiarul vor nominaliza persoanele care răspund de respectarea măsurilor privind securitatea muncii și asigurarea prevenirii și stingerii incendiilor pe șantier.

NORMATIVE FOLOSITE LA DIMENSIONARE ȘI ALCATUIREA ELEMENTELOR STRUCTURALE

La elaborarea documentației s-au utilizat următoarele normative și STAS-uri în vigoare:

NP 112-04	Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă
P 100-1/2013	Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri
CR 6-2006	Cod de proiectare pentru structuri din zidărie
STAS 10107/0-90	Construcții civile și industriale. Calculul și alcatuirea elementelor structurale din beton, beton armat și beton precomprimat
NP 007-1997	Cod de proiectare pentru structuri în cadre din b.a.
NE 012-1999	Cod de practică pentru executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat
NP 069 – 2002	Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri

OBSERVAȚII CONEXE

Beneficiarul va lua toate măsurile considerate necesare pentru asigurarea desfășurării muncii fără pericol de accidente sau îmbolnăviri profesionale a personalului angajat.

CONDITII DE URBANISM

REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR

1. Situatia in intravilan sau in afara acestuia :

Cladirea este situata in intravilanul Satului Bosanci, Judet Suceava

2. Dreptul de proprietate asupra imobilului si serviciile care greveaza asupra acestuia :

Imobilul existent se afla in proprietatea COMUNEI BOSANCI

REGIMUL ECONOMIC AL IMOBILELOR

1. Folosinta actuala : Curti constructii si livada

2. Reglementari fiscale specifice localitatii sau zonei respective : - nu exista

REGIMUL TEHNIC AL IMOBILELOR

Echiparea cu utilitati :

RACORD ELECTRIC: de la reseaua publica existenta in zona

ALIMENTARE CU APA : de la reseaua publica existenta in zona

CANALIZARE : de la reseaua publica existenta in zona

INCALZIRE : centrala combustibil solid (lemn+pelati)

Circulatia pietonilor su autovehicolelor, accesle si parcajele necesare :

Acces auto si pietonal: existente, pe latura de Sud

INTOCMIT ARHITECTURA:
Arh. VEREHA V.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL





Nr. 676 Din 6.07.2022

Către:

Inspectoratul de Stat în Construcții

str. Universității nr. 48, et. 1, C.P. 720228, Suceava

Obiectul:

Comunicare privind data finalizării lucrărilor respectiv valoarea finală a lucrărilor de construcții

În conformitate cu prevederile art. 76, alin (2), lit. a) din Normele metodologice de aplicare a legii nr. 50 din 1991 cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Ordonanța M.D.R.L. Nr. 539/2009, vă aducem la cunoștință că lucrările ce au făcut obiectul Autorizației de construire nr. 48 din 28.06.2018 având ca titular pe Comuna Bosanci au fost finalizate la data de 30.06.2022 valoarea finală a lucrărilor calculată pentru regularizarea taxei de autorizare fiind de: 1.996.468,97 lei

Pr. mar.

Neculai MIRON

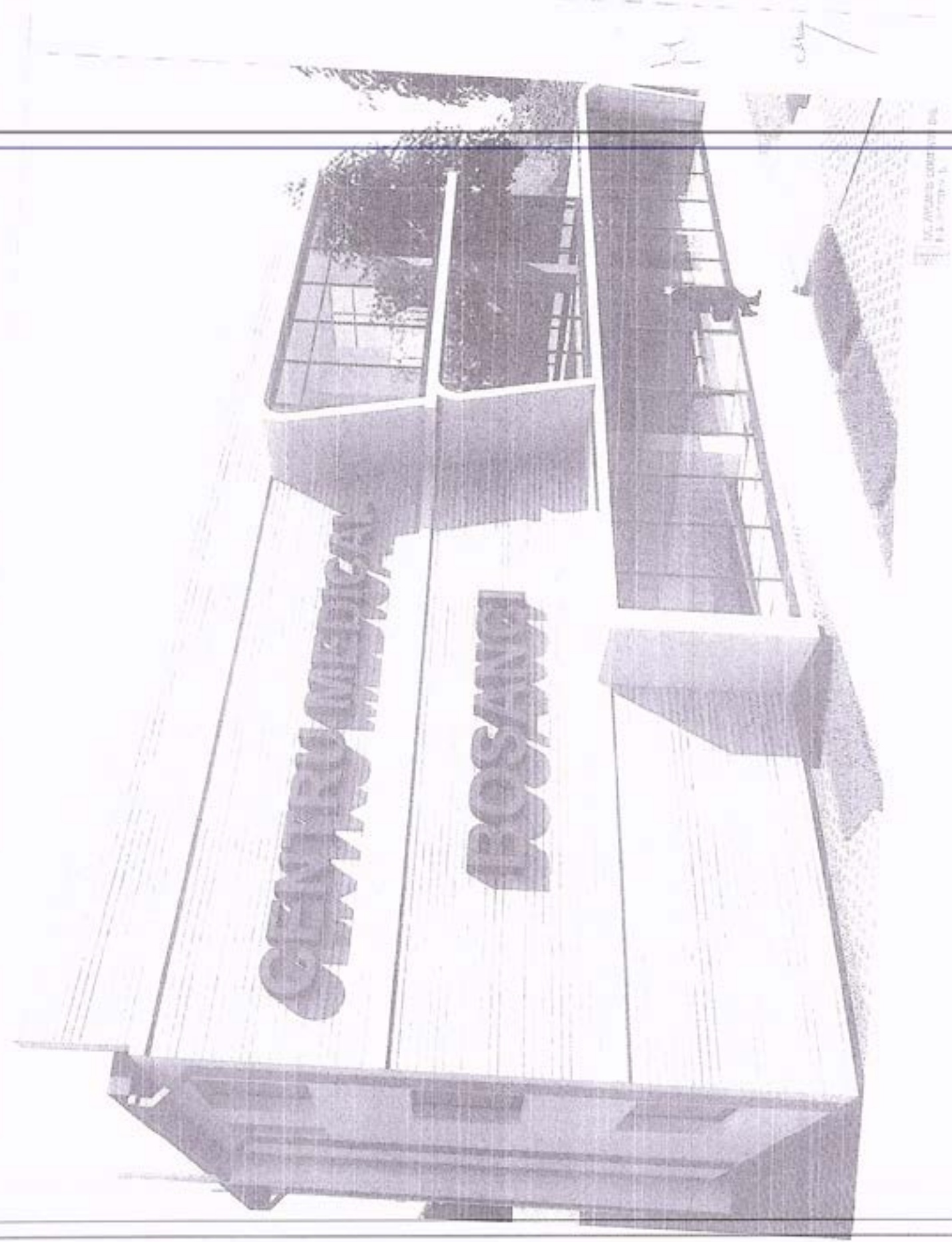
Resp. Compartiment Urbanism

Ing. jur. Barbă Ioan

CEMARA MUDA

ROSANG

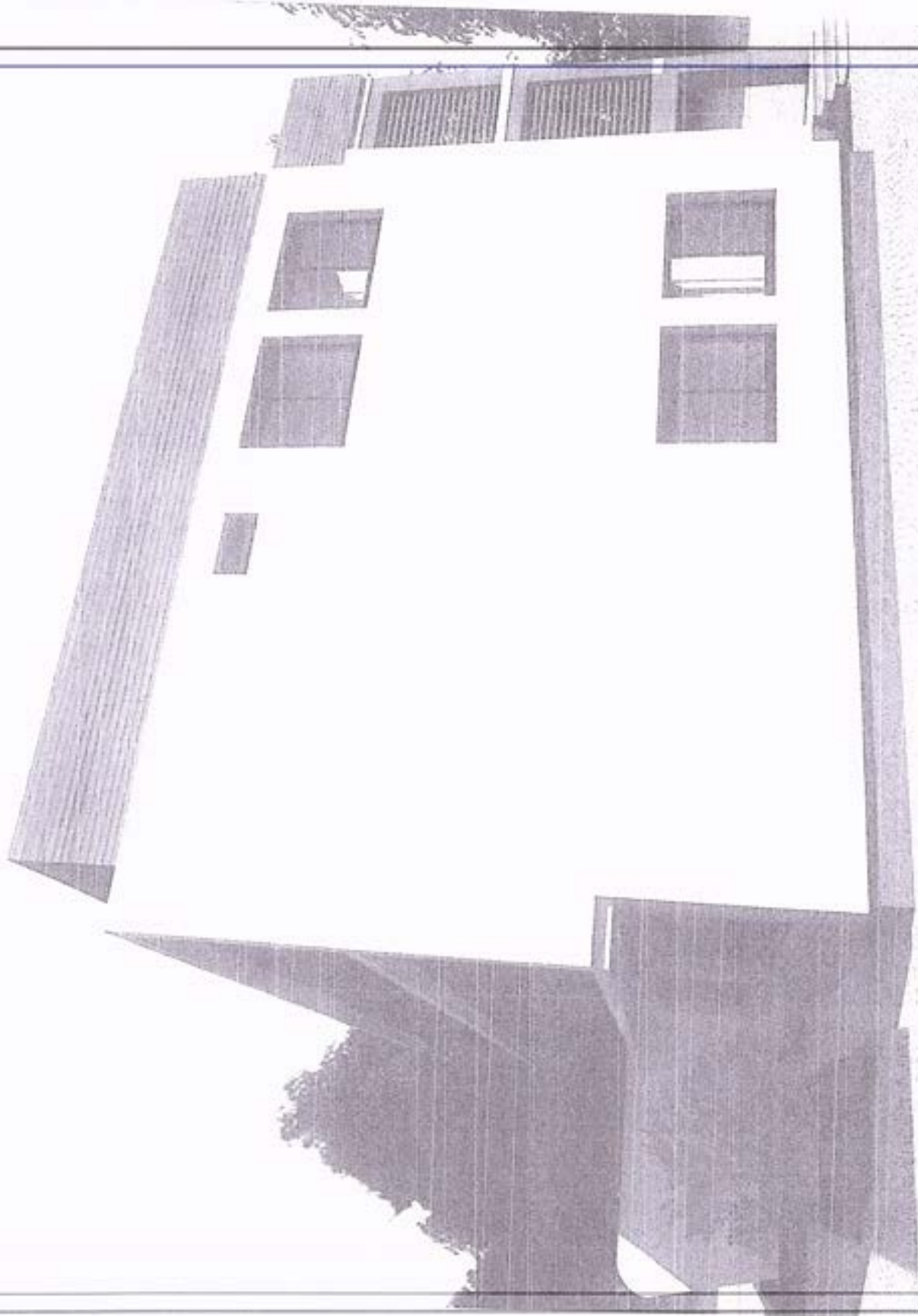
100 AVANIS CEMARA MUDA
100 ROSANG



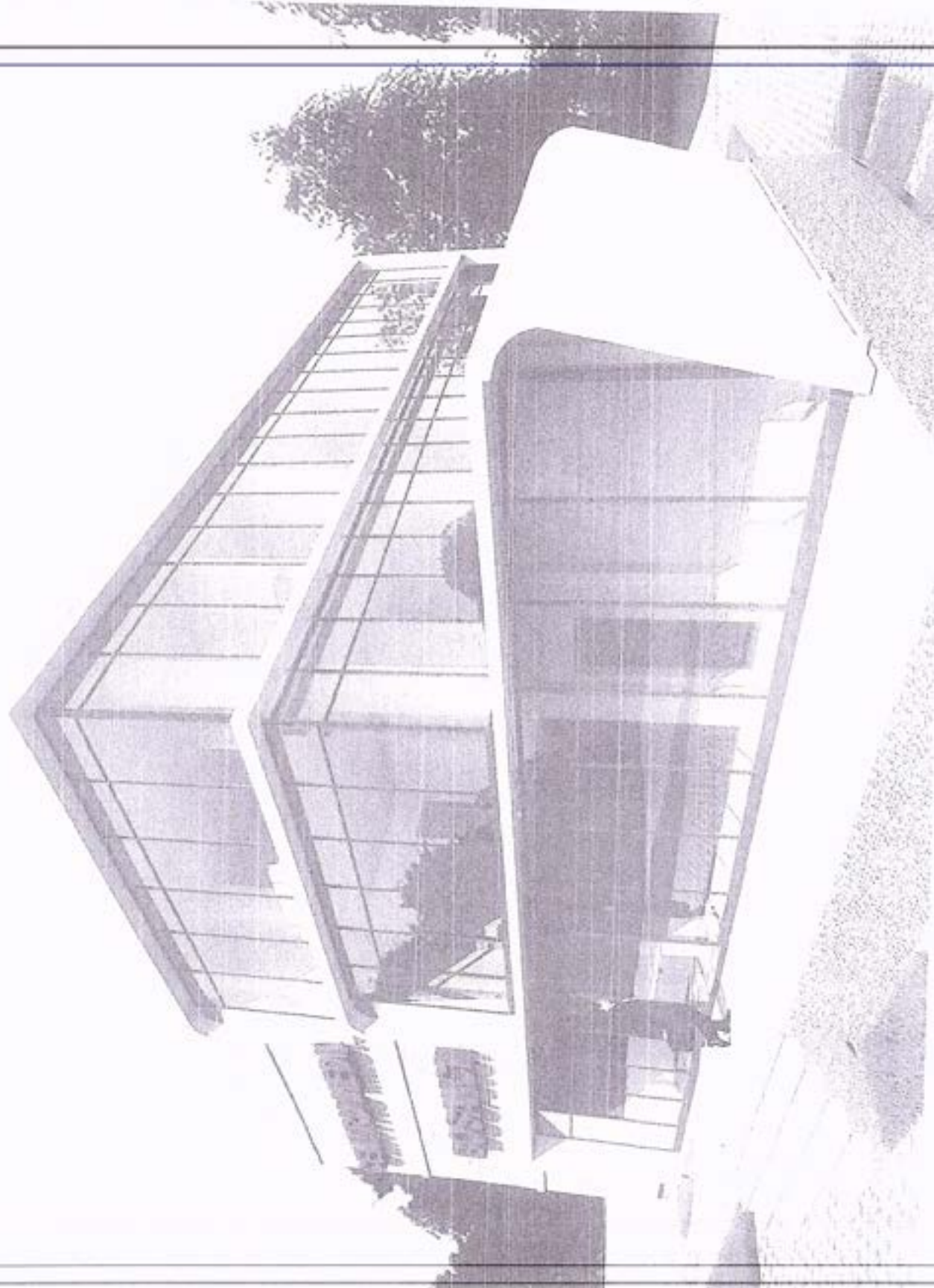


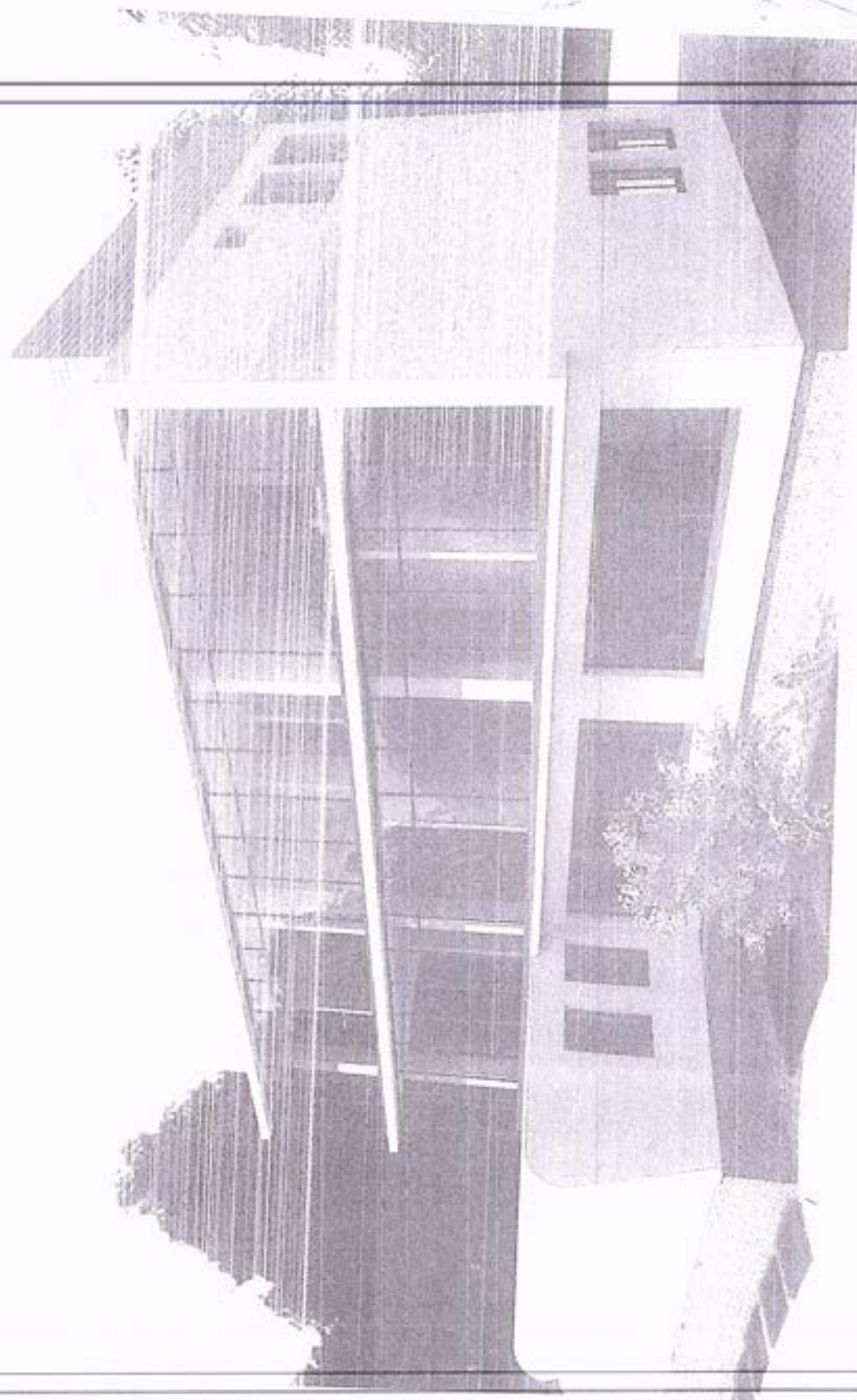
11. 10. 1988 COURTYARD
1:200

12 1/2

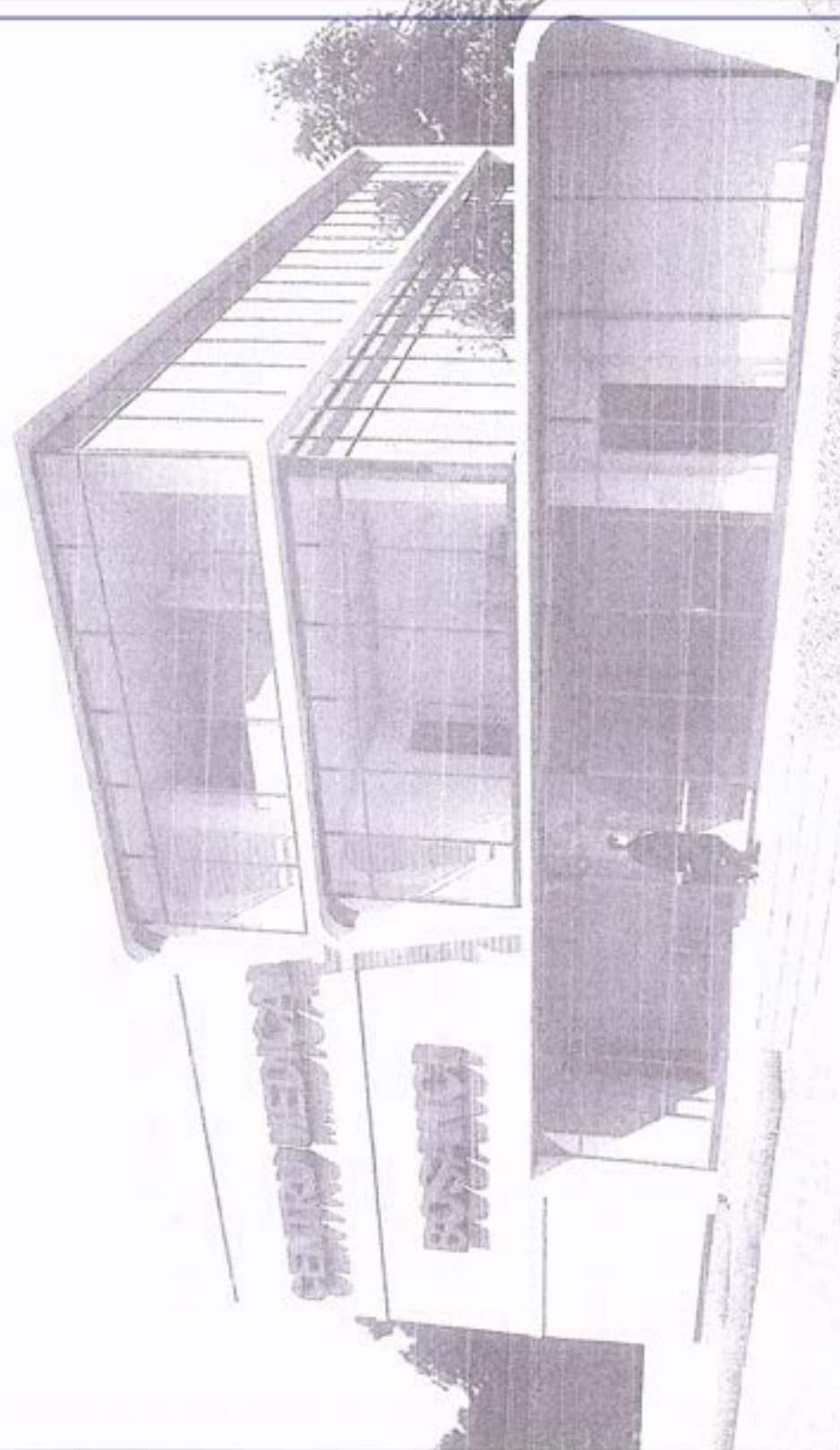


12 1/2
12 1/2





311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500



© 2010 - 2011



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - COMUNA BOSANCI
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, ORGANIZATĂ
LA DATA DE ora

***CU REPETARE ÎN CAZ DE NEADJUDECARE DUPA
30 ZILE CALENDARISTICE***

Pentru

ÎNCHIRIERE

**6 spații cu destinație cabinete medicale/apartamente
din clădirea**

CENTRU MEDICAL BOSANCI

situat în

**comuna Bosanci, sat Bosanci, str. Ștefan cel Mare, nr. 9, județ
Suceava, aflat în domeniul privat al comunei Bosanci**

**Proprietar: UAT Comuna Bosanci, județul Suceava
str. Sucevei, nr. 1, sat Bosanci, com. Bosanci, jud. Suceava**

**Prezenta documentație a intrat în vigoare la data aprobării
de către Consiliul Local al Comunei Bosanci prin H.C.L. nr. /**

- 2024 -

CUPRINS DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Secțiunea I - CAIETUL DE SARCINI

Capitol I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII;

Capitol II. CONDITII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII;

Capitol III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

Capitol IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Secțiunea II - FISA DE DATE A PROCEDURII

Secțiunea III- CONTRACT CADRU conținând clauze contractuale obligatorii;

Secțiunea IV – FORMULARE

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

FISĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE OFERTĂ

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA ÎMPUTERNICIRE

CERERE DE RESTITUIRE GARANTIE

Secțiunea I.
CAIET DE SARCINI
ÎNCHIRIERE

**6 spații cu destinație cabinete medicale/apartamente din clădirea CENTRU
MEDICAL BOSANCI**
care aparține domeniului privat al UAT BOSANCI

CAPITOLUL I. - INFORMATII GENERALE

1.1. Informații privind autoritatea contractantă

Denumire: PRIMĂRIA COMUNEI BOSANCI *Cod de identificare fiscală:* 4244156;

Adresă: Comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, cod poștal 727045, județ Suceava;

Numărul de telefon/fax: +40 0230 527001/ 0230 527256 ;

E-mail: : registratura@comunabosanci.ro

Persoana de contact: Drăgoi Lucia, șef birou agricol și patrimoniu

Autoritatea contractantă exercită dreptul de proprietate, conform:

- prevederilor art. 303 alin.(1)- ”Bunurile proprietate publică pot fi concesionate/asim. închiriate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune/asim. închiriere de bunuri proprietate publică”

- prevederilor alin.(5)-”Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent/asim. locator pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București”;

- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, în vigoare de la 05 iulie 2019, care conform articol 1, alin (1)-”Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.”

1.2. Informații privind obiectul închirierii

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriată

Descriere construcției ce urmează a fi închiriată:

Clădirea Centru Medical Bosanci este identificată prin Proiectul Tehnic nr. 550/2016, întocmit de SC Avensis Company SRL.

Conform PT clădirea este edificată pe parcela cad 32970, cu acces direct din DJ 208A, respectiv Str. Ștefan cel Mare, nr. 9:

- Clădire tip P+2 E, structură cadre de beton armat, închideri cu zid cărămidă, pe fundație de beton armat, acoperiș tip șarpantă variantă constructivă = 1 ape
- An PIF=2023
- Înscrisă în CF 32970 – C1

Cod de clasificare/ durată de funcționare normală de 1.6.2./40-60 ani conform HG nr. 2139/2004- Catalog privind clasificarea și duratele normale de funcționare, modificată și completată prin HG nr. 1496/2008.

Constructiv, CENTRU MEDICAL BOSANCI, clădirea P+E1+E2 dispune de **2 scări de acces:**

- **Întrarea principală- fațadă principală, pentru accesul spre cabinetele medicale de la nivel P și nivele E1+E2**
- **Întrarea secundară- pe partea laterală stângă, pentru accesul de la Etajul 1 și etajul 2,**

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 96/28.11.2023 s-a aprobat organizarea licitației publice cu oferte în plic închis în vederea închirierii unui număr de 14 spații cu destinație de

cabinete medicale/apartamente situate în incinta Centrului Medical Bosanci, situat pe str. Ștefan cel mare, nr. 9, com. Bosanci, județul Suceava, clădire proprietate privată a Comunei Bosanci. În urma desfășurării procedurii de licitație au rămas neatribuite 6 spații cu destinație de cabinete medicale/apartamente situate la parter, etaj 1 și etaj 2, astfel

Tabelul 1.2.

Nr. crt.	Identificare spațiu	LOT nr.	suprafața utilă exclusivă (mp)	Suprafața utilă echivalentă (cotă parte din spațiul comun) (mp) (Coloana 3x0,7105)
0	1	2	3	4
1	Cabinet medicină generală	P02	30,3	21.53
2	Cabinet medicină generală	E107	17,82	12.66
3	Cabinet medicină generală	E109	12,85	9.13
4	Apartament 1	E21	57,88	41.12
5	Apartament 2	E22	37,27	26.48
6	Apartament 4	E24	53,86	38.27

Aspecte privind accesul

a) Accesul clientilor pentru serviciile medicale se face exclusiv prin intrarea principală și prin utilizarea scării și a liftului de la P spre nivel E1 și E2.

b) Spațiile comune ale nivelului P, nivel E1 și nivel E2 sunt utilizate exclusiv de către clientii cabinetelor medicale/apartament de la cele trei nivele.

c) Conform solicitării de utilizare a spațiilor, suprafața utilă exclusivă, respectiv suprafața utilizată în comun, este redată în tabelul 1.2:

Indicele de echivalență, necesar pentru calculul suprafeței comune utilizată de fiecare chiriaș proporțional cu suprafața utilă exclusivă închiriată de acesta, se calculează după formula

$$i_e = \text{suprafața utilă comună} / \text{suprafața utilă închiriată}$$

$$i_e = 329,12 / 463,22 = 0,7105$$

- nivel P: suprafața exclusivă = 152,04mp, suprafața comună = 138,50mp (total = 290,54mp)
- nivel E1: suprafața exclusivă = 102,75mp, suprafața comună = 149,18mp (total = 251,93mp)
- nivel E2: suprafața exclusivă = 208,43mp, suprafața comună = 41,44mp (total = 249,87mp)

Destinația bunului ce face obiectul închirierii:

Cele 6 spații rămase disponibile (identificate conform tabel 1.2.a) se vor închiria doar pentru destinația pentru care au fost proiectate, respectiv cabinete medicale pentru spațiile situate la nivelele P și E1 și apartamente la nivelul E2 .

a) Apartamentele vor putea fi închiriate astfel

1. fie cu destinația de apartament pentru locuire doar pentru medicii care vor închiria alte spații de la nivelele P sau E1 ale clădirii,
2. fie cu posibilitatea schimbării destinației din apartament în cabinete medicale pentru alte specializări în domeniul medical.

b) În cazul situației de la punctul c) 2., toate cheltuielile necesare schimbării destinației, avize, dotări suplimentare vor fi suportate de chiriaș.

b) Condițiile de exploatare a bunului și obiectivele urmărite de către locatar/chiriaș Condițiile de exploatare a bunului închiriat

a) potrivit art. 1799 Noul Cod Civil, locatar/chiriașul este obligat să folosească bunul luat în redevență cu prudență și diligență și potrivit destinației stabilite prin contract.

b) locatarul/chiriașul va utiliza construcția ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina locatarului/chiriașului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina locatarului/chiriașului;

c) locatarul/chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a construcției închiriate. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar construcția va fi scoasă la licitație;

d) locatarul/chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

e) În conformitate cu prevederile Codului Fiscal chiriașul se obligă la plata taxei pe clădire pentru suprafața utilă exclusivă și pentru suprafața echivalentă utilă din spațiul comun al clădirii.

Obiectivele urmărite de către locator/propietar

a) Asigurarea serviciilor de calitate locuitorilor comunei Bosanci;

b) punerea în valoare a bunurilor proprietate publică sau privată;

c) sursă suplimentară de venit la bugetul local;

d) dezvoltarea de noi investiții unde se va desfășura activități adecvate bunului;

e) crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

CAPITOLUL II. - CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul de utilizare

a) Locatarul/chiriașul va utiliza construcția ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului.

b) Întreținerea lui cade în sarcina locatarului/chiriașului.

c) Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina locatarului/chiriașului.

d) Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar bunul va fi scos la licitație.

2.2. Condiții de mediu

Locatarul/chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniul protecției mediului, dintre cele mai importante sunt:

a) luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;

b) gestionarea eficientă a deșeurilor medicale rezultate în urma activităților medicale întreprinse, conform legislației în vigoare și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere cad în sarcina chiriașului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării

a) În cazul în care locatarul/chiriașul sesizează existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii construcției închiriate, are obligația să anunțe proprietarul(locatorul) în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea exploatării acestuia în regim de continuitate.

b) Locatarul/chiriașul are obligația să anunțe organele statului pentru orice pagubă produsă bunului închiriat și să informeze în mod obligatoriu proprietarul.

c) Locatarul/chiriașul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către locator/propietar sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar bunul va fi scos la licitație.

2.4. Interdicția

locatarului/chiriașului a subînchiria sau închirierii construcției și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului/obiectului de activitate

în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

2.5. Durata închirierii

este de: **5 ani** pentru construcția având ca destinație Centru Medical Bosanci. Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și privată, denumit în continuare contract de închiriere, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate, denumită locator, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane/societăți, denumite locatar/chiriaș, care acționează pe risc și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică sau privată în schimbul unei chirii.

Prețul minim de pornire al licitației în vederea închirierii spațiilor P02, E107, E109, E22, E21 și E 24 cu destinația cabinet medical/apartament din clădirea Centru Medical Bosanci a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de dr. ing. Vasile Rață – evaluator Anevar nr. 1349/29.07.2023 și **Nota de corecție nr...../.....**; elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor.

Tipul valorii estimate în cadrul raportului este valoarea de piață, și sunt prezentate în tabelul 2.6.a.

Chiria se va achita doar pentru suprafața utilă exclusivă aferentă cabinetului/apartamentului.(respectiv doar pentru suprafața din coloana 3 al tabelului 2.6)

Tabelul 2.6. – Preț minim de pornire al licitației

Nr. crt.	Identificare spațiu	LOT nr.	suprafața utilă exclusivă (mp)	Suprafața utilă echivalentă (cotă parte din spațiul comun) (mp) (Coloana 3x0,7105)	Valoare chirie lunară lei/lună/lot
0	1	2	3	4	5
1	Cabinet medicină generală	P02	30,3	21.53	555
2	Cabinet medicină generală	E107	17,82	12.66	326
3	Cabinet medicină generală	E109	12,85	9.13	235
4	Apartament 1	E21	57,88	41.12	1060
5	Apartament 2	E22	37,27	26.48	682
6	Apartament 4	E24	53,86	38.27	986

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator/proprietar

a) **Garanția cu titlu de garanție de bună execuție contractuală** este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a **două chirii lunare, stabilită în urma finalizării procedurii de închiriere (oferta cu prețul cel mai mare).**

b) La data semnării contractului de închiriere, câștigătorul procedurii de închiriere va completa până la termenul de plată al Garanției de bună execuție contractuală de la punctul a), prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Bosanci, de la valoarea garanției de participare la licitație Care este valoarea minimă de la care pornește licitația).

c) Restituirea acestei garanții va fi numai în condițiile în care acesta nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive, în termen de 30 zile de la încetarea contractului de închiriere.

d) Cuantumul astfel stabilit este necesar ca, pe parcursul derulării contractului, locatorul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente

acestora (cele mai frecvente sunt cele la utilități) sau contravaloarea unor daune constatate provocate din cupla chiriașului.

2.8. Condiții speciale

a) Locatarul/chiriașul are obligația obținerii, pe cheltuiala proprie, a tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare, respectiv a dotărilor suplimentare pe care le consideră necesare funcționării cabinetului medical.

b) Locatarul/chiriașul nu va putea face investiții din inițiativă sa în contul locatorului.

c) Locatarul/chiriașul are dreptul să facă investiții pe terenul locatorului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului.

d) Investițiile se fac pe cheltuiala locatarului/chiriașului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.

e) Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare.

f) Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina locatarului/chiriașului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate conform PUG - REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Bosanci, județul Suceava, în vigoare la această dată.

g) Să suporte pe toată durata contractului de închiriere cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, fără a intra în sarcina autorității publice locale și fără a avea pretenția deducerii acestora din valoarea chiriei.

h) Plata utilităților se va face proporțional cu suprafața exclusivă închiriată prevăzută în contract și suprafața utilă echivalentă din spațiul comun (coloana 3+4 din tabelul 2.6.a), din totalul valorii facturilor de utilități, raportat la numărul de contracte încheiate de locator/proprietar pentru clădirea Centru Medical Bosanci.

Ex de calcul în situația în care sunt încheiate contracte de închiriere pentru cele 14 cabinete/apartamente.

1. Valoarea facturii de energie electrică este de xxxx lei.

2. Se stabilește un indice factură fiscală i_{ff} calculat după următoarea formulă

$$i_{ff} = \text{xxxx} / \text{Scu}$$

Unde Scu=792,34 suprafața totală utilă a clădirii Centru Medical Bosanci

3. Suma de plată necesară chiriaș (Lot P01) pentru plata unei facturi A

$$A \text{ (pentru LOT P02)} = i_{ff} * \text{(coloana 3+4 din tabelul 2.6.a)} \text{ (pentru Lot P02)}$$

În cazul în care, sunt spații de închiriat pentru care nu sunt contracte încheiate, suma de plată aferenta acestor spații neînchiriate se distribuie proporțional celorlalți chiriași.

i) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, igienizare și reparații ale imobilului, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună.

j) Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale.

k) Pe durata contractului de închiriere locatorul/proprietarul poate să verifice modul de exploatare și condițiile de siguranță în exploatare a bunului închiriat.

l) Locatarul/chiriașul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară

m) Chiriașul trebuie să plătească chiria în condițiile și la termenele stabilite prin contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislației în vigoare la data efectuării plății.

n) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul autorității contractante (locator/proprietar), la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

o) Titularul dreptului de închiriere (locatar/chiriașul) este obligat să reîntregească garanția.

p) Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei, chiar dacă abandonează cabinetul medical fără încetarea prealabilă a contractului.

q) Locatarul/chiriașul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către locator/proprietar sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar bunul va fi scos la licitație. Chiriașul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în stare tehnică și funcțională în care la primit, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală.

r) Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul.

s) Locatarul/chiriașul are obligația de a plăti anual impozitul pe imobilul ce face obiectul contractului de închiriere și pentru suprafața echivalentă din suprafața comună conform prevederilor Codului Fiscal.

CAPITOLUL III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTELOR SI PROCEDURA DE LICITATIE

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

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

3.1.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.1.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta cu mențiunea a nu se desface înainte de data, ora, indicate în anunțul de participare și va însoți scrisoarea de înaintare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fisă cu informații privind ofertantul și cerere de înscriere la licitație, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare ale ofertanților (vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document):

- act de identitate pentru persoanele fizice participante la licitație precum și pentru persoanele fizice mandatate (copie conformă cu originalul);

- certificatul de înmatriculare al societăților sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități pe baza liberei inițiative înregistrat la oficiul registrului comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoară activități specifice activităților medicale, însoțit de statut și/sau act constitutiv (original sau copie legalizată/conform cu originalul);

- certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original) prin care 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;

- nu este în stare de insolventă, faliment sau lichidare;

- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, după caz (original);

- declarație privind eligibilitatea dată de ofertant (original)

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia:

- documentației de atribuire (copie conformă cu originalul), intrarea în posesia documentației de atribuire se face pe bază de cerere iar contravaloarea acesteia este de 50 lei se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Bosanci;

- dovezile de plată a taxei de participare la licitație (copie conformă cu originalul), contravaloarea taxei de participare este de 150 lei, se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Bosanci. Taxa de participare la licitație **nu** se restituie.

- dovada de plată a garanției de participare la licitație (copie conformă cu originalul), este valoarea a **două** chirii lunare minime conform evaluării .

- garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține și constituie garanție

de bună execuție contractuală.

- garanția de participare se pierde în caz de neprezentare la licitația publică.
- garanția de participare se va restitui, la cerere, celor care au participat, dar nu au adjudecat licitația, în termen de 3 zile lucrătoare de la solicitarea scrisă-cerere de restituire a garanției.

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

3.1.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.1.7. Fiecare participant poate depune mai multe oferte.

- a) În cazul în care este câștigător pentru mai multe adjudecări, în termen de 24 ore de la ora adjudecării este obligat să se pronunțe, în scris la registratura instituției, asupra cărei adjudecări va încheia contractul de închiriere.
- b) Pentru adjudecările la care renunță de la pct a) va fi declarat câștigător cel care a fost pe locul 2, cu acordul scris al acestuia din urmă.
- c) În cazul în care nu se confirmă, în scris, prevederile de la a), se consideră renunțarea totală la toate adjudecările.

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

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

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

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

1.1.2 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

1.1.3 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. **d. 3.** (*în urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, 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*) de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

3.2. Procedura și desfășurarea licitației

3.2.1. *PROCEDURA* aplicată: licitație publică cu oferte în plic închis și etapă de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere

3.2.2. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

a) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru bunul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

b) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație-licitator. Ofertanții se numesc licitanți.

c) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale (inclusiv cele de publicitate) pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației asigurându-se că fiecare licitant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică prețul de pornire al licitației și precizează saltul de supralicitare permis, respectiv 10% din prețul de pornire, în cazul ofertanților aflați la egalitate.

d) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare și se verifică documentele.

1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la **alin. d) 3.** de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, se trece la etapă de

licitare cu strigare pentru ofertanții aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere, respectând pasul de licitație de 10%.

După adjudecarea prețului (chiriei) bunului unuia dintre licitanți, adjudecatorul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă.

3. În urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza condițiilor 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 licitație și de către ofertanți participanți.

4. Procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la **alin. d) 3.** va sta la baza întocmirii hotărârii de adjudecare.

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

În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa:

- ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În termen de 24 de ore de la confirmare de primire a comunicării, eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Bosanci, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și se va pronunța în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora.

6. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după expirarea termenului de soluționare a contestațiilor.

7. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data completării garanției (contractuale) constituite până la valoarea a două chirii/lunare licitate-dacă este cazul.

8. Contractul de închiriere va fi notat în cartea funciară a construcției, în maxim 30 de zile de la data semnării de ambele părți, pe cheltuiala locatar/chiriașului.

9. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
 - s-au prezentat minim două oferte în care **nu s-a oferit prețul minim de pornire**;
- autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. 3.1.1. - 3.1.13.

10. Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. 3.1.1. - 3.1.13. nu se califică nici un ofertant (minim doi) sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, *bunul se consideră retras de la locatar/chiriașe* și se va încheia un proces verbal de constatare.

Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului va fi aprobată de Consiliul Local al Comunei Bosanci.

II. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. d) 7. *de la 3.2.2.* poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

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

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat

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

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

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

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

4.1. Contract de închiriere va înceta :

a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prin act adițional la prelungirea acestuia.

b) Prin acordul ambelor părți.

c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator.

d) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat.

e) În cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de locator/proprietar), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatarul/chiriașul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei.

f) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.

g) în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, după caz, cu 60 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform pactului comisoriu expres;

h) în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 1 an de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

i) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

4.2. Asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către proprietar.

4.3. Promisiunea locatarului/chiriașului de a plăti chiria împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe locator/proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptată plata cu întârziere a chiriei.

4.4. Locatar/chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a construcției închiriat. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație;

4.5. Locatar/chiriașul are obligația să asigure toate condițiile privind protecția mediului.

Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

4.6. Locatar/chiriașul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către locator/proprietar sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar bunul va fi scos la licitație.

4.7. Locatar/chiriașul se obligă să elibereze și să permită reîntrirea proprietarului în posesia bunului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care locatarul/chiriașul a restituit construcția.

Secțiunea II.
FISA DE DATE A PROCEDURII
DE ÎNCHIRIERE
CLADIRE CENTRU MEDICAL
care aparține domeniului privat al UAT BOSANCI

Fisa de date a procedurii conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

Participanții la licitația publică:

(1) Au 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 anunțul publicitar;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Fisa de date a închirierii cuprinde informații și instrucțiuni privind:

A. Introducere

B. Procesul de închiriere

C.1. Data limită de depunere și ce alte formalități ce trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la licitație

C.2. Informații privind modul de elaborare și prezentare a documentelor de calificare;

C.3. Informații privind criteriul de atribuire.

A. Introducere

A.1. *Denumire autoritate contractantă:* PRIMĂRIA COMUNEI Bosanci

Cod de identificare fiscală: 4244156;

Adresă: Comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, cod poștal 4, județ Suceava;

Numărul de telefon/fax: +40 230527001, *E-mail:* : registratura@comunabosanci.ro

A.2. *Obiectul contractului de închiriere:*

- închirierea spațiilor P02, E109, E 107, E22, E21 și E24 din construcția Centru medical Bosanci având ca destinație cabinete medicale/apartamente, identică cu CF 32970-C1;
- durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

A.3. *Modul în care se va finaliza procedura*

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de închiriere pentru construcția situată în str. Ștefan cel Mare, nr. 9, sat Bosanci, cod poștal: 727045, județ Suceava, iar terenul pe care este edificată este în intravilanul UAT Bosanci, înscris în CF 32790 Bosanci .

A.4. *Indicații referitoare la posibilitățile ofertanților de a depune ofertă :*

- Ofertanții au posibilitatea să depună ofertă în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

A.5. *Procedura aplicată*

- licitație publică cu oferte în plic închis și etapă de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere

A.6. *Atribuirea contractului de închiriere se realizează în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:*

1. ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, în vigoare de la 05 iulie 2019 care conform articol 1, alin (1) - ”Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.”

2. Articolul 1777 Noul Cod Civil - Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locatar, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie..

Definiție. Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care titularul dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra unui bun care aparține domeniului public al statului sau unităților administrativ-teritoriale, denumit locatar, se obligă să asigure folosința acestui bun unei persoane fizice sau juridice, denumită locatar, pentru o perioadă determinată de timp, în schimbul unui preț, denumit chirie.

B. Procesul de închiriere

Norme generale conform cadrului legal/prevederilor legale:

Situația personală a ofertantului:

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant despre care are cunoștință că, în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani. Pentru a evita excluderea dintr-o procedura de atribuire a contractului de închiriere, operatorul economic trebuie să prezinte documente edificatoare prin care să facă dovada că **nu**:

► se încadrează în situația de a fi fost condamnat în ultimii 5 ani printr-o hotărâre judecătorească definitivă pentru:

- participare la activități ale unei organizații criminale,
- corupție,
- fraudă,
- spălare de bani.

► se afla într-una sau mai multe din situațiile de mai jos respectiv, că nu:

- este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic;
- activitățile sale comerciale sunt suspendate sau fac obiectul unui aranjament cu creditorii;
- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile de mai sus;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul general consolidat;
- a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- este sau a fost în litigiu de orice natură cu Primăria Comunei Bosanci sau Consiliul Local al Comunei Bosanci;
- a mai adjudecat alt imobil sau spațiu aflat în proprietatea Primăriei Comunei Bosanci, dar nu a mai semnat contractul de închiriere în termenul stabilit;
- prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

Capacitatea de exercitare a activității profesionale:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărei persoane interesate să prezinte documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit.

Situația economică și financiară:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca operatorul economic care participă la procedura de atribuire a contractului de închiriere să facă dovada situației sale economice și financiare.

B.1. Documentele care se solicită în vederea calificării ofertanților:

B.1.1. Documente care dovedesc situația personală a ofertantului:

1. Contract și/sau statut societate. Forma de prezentare: copie conformă cu originalul
2. Declarație de eligibilitate pe propria răspundere completată în conformitate cu formularul din secțiunea IV. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
3. Certificatul de înmatriculare al societăților sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități pe baza liberei inițiative înregistrat la oficiul registrului comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoare activități specifice activităților din **domeniul medical/medicinii**, însoțit de statut și/sau act constitutiv: original sau copie legalizată/conform cu originalul;
4. Certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate în ziua deschiderii ofertei prin care 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. Forma de prezentare: original sau copie legalizată. Observație:

Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor. Se va prezenta documentul justificativ pentru înlesnirea la plată, în original sau copie legalizată.

B.1.2. Documente care dovedesc capacitatea de exercitare a activității profesionale:

Pentru persoane juridice române: Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului, care conține codul unic de înregistrare și anexa acestuia din care să reiasă că ofertantul are ca obiect de activitate (extras), activitatea pentru categoria de activități care fac obiectul procedurii de închiriere. Forma de prezentare: copie conform cu originalul.

B.1.3. Documente care dovedesc situația economică și financiară:

Fișă de informații generale cu cifra medie de afaceri pe ultimii 3(trei) ani în conformitate cu formularul din secțiunea IV. Forma de prezentare: original.

B.1.4. Documentele justificative privind plata: garanție (contractuală), garanție de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini. Forma de prezentare: copie conform cu originalul.

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de închiriere

- Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este prețul cel mai ridicat oferit pentru chiria lunară.
- Criteriul de atribuire a contractului de închiriere se precizează în mod obligatoriu în anunțul de licitație și în cadrul documentației de atribuire.
- Criteriul de atribuire odată stabilit, nu poate fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire.

B.3. Publicitatea operațiunii

B.3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

- În vederea asigurării transparenței atribuirii contractelor de închiriere, autoritatea contractantă, ori de câte ori dorește să atribuie un contract de închiriere are obligația de a publica un anunț de licitație.
- Autoritatea contractantă are obligația să precizeze în anunțul de licitație și în documentația de atribuire procedura aplicată pe baza căreia se va atribui contractul de închiriere.
- *Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:*
 - a) Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
 - c) Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă 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 eventualelor litigii 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 înainte de data- limită pentru depunerea ofertelor.*

B.3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

- Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- Documentația de atribuire poate fi obținută în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate, contra cost 50 lei

B.3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor

- Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris.

➤ Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- prin posta;
- prin fax;

B.3.4. Reguli de participare și de evitare a conflictului de interese Participarea:

➤ Orice persoană interesată, indiferent de naționalitate, are dreptul de a participa la procedura de atribuire individual.

➤ În cadrul procedurilor de atribuire operatorii economici au calitatea de ofertant, dacă depun toate documentele solicitate.

Incompatibilități:

➤ Înainte de începerea ședinței de licitație membrii comisiei vor declara dacă se află în situații de incompatibilitate, respectiv dacă aceștia sau rudele acestora de grad 1 sunt asociați, acționari, administratori sau cenzori la o persoană participantă la licitație.

B.4. Derularea procedurii de atribuire a contractelor de închiriere

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

Termene acordate pentru depunerea ofertelor:

Pentru depunerea ofertelor se acordă o perioadă de cel puțin 15 zile calendaristice de la data publicării anunțului de licitație.

B.4.2. Constituirea garanției de participare

➤ Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Cuantumul garanției de participare

➤ Garanția de participare se stabilește:

- în suma fixă, valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va fi în cuantumul a 2 (două) chirii lunare și va fi menționată în documentație.

Modalități de constituire

➤ Autoritatea contractantă poate alege una sau mai multe dintre următoarele modalități de constituire:

- depunerea sumei la casieria autorității contractante sau
- depunerea sumei în contul Primăriei din Trezorerie-ANAF:....., cod de ident.fiscală (CIF): 4244156.

În ziua licitației suma constituită drept garanție de participare la licitație trebuie să se afle efectiv în contul menționat.

Restituirea garanției de participare

➤ Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se reține automat cu titlu de garanție de bună execuție contractuală..

➤ Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie termen de 30 zile de la data depunerii cererii la registratura Primăriei.

Retinerea garanției de participare

➤ Ofertantul pierde garanția de participare, dacă oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în termen de 30 de zile de la data licitației.

B.4.3. *Primire oferte*

Operatorul economic are dreptul de a transmite oferta:

- numai prin posta; și
- implicit direct la sediul autorității contractante

B.4.4. *Desfășurarea ședinței de deschidere*

- Ofertele se deschid la data și locul indicate în anunțul de licitație
- Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor.
- În cadrul ședinței de deschidere a ofertelor, comisia de licitație verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc.

În cazul în care, la data desfășurării licitației publice, pentru lot/loturile din construcția Centru Medical Bosanci, s-a înscris câte un singur ofertant, procedura de licitație se va relua.

De asemenea, în situația în care pentru lot/loturile din construcția supus licitației, cu toate că s-au înscris doi sau mai mulți ofertanți, la data și ora desfășurării licitației construcției respectiv *nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți care au documentația solicitată completă*, licitația pentru bunul respectiv se repetă.

În ambele cazuri prezentate mai sus se va organiza etapa a II-a de licitație, cu respectarea prezentei metodologii. În situația în care, la etapa a II-a de licitație, se prezintă un singur ofertant cu documentația completă, bunul se va putea adjudeca, la prețul de pornire stabilit în caietul de sarcini.

Pentru etapa a II-a a licitației, ofertanții care au participat și la etapa I și care au avut documentația completă vor achita doar taxa de participare.

Pentru prima etapă a unei licitații, câștigător va fi desemnat ofertantul (persoana fizică autorizată sau persoana juridică) care oferă cel mai mare preț al chiriei lunare.

Strigările se vor face de către președintele comisiei. Se declară câștigător al licitației ofertantul care a licitat cel mai mare preț.

În cadrul ședinței de licitație, se întocmește un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație și de către ofertanții sau reprezentanții acestora prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

În baza consemnărilor din procesul-verbal și a documentelor depuse de ofertanți, se întocmește hotărârea de adjudecare, care va fi semnată de președintele comisiei de licitație, urmând a fi comunicată apoi ofertanților participanți la licitație.

B.4.5. *Examinare și evaluare oferte*

Comisia de licitație are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante. Se iau în considerare documentele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație.

Respingerea ofertelor

Se va respinge oferta care nu îndeplinește condițiile:

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație;
- nu are toate documentele solicitate.

B.4.6. *Stabilirea ofertei câștigătoare*

B.4.7. Oferta câștigătoare stabilită de către comisia de organizare a licitației este valoarea cea mai mare oferită pentru chiria lunară/anuală.

B.4.8. *Anularea procedurii de închiriere*

Atentie! Decizia de anulare se ia, de regula, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului.

- Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:
- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței,
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Nota: Se consideră oferte inacceptabile ofertele care :

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație, nu au fost însoțite de documentele solicitate în documentația de atribuire

Nota: Prin ofertă neconformă se înțelege oferta care:

- nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;

Nota: Prin ofertă necorespunzătoare se înțelege oferta care este considerată a fi inacceptabilă și/sau neconformă și care se respinge.

- decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare. În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte, cât și motivul anulării.

B.4.9. Elaborarea hotărârii privind procedura de atribuire

Hotărârea procedurii de atribuire trebuie să cuprindă:

- denumirea și sediul autorității contractante;
- obiectul contractului de închiriere;
- denumirea/numele ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- dacă este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire.

B.5. Atribuirea contractului de închiriere

B.5.1. Notificarea rezultatului

Hotărârea privind procedura de atribuire se va comunica ofertantului câștigător.

B.5.2. Perioada de așteptare

- Contractul de închiriere se semnează după o perioadă de așteptare. Perioada de așteptare poate fi utilizată de persoanele care se simt lezate de un act al autorității contractante în legătură cu procedura de închiriere, pentru a-l contesta în termen de o zi lucrătoare de la adjudecare.

B.5.3. Soluționarea contestațiilor

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin decizie.

- Instanța de judecată are competența exclusivă în soluționarea:
 - litigiilor privind acordarea de despăgubiri;
 - litigiilor apărute după încheierea contractului de închiriere.

Atenție! Despăgubirile se solicită numai prin acțiune în justiție, în conformitate cu dispozițiile legii contenciosului-administrativ.

- Procedura de soluționare a contestațiilor se desfășoară cu respectarea principiilor:
 - legalității,
 - celerității,
 - contradictorialității,
 - a dreptului la apărare.

Contestația

- Contestația se formulează în scris de către partea care se consideră vătămată.
- Contestația trebuie să conțină următoarele elemente:
 - numele, domiciliul sau reședința contestatorului, ori pentru persoanele juridice, denumirea, sediul lor și codul unic de înregistrare. În cazul persoanelor juridice se vor indica și persoanele care le reprezintă și în ce calitate;
 - denumirea și sediul autorității contractante;
 - denumirea obiectului contractului de închiriere și procedura de atribuire aplicată;
 - obiectul contestației;
 - motivarea în fapt și în drept a cererii;
 - mijloacele de probă pe care se sprijină contestația, în măsura în care este posibil;
 - semnătura părții sau a reprezentantului persoanei juridice.
- Contestației i se va atașa copia actului atacat, în cazul în care acesta a fost emis, precum și copii după alte înscrisuri, dacă acestea sunt disponibile.

- Contestația va fi transmisă de către contestator autorității contractante în termen de 24 ore de la data confirmării primirii hotărârii.
- Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației, în termen de 3 zile de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante.

B.5.4. Semnarea contractului

- Autoritatea contractantă are obligația de a finaliza procedura de atribuire prin încheierea contractului de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de organizare a licitației în termen de 20 de zile de la data comunicării hotărârii.
- Gestionarul construcției închiriate are obligația de a încheia procesul verbal de predare-primire a acestuia în termen de 30 de zile de la data constituirii complete a a garanției (contractuale) cu două chirii licitate.

B.5.5. Transmiterea spre publicare a anunțului de atribuire

Autoritatea contractantă va comunica tuturor ofertanților câștigători rezultatul aplicării procedurii în cel mult 3 zile de la data emiterii hotărârii. Rezultatul aplicării procedurii se publică și pe pagina de web a Primăriei Comunei Bosanci.

B.6. Definitivarea dosarului de închiriere

- Dosarul închirierii cuprinde toate activitățile desfășurate în cadrul unei proceduri de atribuire, respectiv toate documentele necesare pentru derularea procedurii.
- Dosarul de închiriere:
 - se întocmește și se pastrează de către autoritatea contractantă prin compartimentul Taxe și Impozite;
 - se întocmește pentru fiecare licitație organizată,
 - dacă este solicitat poate fi pus la dispoziția: oricarei autorități publice interesate spre consultare, cu condiția ca nici o informație să nu fie dezvăluită dacă dezvăluirea ei ar fi contrară legii, ar împiedica aplicarea legii, ar afecta interesul public, ar prejudicia interesul legitim al părților sau ar afecta libera concurență; organelor abilitate de a ridica documente care pot servi la dovedirea fraudelor, contravențiilor sau infracțiunilor;
- Are caracter de document public.

Nota: Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public. Accesul nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

B.7. Derularea contractului

B.7.1. Intrarea în efectivitate a contractului

- Contractul intră în efectivitate la data semnării procesului verbal de predare-primire a construcției de către locatar/chiriaș.

B.7.2. Îndeplinirea obligațiilor asumate

- Partile trebuie să-și îndeplinească obligațiile, de bună credință și la termenele stabilite în contractul de închiriere.

B.8. Finalizarea contractului

- Locatorul/proprietarul are dreptul de a inspecta construcția pentru a verifica dacă în locația respectivă se desfășoară activitatea prevăzută în contractul de închiriere și dacă nu au fost aduse construcției modificări de structură fără avizul Serviciului Tehnic.
- Restituirea contractuale :
 - Se efectuează potrivit clauzelor contractuale și dacă nu s-au ridicat pretenții asupra ei.
- Autoritatea contractantă are dreptul de a emite pretenții asupra garanției, în limita prejudiciului creat, dacă contractantul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

C.1. Data limită de depunere și alte formalități ce trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la licitație.

Oferta cuprinde Scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare. Scrisoarea de înaintare se întocmește în conformitate cu modelul prevăzut în secțiunea *IV Formulare*. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât scrisoarea de înaintare, însoțită de documentele de calificare, să fie primită și înregistrată de autoritatea contractantă la adresa și până

la data limita de primire a scrisorii de interes, stabilite in anuntul de licitație.

Scrisoarea de înaintare, insotita de documentele de calificare, poate fi depusă direct sau transmisa prin poștă. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere, ofertantul își asumă riscurile transiterii, inclusiv forța majora.

Adresa la care se depune/transmite oferta, formata din scrisoarea de înaintare insotita de documentele de calificare: Registratura Primăriei Comunei Bosanci, sau se transmite prin poștă la adresa: comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, județ Suceava, cod postal 727045/Registratură.

Data limită până la care se primește oferta, formată din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare: data, ora, din anunțul de licitație.

C.2. Informații privind modul de elaborare și prezentare a ofertei formate din scrisoarea de înaintare insotita de documentele de calificare

Scrisoarea de înaintare și documentele anexate la aceasta trebuie să fie redactate în limba română. Ofertantul trebuie să prezinte un exemplar al scrisorii de înaintare și al documentelor de calificare în original, conform caietului de sarcini. Orice omisiune în acest sens va fi sancționată cu respingerea ofertelor. Originalul și copia trebuie să fie tiparite sau scrise cu cerneala neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentantii autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere. În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale. Orice stersatură, adaugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele. Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă, formular din Secțiunea IV.

Ofertantul trebuie să sigileze plicurile. *Plicurile atât exterior cu documentele de calificare cât și cel interior cu oferta, trebuie să fie marcate cu denumirea (numele) și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fara a fi deschise în cazul în care scrisoarea de înaintare este declarată intarziata.*

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA: , ORA: "din anunț.

Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus, autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate pentru ratacirea ofertei. Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin ofertele: ora, data, din anunț, la Sala de consiliu a Primăriei Bosanci.

În caz de neajudecare a construcției, licitația va fi reluată în ziua de data, ora (din anunț), iar data limită până la care se primește oferta, formată din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare va fi data, ora, din anunț.

Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresă a autorității contactante decât cea stabilită în anunțul de licitație sau care este primită de autoritatea contractantă după expirarea datei limita de primire a candidaturii se returnează nedeschisă. Ofertanții sunt rugați să depună scrisoare de înaintare cu actele/documentele solicitate în ordinea în care acestea sunt enumerate (menționate) în Secțiunea I – Caiet de Sarcini, pentru a ușura procedura.

C.3. Informații privind criteriul de atribuire

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de închiriere se face prin licitație și nu poate fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire a contractului respectiv.

Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, la tariful de închiriere stabilit în urma licitației pentru primul an.

Prelungirea contractelor de închiriere, aflate în derulare sau care vor fi încheiate după aprobarea prezentei proceduri, se poate realiza pe bază de act adițional, la solicitarea locatar/chiriașului cu 30 de zile înainte de data expirării contractului, solicitare aprobată de Consiliul Local al Comunei, după îndeplinirea prealabilă a următoarelor condiții:

- Verificarea respectării de către locatar/chiriaș a clauzelor contractuale din contractul inițial și a tuturor celorlalte clauze survenite pe parcurs prin acte adiționale ca urmare a modificărilor procedurale sau de legislație;

- Verificarea situației financiare a locatar/chiriașului astfel încât la data solicitării să nu existe debite neachitate către Primăria Comunei Bosanci și să fi fost bun platnic pe perioada contractului inițial.

La prelungirea contractelor de închiriere se va renegocia Chiria. La renegociere cuantumul de majorare minim va fi de cel puțin 3% față de valoarea chiriei corespunzătoare ultimei luni de valabilitate a contractului

Secțiunea III

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie , astăzi _____ între:

Primăria Comunei Bosanci, cod fiscal: **4244156**, adresă: comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, județ Suceava, cod postal 727045, reprezentată de dl. Miron Neculai, Primarul UAT Bosanci, în calitate de **LOCATOR/PROPRIETAR**
și

în calitate de **LOCATAR/CHIRIAȘ cu sediul/domiciliul**
.....
reprezentat prin

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea cabinetului/apartamentului **LOT** în suprafață utilă exclusivă, cu **destinația de cabinet medical** ce îi corespunde în **cotă parte din suprafața comună de**, cu un drept de folosință limitat în condițiile prezentului contract, suprafață ce face parte din Cădirea CENTRU MEDICAL BOSANCI, înscrisă în CF 32970- C1, imobil situat pe str. Ștefan cel Mare, nr. 9, com. Bosanci, jud Suceava, proprietate privată a Comunei Bosanci.

Art.2. a) Descrierea obiectului și a închirierii sunt stabilite în caietul de sarcini, anexă, care face parte integrantă din prezentul contract și pe care locatar/chiriașul îl acceptă integral.

b) Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți.

c) Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va **încheia în termen de 15 zile de la data semnării prezentului contract** și va constitui anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

d) Bunurile de retur, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la expirarea contractului de închiriere.

e) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar/chiriaș în derularea închirierii la expirarea contractului pot reveni locatorului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua.

f) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, bunurile sunt predate locatorului, locatar/chiriașul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat cu/fără investițiile realizate.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **5 ani**, intră în vigoare la data încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului prevăzut la art. 1.

Art.4. La expirarea termenului, contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii, care vor încheia un act adițional cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea lui.

Art.5. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului, locatar/chiriașul este obligat să părăsească bunul închiriat la expirarea termenului contractual.

CAP. IV PREȚUL CHIRII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.6. Chiria pentru folosirea lotului din construcție/lot închiriat este de lei/lună.

Art.7. Chiria lunară se plătește în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

Art.8. Plata chiriei se efectuează la casieria Primăriei, prin chitanță / factură.

Art.9. Neplata la termen atrage penalități de 0,01% pe fiecare zi de întârziere.

Art.10. Valoarea chiriei poate fi renegociată ținând cont de inflație, evoluția pieței imobiliare sau alți factori de influență specifici pentru contractele de închiriere încheiate pe o perioadă mai mare de 1 (unu) an.

CAP.V FOLOSINȚA SPAȚIULUI DIN IMOBIL

Art.11. Prin prezentul contract locatorul/proprietarul transmite locatar/chiriașului un drept de folosință limitat asupra spațiului din construcției/lotului închiriat, în următoarele condiții: locatorul/proprietarul va putea fără notificare prealabilă să pătrundă în spațiul din construcția închiriat și va putea suspenda prin orice mijloace de folosință acordate locatar/chiriașului în cazul în care acesta: nu plătește integral, la scadență, chiria stabilită; nu respectă obligațiile prevăzute în contract; are o conduită care prejudiciază pe proprietar sau acționează abuziv față de acesta ori vecinii spațiului din construcția închiriată.

CAP.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. OBIGAȚIILE LOCATORULUI/PROPRIETARULUI

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune. Locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului/chiriașului, la data începerii închirierii, inventarul complet, liber de orice sarcini, așa cum se prevede în caietul de sarcini.
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.
- d) Locatorul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de închiriere, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către locatar/chiriaș, acesta din urma având obligația de a pune la dispoziția locatorului/proprietarului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

Art. 13. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI/CHIRIAȘULUI

- a) Să plătească chiria la termenele stabilite.
- b) În consecință, locatarul/chiriașul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - unei acțiuni sau a unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- c) Responsabilitățile de mediu sunt ale locatar/chiriașului, acesta răspunde de respectarea normelor de mediu în vigoare (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul construcției închiriate).
- d) Să asigure gestionarea și eliminarea finală a deșeurilor medicale rezultate în urma activităților medicale întreprinse, conform legislației în vigoare.
- e) Să încheie contract de salubritate pentru deșeurile fracție umedă și uscată.
- f) Să suporte costurile pentru utilitățile (energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare) la care este racordat spațiul închiriat și suprafața utilă echivalentă, descris la art. 1 din prezentul contract, raportat la nr. de contracte încheiate, în termen de 15 zile de la notificarea din partea proprietarului. Neplata la termen a utilităților atrage penalități de 0,01% pe fiecare zi de întârziere.
- g) Să suporte sarcinile fiscale aferente spațiului închiriat și suprafața utilă echivalentă din spațiul comun din construcția Centru Medical Bosanci, descrise la art. 1 din prezentul contract
- h) Locatarul/chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop, **precum și cu cele prevăzute în caietul de sarcini, anexă la prezentul contract.**
- i) Locatarul/chiriașul are interdicția subînchirierii sau închirierii spațiului din construcție și/sau a contractului de închiriere în tot sau în parte-unei alte persoane-obiectul închirierii ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.
- j) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului. Reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului.
- k) Să întrețină spațiul închiriat și spațiile comune din construcție/imobil ca un bun proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia, în caz contrar fiind obligat la plata contravalorii lor la încetarea contractului.
- l) Să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința imobilelor vecine cu cel închiriat.
- m) Să restituie construcția la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat.

- n) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul din construcție închiriat).
- o) Să obțină toate avizele necesare funcționării, de la autoritățile competente.

Art.14. Locatarul/chiriașul va fi răspunzător pentru orice deteriorare adusă construcției. Locatar/chiriașul va răspunde față de locator/proprietar și față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul din construcție închiriat.

CAP.VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.15. Presentul contract va înceta :

- a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.
- b) Prin acordul părților
- c) Prin vânzarea construcției.
- d) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.
- e) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

Art.16. Asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către proprietar.

Art.17. Promisiunea locatarului/chiriașului de a plăti chiria împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe locator/proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a chiriei.

Art.18. Locatarul/chiriașul se obligă să elibereze și să permită reintrarea locatorului/proprietarului în posesia construcției la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care locatarul/chiriașul a restituit bunul.

CAP.VIII. ALTE CLAUZE

Art.19. Locatarul/chiriașul nu va putea face investiții din inițiativa sa în contul locatorului/ proprietarului.

Art.20. Locatarul/chiriașul va putea face investiții pe imobil numai cu acordul prealabil și în scris al proprietarului și numai dacă proiectul și devizul estimativ al lucrărilor au fost avizate anterior de către proprietar. Locatarul/chiriașul nu va avea drept la nici un fel de despăgubire la încetarea contractului pentru investițiile făcute care sunt imobile prin natura lor, pot reveni locatorului/proprietarului, în măsura în care acesta din urma își manifestă intenția de a le prelua.

Art.21. Forța majoră își produce efectele așa cum este prevăzut în legislația în vigoare.

Art.22. Eventualele litigii născute din interpretarea sau executarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

Art.23. Locatorul/proprietarul se obligă să răspundă în scris oricăror solicitări din partea locatarului/chiriașului, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea acestora.

Art.24. Locatarul/chiriașul are dreptul să facă investiții în construcția locatorului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului. Investițiile se fac pe cheltuiala locatarului/chiriașului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.

Art.25. Locatorul/proprietarul își rezervă dreptul de a inspecta periodic proprietatea sa, de a inventaria patrimoniul (mijloace fixe) și de a verifica modul în care este administrat și întreținut spațiul din construcție de către locatar/chiriaș.

Art.26. Contract de închiriere va fi înscris în cartea funciară a construcției iar costurile înregistrării vor fi suportate de locatar/chiriaș. Înscirerea se va face în 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului.

Prezentul s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR/PROPRIETAR

LOCATAR/CHIRIAȘ

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexă la contractul de închiriere nr.din))

nr. /

Încheiat astăzi între:

Primăria Comunei Bosanci, cod fiscal: **4244156**, adresă: comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, județ Suceava, cod postal 727045, reprezentată de dl. Miron Neculai, Primarul UAT Bosanci, în calitate de **LOCATOR/PROPRIETAR**
și

în calitate de **LOCATAR/CHIRIAȘ cu sediul/domiciliul**
.....
.....
reprezentat prin
.....
.....

Cu ocazia predării/primirii a

1. spațiului aferent cabinetului/apartamentului **LOT** **în suprafață utilă exclusivă**, **ce îi corespunde în cotă parte din suprafața comună de** , cu un drept de folosință limitat în condițiile prezentului contract, suprafață ce face parte din Cădirea CENTRU MEDICAL BOSANCI, înscrisă în CF 32970- C1, imobil situat pe str. Ștefan cel Mare, nr. 9, com. Bosanci, jud Suceava, proprietate privată a Comunei Bosanci, pentru desfășurarea unei activități de

2. Mobilier din dotarea cabinetului/apartamentului **LOT**

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

3. Echipamente din dotarea cabinetului/apartamentului **LOT**

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

Toate accesoriile construcției/lotului/echipamentelor/mobilierului sunt în stare corespunzătoare de folosință.

Locatarul/chiriașul..... se obligă să predea bunurile e la punctele 1, 2 și 3 ce sunt parte a domeniului privat al UAT Comuna Bosanci, și fac obiectul prezentului Proces-Verbal, Primăriei Comunei Bosanci, în stare corespunzătoare de folosință, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Procesul verbal de predare/primire a fost întocmit în 2 exemplare: câte unul pentru fiecare parte.

Anexe la prezentul: •
.....
.....
.....
.....
.....

Primăriei Comunei Bosanci,
Am predat,

Numele

Semnătura

.....
Am primit,

Numele.... ..

Semnătura

Ștampila (în cazul persoanei juridice)

ETAPA DE LICITARE CU STRIGARE

conform documentației de închiriere aprobată prin HCL nr. /.....
pentru licitația din data de, ora

Cotațiile de preț

Număr strigări	Societatea comercială	Societatea comercială
	Valoare ofertă aflată la egalitate	Valoare ofertă aflată la egalitate
Strigarea nr. Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Lei/lot)		
Strigarea nr. Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Lei/lot)		
.....		
Prețul final în urma etapei de licitație cu strigare (Lei/lot)		
Semnătură ofertant		

OBS: _____

COMISIA DE EVALUARE:

Secțiunea IV FORMULARE

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră cu privire la organizarea licitației cu nr. _____ din data de _____ prin care vă exprimați dorința de a închiria un un spațiu din imobil, _____ vă transmitem

(denumirea/numele ofertantului)

alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, pentru LOT nr. din construcția, Centru Medical Bosanci în suprafață mp,

conținând:

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Cu stimă, Data

completării:

Ofertant, (semnatură autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. T
elefon:
Fax:
E-mail:
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax,
certIFICATE DE INMATICULARE/INREGISTRARE)
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)
------	---	---

1. _____

2. _____

3. _____

Media anuala: _____

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata) _____

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Subsemnatul(a) domiciliat(a) în
..... Str., nr., bl., ap., posesor al B.I.
(CI)
seriaNr., C.N.P., telefon
.....
reprezentant (administrator) al A.F., P.F.A. sau
S.C., cu sediul în, jud., str.
....., nr., având cod fiscal (unic de înregistrare) nr.
....., înregistrat la Registrul Comerțului cu nr.
....., cont deschis la
.....,
solicit înscrierea la licitația publică care va avea loc în data deora
....., la sediul,
(denumirea autorității contractante)
pentru închiriere LOT nr. din construcția, Centru Medical Bosanci în
suprafață mp.

Taxa de participare la licitație a fost achitată cu chitanța nr.....,
caietul de sarcini a fost achitat cu chitanța nr.,
iar garanția de participare la licitație cu chitanța nr.
Am primit documentația pentru licitație.

Nume, Prenume/Funcția

.....
(semnătură autorizată)

L.S

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru

LOT nr. din construcția Centru Medical Bosanci în suprafață mp

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate
(denumirea/numele ofertantului)

cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de _____ lei/lună/lot, pentru Lotul nr. _____.

(suma în litere și în cifre)

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să achităm lunar contravaloarea în RON /lună//Lot (suma totală).

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de ____ (____) zile,
(cifre) (litere)

respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi

(ziua/luna/anul)

și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Am înțeles și consimțim ca să constituim garanția cu titlu de buna execuție contractuală în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data _____ / _____ / _____

_____, în calitate de _____,

(semnatura)

legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____.
(denumirea/numele ofertantului)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul, _____ reprezentant
împuternicit al

_____, în calitate de candidat/ofertant/
(denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului)

/ofertant asociat/ terț susținător al candidatului/ofertantului, declar pe propria răspundere, sub
sanctiunile excluderii din procedura de achiziție publică și sub sanctiunile aplicabile faptei de
fals în acte publice, ca _____ privind
atribuirea

(denumirea/numele ofertantului)

contractelor de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile
publice și a Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 prin care au fost aprobate Normele metodologice
de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-
cadru din Legea nr. 98/2016, respectiv în ultimii 5 ani **nu** am fost condamnat prin hotărâre
definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații
criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare
detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și
confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații
suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența, resursele și orice
documente doveditoare de care dispunem.

3. Subsemnatul declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 “Falsul în
Declarații” din Codul Penal referitor la “Declarația necorespunzătoare a adevărului, făcută unei
persoane dintre cele prevăzute la art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea
în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit
legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește
cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.”

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă,
alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității
contractante

_____ cu privire la orice
aspect

(denumirea și adresa autorității contractante)

tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

5. Prezenta declarație este valabilă până la data de _____.

(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului _____

Numele și prenumele semnatarului _____

Detalii despre ofertant:

Numele ofertantului _____ Adresa _____

Adresa de corespondență (dacă este diferită) _____ Telefon/Fax _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizată)

OFERTANT

.....

(denumirea / numele)

Nr...../Data.....

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta se certifică faptul că domnul / doamna
posesor al B.I., seria....., nr. având funcția de conform
contractului de
muncă nr..... în cadrul societății S.C.....este
împuternicit pentru a reprezenta societatea pentru participarea la achiziția publică de
..... și
pentru a angaja ofertantul în
(denumirea ofertantului și adresa completă)
procedura de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere, lot nr., în suprafață
.....
...mp

Data :

Nume, Prenume/Funcția

OFERTANT ,

.....

(semnătură autorizată)

L.S.

Către _____
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

CERERE DE RESTITUIRE GARANȚIE

Subsemnata, SC _____,
înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul _____, CIF: _____,
cu sediul în str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____,
ap. _____, localitatea _____, telefon _____, cont nr. _____, deschis la
_____, în calitate de _____, vă rugăm să
restituiți suma de _____, reprezentând garanția de participare la licitația nr. _____ din
data de _____, pentru **lotul nr.** _____.

Vă multumim!

Cu deosebită considerație,

SC _____,
(denumire societate și semnătură autorizată)