

50

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 27034/400 din data de 27.11.2023

privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz" a unui spațiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Județului Bihor

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 27035/27.11.2023, întocmit la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz" a unui spațiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Județului Bihor;
- Raportul de specialitate cu nr. 27036/27.11.2023, întocmit de Direcția Generală Economică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor;
- Avizul cu nr. _____ din _____, adoptat de Comisia de specialitate nr. _____,
- în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 155 din 31.07.2012, privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Teatrului "Regina Maria" și Teatrul "Szigligeti Szinhaz", asupra imobilului (construcție și teren) situat în Oradea, P-ța Regele Ferdinand I, nr.6;
- Contractul de administrare cu nr. 11770 din 11.10.2011, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Teatrul "Szigligeti Szinhaz";
- Contractul de administrare cu nr. 11768 din 11.10.2011, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Teatrul "Regina Maria";
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;
- Adresa cu nr. 3369/2530/16.10.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 23742 din 16.10.2023, prin care Teatrul "Regina Maria" și Teatrul "Szigligeti Szinhaz" solicită aprobarea închirierii spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- Adresa nr. 2796 din 24.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26838 din 24.11.2023 prin care Teatrul "Szigligeti Szinhaz" depune documentația de atribuire întocmită pentru închirierea spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, art. 135 alin (8), art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 287, art. 297 și art. 300 alin. (1), lit.c), art.332 – art.348, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- art. 1777- art.1823 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul competențelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz", a unui spațiu cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor, conform **Anexei nr. 2** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea prin procedura licitației, a spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor.

Art. 4. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Economică – Compartimentul Patrimoniu, Teatrul "Szigligeti Szinhaz", respectiv Comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Economice – Compartimentului Patrimoniu, Serviciului Financiar Contabil, Teatrului "Szigligeti Szinhaz", Teatrului "Regina Maria" și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

**INIȚIATOR,
PREȘEDINTE**
Ilie Gavril Bolojan

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**

**Președinte
Ilie Gavril Bolojan**



**Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel**



Anexa nr. 1

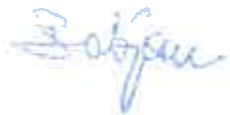
la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din 28.11.2023

Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere	Regimul chiriei
Un spațiu cu o suprafață utilă de 25,15 mp, situat la parterul imobilului din Oradea, P-ța Regele Ferdinand I, nr.6, înscris în CF 200987, nr. cad 200987-C1	400.167,4 lei	Bufet de incintă dotat cu mobilier	1 an, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 5 ani	13,5 euro/mp/lună fără TVA, Respectiv 339,525 euro/lună, fără TVA (13,5 euro x 25,15 mp)	În aplicarea dispozițiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal virează către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor întreaga contravaloare a chiriei.

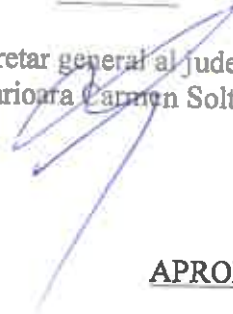
Anexa nr. 2 la H.C.J. BIHOR din _____

Vizat,

Președinte,
Ilie Gavril Bolojan



Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel



APROB

MANAGER
CZVIKKER KATALIN

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI AFLAT LA PARTER ÎN INCINTA CLĂDIRII
TEATRULUI DE STAT ORADEA - CU DESTINAȚIE SPAȚIU COMERCIAL**

Contabil Șef

Șef Serviciu Administrativ Pază și Protecție

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

TEATRU SZIGLIGETI SZINHAZ, cu sediul în jud. Bihor, municipiul Oradea, Pța Ferdinand I, nr.4-6, telefon 0359800533, cu drept de administrare asupra clădirii TEATRULUI DE STAT ORADEA situată în jud. Bihor, municipiul Oradea, P-ța Ferdinand I, nr. 6

Persoana de contact Halász Levente, telefon: 0772298970,
e-mail: titkarsag@szigligeti.ro.

Cap. II ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Art.1 Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

- (1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
- (2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Art.2 Ședința de licitație este organizată de TEATRUL „SZIGLIGETI SZÍNHÁZ”, la sediul din jud. Bihor, Mun. Oradea, P-ța Ferdinand I, nr. 6

Art.3 (1) La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți.

(3) În cazul repetării procedurii este suficientă și prezentarea unui singur ofertant cu condiția ca acesta să fi participat și la prima ședință de licitație.

(4) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Teatrul Szigligeti Színház va proceda la repetarea licitației.

Art.4 (1) În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care spațiu a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja Clădirea Teatrului de Stat Oradea față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.

(3) Garanția pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul Teatrului „Szigligeti Színház”, respectiv contul nr. RO93TREZ07621G300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Teatrul „Szigligeti Színház”, cod fiscal 28570745 sau numerar la casieria unității.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

(5) Teatrul „Szigligeti Színház” are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Teatrul „Szigligeti Színház” în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie la cerere, de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de neplată a chiriei.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către Teatrul „Szigligeti Színház”, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

(8) Taxa de participare la licitație este în sumă de 50 (cincizeci) lei și nu se restituie ofertanților.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO93TREZ07621G300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Teatrul „Szigligeti Színház”, cod fiscal . 28570745 sau prin depunere numerar la casieria unității.

Art.5 (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarație pe proprie răspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea spațiilor din administrarea Teatrului „Szigligeti Színház”, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.6 - Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română și se depun la sediul Teatrului „Szigligeti Színház”, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Teatrului „Szigligeti Színház”, în ordinea primirii lor și în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

(1) - Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta.

- Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

➤ pentru societăți comerciale:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei și/sau garanției de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

➤ pentru persoane fizice autorizate:

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională

de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul;
- fișa ofertantului;
- declarație de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

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

(2) - Pe plicul interior, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:

- oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea spațiului, situat în Oradea, Pța Ferdinand I nr. 6; la parter – spațiu comercial, respectiv caietul de sarcini prevăzut la Cap. XI din documentația de atribuire, semnat și ștampilat pe fiecare pagină pentru asumarea cerințelor stabilite de Locatar/administrator.

(3) Oferta va fi depusă într-un exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

(4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile.

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

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

(8) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(9) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Teatrul „Szigligeti Színház” urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art.7 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art.8 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 6.

Art.9 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Teatrul „Szigligeti Színház” este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Art.10 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Art.11 Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși conform Art. 8 nu se deschid.

Art.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.10, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

Art.13 În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform modelului anexat), declarația privind protecția mediului, angajamentul pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

CAP. IV – CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.14 - (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a)** cel mai mare nivel al chiriei - 50% - oferta financiară conform Formular nr. 3;
- b)** capacitatea economico - financiară a ofertanților (cash-flow) - 30% - fluxul net de numerar – Formular nr. 6;
- c)** protecția mediului înconjurător – 10% - declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului - Formular nr. 4;
- d)** condiții specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condițiilor specifice--Formular nr.5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Teatrul „Szigligeti Színház” are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Teatrul „Szigligeti Színház” ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Teatrului „Szigligeti Színház” în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Teatrul „Szigligeti Színház” nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 14 alin. (1). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are

ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

Art.15 Teatrul „Szigligeti Színház” are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

CAP. V – ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința spațiului închiriat, potrivit specificului acestuia.

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

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

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

(5) Garanția pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere și va fi în echivalentul a 2 chirii lunare.

(6) Contractul se va încheia în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării ofertanților.

CAP. VI – NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17- (1) Neîncheierea contractului în termenul prevăzut la art.16 (6) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către proprietarul spațiului.

(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.

CAP. VII - ANULAREA LICITAȚIEI:

Art.18 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Art.19 Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

Art.20 (1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art.21 (1) Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

(2) Contestația trebuie formulată în scris și depusă la sediul Teatrului „Szigligeti Színház”, Mun. Oradea, Pța Ferdinand I nr. 6 în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

(3) Contestația trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care așteaptă să fie rezolvat cazul în speță.

(4) Formularea contestațiilor va conduce la suspendarea procedurii de închiriere a spațiului respectiv până la soluționarea acestora.

(5) Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către managerul Teatrului „Szigligeti Színház”.

(6) Comisia analizează contestația, verifică temeinicia acesteia și în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunță în scris contestatorul că:

- a respins contestația și motivul pentru care s-a respins, informând în același timp și pe ceilalți participanți, sau că
- a admis contestația și modul de soluționare, informând în același timp și pe ceilalți participanți

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi și obligații:

(1) Teatrul „Szigligeti Színház” are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiile pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 16 alin. (4);
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 16 alin. (5); în caz contrar, Teatrul „Szigligeti Színház”, după caz, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină spațiile în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinațiilor și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiilor și destinația pentru care sunt folosite;

f) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în documentația de atribuire;
- d) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea spațiilor în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie spațiile, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să suporte toate cheltuielile legate de autorizarea și funcționarea activității;
- h) să răspundă de paza și protecția spațiului închiriat;
- i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 20 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) și să preia spațiul închiriat în termenul prevăzut în contract.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Teatrului Szigligeti Színház, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CAP. X - CUANTUMUL TAXEI DE PARTICIPARE ȘI A GARANȚIEI DE PARTICIPARE

Art.23 Taxa de participare la licitație - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de *50 lei*, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitație, este valabilă pentru o singură licitație și nu se restituie.

Art.24 Garanția de participare la licitație:

- (1) Garanția de participare la licitație pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a spațiului, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de 13,5 eur care se vor achita în lei la cursul BNR din ziua platii.

CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE SPAȚIU COMERCIAL

Art.25 Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea spațiului:

Spațiul licitat pentru închiriere se află în cadrul clădirii Teatrului de Stat Oradea, loc Oradea, str. Piața Ferdinand, nr. 6, clădire de patrimoniu în proprietatea Consiliului Județean Bihor.

Suprafața spațiului- conform schițelor anexate:

Adresa	Suprafața supusă licitației
Oradea, str. Piața Ferdinand, nr. 6	25,15 mp – Spațiu cu destinație - Bufet incintă dotat cu mobilier Localizare: parter

Art.26 Condiții generale ale închirierii

(1) Destinația spațiului care face obiectul închirierii :

Spațiul licitat pentru închiriere este destinat servirii produselor specifice de restaurant si cafe-bar strict pentru personalul, spectatorii și vizitatorii imobilului Teatrul de Stat. Clădirea este sediul Teatrului Regina Maria și Teatrului „Szigligeti Színház” având calitate de administratori care în total au cca. 220 de angajați. În clădire se organizează lunar în medie între 15-20 de spectacole, evenimente la care participă între 6000-8000 de spectatori.

Vizita în teren va fi obligatorie pentru ofertanți, în urma căreia se va întocmi un Proces Verbal semnat de reprezentanții ambelor părți care va face parte, în mod obligatoriu, din ofertă.

(2) Condiții de exploatare a spațiului :

- Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al administratorilor (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

(3) Obligațiile locatarului:

- Obligația de a prelua spațiul închiriat;
- Obligația de a obține avizele, autorizația de funcționare necesară desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
- Să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul administratorilor ;
- Obligația de a avea o ofertă de meniu zilnic, respectiv în weekend în cazul în care sunt repetiții, spectacole.
- Obligația de a adapta orarul de funcționare în perioada repetițiilor premierelor și în perioada tuturor evenimentelor organizate în clădirea Teatrului de Stat.
- Obligația de a avea oferte promoționale, prețuri speciale pentru angajații celor două teatre, în general lucrătorilor culturali.
- Obligația de plată a chiriei și a utilităților, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract ;
- Obligația de a folosi spațiul cu prudență și diligență;
- Obligația de restituire a spațiului la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.

(4) Interdicția subînchirierii spațiului închiriat:

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria spațiul ce fac obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

Art.27 Condiții de valabilitate a ofertelor

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

Art.28 Încetarea contractului de închiriere

(1) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) alte situații – expres prevăzute de lege.

(2) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(3) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat spațiul;
- b) a cedat folosința spațiului unor terți;
- c) a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, spațiul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei și utilităților inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) se găsește în reorganizare judiciară;
- h) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut spațiul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(4) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiilor pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(5) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiilor.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul

(locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

(7) Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecție a mediului și normele P.S.I.

Art.29 Durata închirierii

Contract se încheie pe o perioadă de 1(un) an și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante, dar nu mai mult de 5 ani.

Art.30 Prețul minim al închirierii- este 13,5 euro/mp/luna, respectiv:

- Spațiu cu destinație bufet incintă restaurant si cafe-bar
 - Localizare: parter
- 25,15 mp x 13,5 euro/mp/lună = 339,525 euro/lună;**

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.31 Fisa de date 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.

INTRODUCERE

(1) Informații privind Locatorul

- Denumirea: **Teatrul „Szigligeti Színház”**
- Cod fiscal: **28570745**
- Adresa: **Oradea, str Pța Ferdinand I nr. 6**
- Telefon: **0359800533**
- E-mail: **titkarsag@szigligeti.ro**
- Principala activitate a Locatorului –
- Cadru legal: **Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**

(2) Obiectul contractului de închiriere :

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea unui spațiu destinat funcționării unui spațiu comercial având ca obiect de activitate: restaurante, bar, alte activitati de alimentatie, alte servicii de alimentatie n.c.a.

(3) Procedura aplicată: Licitația se va desfășura după metoda **licitație publică deschisă cu oferta în plic închis**, conform documentației de atribuire.

Art.32 Criterii de calificare și selecție:

Calificarea candidaților/ofertanților - Toate documentele solicitate, prevăzute la art. 6 din documentația de atribuire sunt obligatorii.

Art.33 Elaborarea oferte :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. **Cuquantumul taxei și a garanției pentru participare la licitație este specificată la art. 23 și art. 24 din documentația de atribuire .**
4. **Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este 13,5 euro/mp/lună:**

Art.34 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: Teatrul „Szigligeti Színház” – jud. Bihor, Mun. Oradea, P-ța Ferdinand I, nr .6 secretariat.

- Data limita pentru depunerea ofertei: ora 09:00

- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar

- Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin documentele: - ora 10.00, data, sediul Teatrului „Szigligeti Színház” – jud. Bihor, Mun. Oradea, P-ța Ferdinand I, nr. 6 secretariat.

- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - 90 zile.

Art.35 Condiții pentru ofertanți:

(1) Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă, originalul și o copie de pe actul de identitate.

(2) Plicurile, închise și sigilate, vor fi predate de către registratura/secretariatul unității, comisiei de evaluare a ofertelor la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

(3) La deschiderea plicurilor participă reprezentanți împuterniciți ai ofertanților. Neprezentarea acestora la deschidere constituie motiv de descalificare a ofertei sau de amânare a licitației.

Art.35 Perioada de vizitare a spațiilor:

De la apariția anunțului până la adjudecare, la sediul Teatrului „Szigligeti Színház”, jud. Bihor, Mun. Oradea, P-ța Ferdinand I nr.6 în zilele lucrătoare între orele 09,00 – 14,00.

Art.36 Data organizării licitației:

Licitația va avea loc la sediul Teatrului „Szigligeti Színház”, jud. Bihor, Mun. Oradea, P-ța Ferdinand I nr. 6, în data de ora 10.00

Informații suplimentare la telefon 0772298970, - domnul Halász Levente.

Comisia de licitație:

Membri:

_____ Teatrul „Szigligeti Színház”
_____ Teatrul „Szigligeti Színház”
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ A.J.F.P BIHOR

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Teatrul "SZIGLIGETI SZÍNHÁZ", cu sediul în Municipiul Oradea, P.-ța Ferdinand I nr. 6 telefon 0359800533 cont IBAN RO93TREZ07621G300530XXXX, deschis la Trezoreria Oradea, cod fiscal nr. 28570745, reprezentata prin D-na. Czvikker Katalin, având funcția de Manager, și Viezer Emese Maria, contabil șef, în reprezentarea persoanei juridice în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR**,

Și

2. S.C. _____ S.R.L, cu sediul în _____, Str. _____ nr. _____, județul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin _____, în calitate de **CHIRIAȘ / LOCATAR**,

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din _____, respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin _____, a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de **25,15 mp** din imobilul situat în Oradea, P.-ța Ferdinand I nr.4-6, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Teatrul „Szigligeti Színház”, înscris în CF nr. 200987 Oradea, nr. cadastral 200987-C1, identificat în Anexa nr. _____ la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din _____

(2) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.*)

Art. 2.2 - Destinația bunului

Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod **exclusiv** în vederea desfășurării următoarelor activități: restaurante, bar, alte activitati de alimentatie, alte servicii de alimentatie n.c.a., conform cod CAEN_5610, 5630, 5621, 5629.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

- Anexa nr. 1 – Procesul Verbal de predare – primire a bunului imobil;
- Anexa nr. 2 – Fișa suprafeței imobilului + Relevu
- Anexa nr. 3 – Fișa de calcul a chiriei
- Anexa nr. 4 – Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

*) Anexa nr. 1, cuprinzând procesul-verbal de predare-primire face parte integranta din prezentul contract.

Art. 4.1. – Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 1 an, intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, va fi valabil până la data de _____, și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
- b) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator;
- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contract, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- f) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem pașal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.
- g) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- h) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- i) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția
- j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
- m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- o) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- p) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
- q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc;
- r) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla

modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;

s) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
- să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

t) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;

u) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;

să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră

v) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

x) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;

c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului ;

d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;

e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;

f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

g) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3 La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1– Chiria

a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Municipiului Oradea - taxă clădire și teren aferent.

b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin _____.

c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ eur/lună la cursul BNR valabil la data emiterii facturii.

d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;

e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;

g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;

h) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.

i) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;

j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art.6.2 – Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului sau în numerar la casieria Administratorului;

b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Municipiului Oradea sau în numerar la casieria Municipiului Oradea;

VII. LUCRĂRI

Art.7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul): _____

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Județean Bihor / Hotărârile Consiliului Local al localității pe raza căruia se află situat spațiul și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările anterioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la administrator.

Art.7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art.7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;
- b) daune interese;

Art.8.2 Majorările de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 Daunele - interese reprezintă :

- a) paguba efectivă ;
- b) câștigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației ;

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

IX MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

Art.9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Art.9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia ;
- b) acordul partilor;
- c) denunțarea unilaterală a contractului ;
- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații -expres prevăzute de lege.

Art.9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1, fără justă întemeiere;
- h) se găsește în reorganizare judiciară ;
- i) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- j) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
- k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului contract;
- l) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
- m) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

Art.9.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorești prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 și art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 În cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 și art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în

termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA – PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art.11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spațiului administratorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 14 pagini.

ADMINISTRATOR

CHIRIAȘ

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

PROCES – VERBAL

de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Oradea, P-ța Ferdinand I nr. 6,
înscris în CF nr. 200987 Oradea, nr. Cadastral 200987-C1, proprietatea privată a
Județului Bihor

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:

- **Teatrul "SZIGLIGETI SZÍNHÁZ",** cu sediul în Municipiul Oradea, P.-ța Ferdinand I nr.4-6 telefon 0359.805.000 cont IBAN RO93TREZ07621G300530XXXX, deschis la Trezoreria Oradea, cod fiscal nr. 28570745, reprezentata prin D-na. Czvikker Katalin, având funcția de Manager, și Viezer Emese Maria, contabil șef, în reprezentarea persoanei juridice în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR,,**

Și

- _____, cu sediul în _____, Str. _____ nr. _____, județul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin _____, în calitate de **CHIRIAȘ,**

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):

b) – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):

- ÎN STARE _____ DE FUNCȚIONARE, UȘI _____ buc, FERESTRE _____ buc,

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):

PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET _____ buc, ÎNTRERUPĂTOARE simple _____ buc, multi _____ buc, corp NEON _____ buc, SPOTURI _____ buc,

d) – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) :

RADIATOARE, _____ X _____ CM.

e) – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) :

- Lavoare+baterie _____ buc, vas WC+rezervor _____ buc, suport hartie igienică _____ buc, oglinzi _____ buc, pisoar _____ buc, etajere _____ buc, montură _____ buc, suport prosop _____ buc

f) – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unități de calcul, videoproiector etc.) :

3. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul proces

verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și fac parte integrantă din acesta.

4. La data predării primirii s-au înregistrat :

INDEX CONTOR ENERGIE ELECTRICĂ.....

INDEX CONTOR ENERGIE TERMICĂ.....

INDEX CONTOR APĂ RECE.....

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ.....

5. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator
AM PREDAT,

Chiriaș
AM PRIMIT,

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

FIȘA DE CALCUL *)

a chiriei pentru spațiul cu destinația restaurant, cafe-bar, alte activitati de alimentatie, situat
Municipiul Oradea, Pța Ferdinand I, nr.4-6 - parter

Chiriaș: _____

Nr Crt	Denumire indicator	Suprafața/ mp	Tarif euro/mp	Valoarea totală eur /lună
1.	Profil de activitate Spațiu Licitat Cod CAEN 5610 Restaurante 5630 Bar 5621 Activitati de alimentatie (catering) 5629 Alte servicii de alimentatie n.c.a.	144,91		
2.	Tarife calculate pentru utilități (dacă este cazul)			
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă este cazul : ex-curși)			
TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)				_____ eur/lună

ÎNTOCMIT

Anexa nr. 4
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. _____ din _____

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____._____.

Garanția pentru neplata chiriei și garanția pentru neplata utilităților (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii respectiv a utilităților datorate pe 2 (două) luni – în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator – purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt : ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei și a utilităților, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș :

- o prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului ;
- o prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare ;

Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

Cap XIV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a) (denumirea, numele operatorului economic), în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru atribuirea contractului de închiriere spațiu declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată

d) nu am fost condamnat, în ultimii 3 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.

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, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Ofertant,
.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr. /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în din

....., privind aplicarea procedurii pentru închirierea unui spațiu

noi vă transmitem alăturat

(denumirea/numele ofertantului)

următoarele:

1. Documentul

(tipul, seria/numărul, emitentul)

privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de copii:

a) propunerea tehnică;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

Formular nr. 3 Model**OFERTANTUL**

Înregistrat la sediul autorității contractante

.....

nr. /

(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

OFERTĂ FINANCIARĂ

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire nr. _____ din _____, să închiriem (denumirea imobil):

- Obiect, închirierea unui spațiu destinat servirii produselor specifice de restaurant și cafe-bar strict pentru personalul, spectatorii și vizitatorii imobilului Teatrul de Stat. Clădirea este sediul Teatrului Regina Maria și Teatrului „Szigligeti Színház” având calitate de administratori care în total au cca. 220 de angajați. În clădire se organizează lunar în medie între 15-20 de spectacole, evenimente la care participă între 6000-8000 de spectatori, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Teatrului „Szigligeti Színház”, înscris în CF nr. 200987 Oradea, nr. cadastral 200987-C1, identificat în Anexa nr. _____ la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din _____, precum și a prevederilor legale și prescripțiilor tehnice în vigoare, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate printr-un contract, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentatie	Tarif unitar eur fara TVA/ mp/lună	Tarif unitar eur cu TVA/ mp/lună
1	Obiect, închirierea unui spațiu destinat servirii produselor specifice de restaurant și cafe-bar strict pentru personalul, spectatorii și vizitatorii imobilului Teatrul de Stat. Clădirea este sediul Teatrului Regina Maria și Teatrului „Szigligeti Színház” având calitate de administratori care în total au cca. 220 de angajați. În clădire se organizează lunar în medie între 15-20 de spectacole, evenimente la care participă între 6000-8000 de spectatori, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Teatrului „Szigligeti Színház”, înscris în CF nr. 200987 Oradea, nr. cadastral 200987-C1		
	- Spațiu destinat funcționării unui punct de lucru având ca obiect de servire a produselor specifice de restaurant și cafe-bar - 25,15 mp		
	Total		

, pentru suma de _____ (suma în litere și în cifre)

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data:

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul, reprezentant / împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

**ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA
BUNULUI ÎNCHIRIAT**

Subsemnatul, reprezentant / împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, că în cazul în care oferta noastră va fi câștigătoare, îmi iau angajamentul îndeplinirii următoarelor condiții specifice:

- destinația spațiului trebuie să fie în conformitate cu cerințele Caietului de sarcini;
- mijloacele tehnice de care dispun asigură efectuarea serviciilor de bună calitate.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATEA IMOBILIARĂ COMPUSĂ DIN:

**SPAȚIU COMERCIAL
(P02 - BUFET INCINTĂ)**

Proprietar: JUDEȚUL BIHOR – DOMENIUL PUBLIC

Beneficiar: TEATRUL SZIGLIGETI SZÍNHÁZ

Situată în
Municipiul Oradea
Pia Regele Ferdinand I
Nr 6 parter spațiul P02
județul Bihor

Inscrisă în Cartea funciară
Nr. 204987 - Oradea
Nr. cadastral 204987-C1

SC Estim Expert SRL
Oradea, str. Deltei, nr. 10

Nr. 2212/22.11.2023



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII	3
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1 Obiectul evaluării	6
2.2 Scopul evaluării	6
2.3 Instrucțiunile evaluării (beneficiarul evaluării)	7
2.4 Drepturile de proprietate evaluate	7
2.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	7
2.5.1 Ipoteze	9
2.5.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.6 Tipul valorii estimate	11
2.7 Data evaluării	11
2.8 Moneda raportului	11
2.9 Modalități de plată	12
2.10 Inspecția proprietății	12
2.11 Informații și sursele de informații utilizate	12
2.13 Clauză de nepublicare	12
2.14 Valabilitatea raportului	13
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1 Identificarea proprietății	13
3.2 Situația juridică.....	13
3.2.1 Statutul juridic al deținătorului	13
3.2.2 Dreptul de proprietate	14
3.3 Descrierea proprietății evaluate	16
3.4 Analiza pieței imobiliare.....	21
4. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA PROPRIETĂȚII ȘI CONCLUZII	21
4.1 Definiții	22
4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății.....	22
4.3 Estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost	23
4.4 Estimarea valorii de piață prin abordarea prin venit.....	23
4.5 Estimarea valorii de piață a proprietății prin abordarea prin piață	23
4.6 RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATĂ PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	26
ANEXE.....	27

ANEXA 1: Prezentarea evaluatorului

ANEXA 2: Grila de estimare a chiriei de piață prin comparații directe

ANEXA 3: Datele studiului de piață

ANEXA 4: Fotografii

ANEXA 5: Documente

1. SINTEZA EVALUĂRII

OBIECTUL EVALUĂRII	SPAȚIU COMERCIAL (P02 - BUFET INCINTĂ)	
AMPLASAMENT	MUNICIPIUL ORADEA PȚA REGELE FERDINAND I NR 6 PARTER – SPAȚIUL P02	
PROPRIETAR	DOMENIUL PUBLIC AL JUDEȚULUI BIHOR	
IDENTIFICARE CLĂDIRE DE BAZĂ	NR. CADASTRAL 200987-C1	
ELEMENTE DE TIP EXCEPTIONAL	NU SUNT	
SCOPUL EVALUĂRII	ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI	
BENEFICIAR RAPORT	TEATRUL SZIGLIGETI SZINHÁZ	
DREPTUL EVALUAT	DREPTUL DE PROPRIETATE INTEGRAL	
TIPUL VALORII EXPRIMATE	VALOAREA DE PIAȚĂ	
DATA DE REFERINȚĂ	20.11.2023	
DATA INSPECȚIEI	20.11.2023	
MONEDA RAPORTULUI	LEI, EURO	
CURSUL DE REFERINȚĂ BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	4,9711 LEI/EURO	
VALORI ESTIMATE REZULTATE	LEI/MP	EURO/MP
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	67	13,5
VALOAREA DE PIAȚĂ	67	13,5

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
ING. BURIAN FELICIAN



Către,

TEATRUL SZIGLIGETI SZINHÁZ

Acest Raport de evaluare anexat în întregime, prezintă concluziile procesului de evaluare al proprietății imobiliare “Spațiu comercial (P02 bufet incintă)”, situată în Municipiul Oradea Pța Regele Ferdinand I nr 6 parter spațiul P02, județul Bihor, proprietatea Domeniului Public al Județului Bihor. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară.

Scopul elaborării prezentului Raport a fost închirierea proprietății.

Proprietatea evaluată este amplasată în zona ultracentrală a Municipiului Oradea, pe Pța Regele Ferdinand I nr 6, la parterul Teatrului de Stat, având identificatorul P02 (conform planului de arhitectură), și este constituită de un spațiu monocompartimentat cu suprafața utilă de 25,15 mp. Terenul aferent având același proprietar, asigură funcționalitatea clădirii evaluate, dar nu constituie obiectul prezentului raport.

Metodele de evaluare utilizate în acest Raport a fost cea recunoscută de Standardele de Evaluare Anevar, adică:

- Abordarea prin piață

În Raport sunt explicate în ce constau metodele utilizate respectiv motivul pentru care nu au fost utilizate și alte abordări.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

1. Introducere
2. Termeni de referință ai evaluării
3. Prezentarea datelor
4. Analiza datelor, evaluarea proprietății; concluzii
5. Anexe

În urma aplicării metodologiilor de evaluare, la estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață, considerată cea mai adecvată în acest caz. Aplicând metoda comparației directe, valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare “Spațiu comercial (P02 bufet incintă)” situată în Municipiul Oradea Pța Regele Ferdinand I nr 6 parter spațiul P02 - județul Bihor, estimată la data de 20.11.2023 este de:

adică $V = 67 \text{ lei/mp,}$
 $V = 13,5 \text{ Euro/mp}$

Valoarea rezultată este o concluzie expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiat în condițiile de vânzare specificate.

Prezentul Raport a fost întocmit pe baza standardelor și metodologiilor recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă:



Ing. Felician Burian
Evaluator autorizat ANEVAR

Declarație de certificare

Prin prezenta, in limita informațiilor și a cunoștințelor deținute certificăm, că afirmațiile prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate.

De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate in considerare și de condițiile limitative specifice. Acestea sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere personal.

Declarăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport, nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Contravaloarea acestei lucrări ce ne revine in urma efectuării evaluării nu are nici o legătură cu valoarea evaluată a imobilului analizat in Raport, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), cât și Codul deontologic al acesteia.

Proprietatea a fost inspectată de personal de către evaluator. In elaborarea Raportului nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Fără aprobarea scrisă a evaluatorului, publicarea integrală sau parțială a prezentului Raport, a oricărei referințe sau valori incluse, a numelui și afilierii profesionale a evaluatorului, sunt interzise.

Ing. Burian Felician
membru titular ANEVAR,
Evaluator autorizat în activitatea de evaluare a proprietății imobiliare și de bunuri mobile





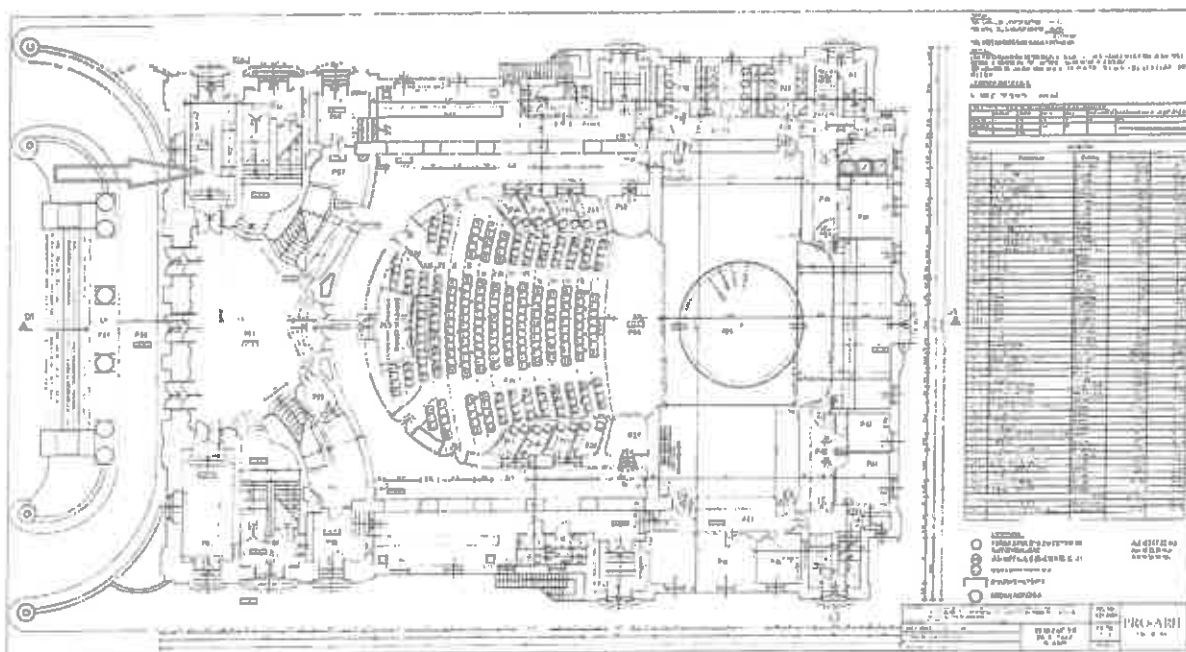
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusă din:

SPAȚIU COMERCIAL (P02 BUFET INCINTĂ)

amplasată în Municipiul Oradea Pța Regele Ferdinand I nr 6 parter spațiul P02, județul Bihor, proprietatea Domeniului Public al Județului Bihor, constituită de un spațiu din incinta Teatrului de Stat, cu suprafața utilă de 25,15 mp.



Beneficiarul prezentului raport are intenția de a închiria spațiul, obiectul evaluării, în vederea implementării de către viitorul chiriaș a unui bufet incintă, destinat strict pentru personalul și vizitatorii Teatrului de Stat.

2.2 Scopul evaluării

Scopul evaluării este închirierea proprietății.

Evaluarea reprezintă o consultanță de pe poziția de evaluator expert, în scopul prezentat mai sus.

2.3 Instrucțiunile evaluării (beneficiarul evaluării)

Beneficiarul Raportului de evaluare este Teatrul Sziglieti Színház, cu sediul în Oradea Pța Regele Ferdinand I nr 6 județul Bihor.

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate ale Domeniului Public al Județului Bihor, asupra proprietății prezentată anterior.

2.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și restricții de utilizare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și celelalte aprecieri din Raport. Evaluatorul își exprimă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor și a restricțiilor de utilizare de mai jos.

2.5.1 Ipoteze

- Toate aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție de către Beneficiar; nu s-a întreprins verificarea sau investigarea suplimentară a acestora, aceasta nefiind în sarcina evaluatorului; dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Proprietatea este liberă de orice sarcină, în afara cazului în care proprietarul nu declară altfel.
- Se presupune că proprietatea este conformă tuturor reglementărilor legale și restricțiilor de zonare și utilizare, că respectă prevederile urbanistice din zonă.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat; orice schiță din raport prezintă dimensiuni aproximative ale proprietății și ajută cititorul să vizualizeze proprietatea.
- Presupunem că proprietatea nu a fost contaminată, respectiv costul decontaminărilor nu afectează valoarea; nu am fost informați despre nici o inspecție, act legal, care să indice existența contaminanților sau a materialelor periculoase; evaluatorul nu are cunoștințe despre condiții adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară evaluată sau una învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase sau toxice); se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite necesare întocmirii unui astfel de raport.
- Baza selectării metodelor de evaluare și a modalităților de aplicare a acestora a fost situația actuală a proprietății; astfel valorile rezultate conduc la estimarea cea mai probabilă a valorii reale.
- La estimarea valorii, evaluatorul a utilizat numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție; există posibilitatea existenței altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință în momentul întocmirii raportului; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Documentațiile tehnice și juridice puse la dispoziție se presupun a fi corecte.

- Actele de proprietate nu au fost puse la dispoziția evaluatorului. Se presupune ca actele de dobândire nu includ informații care să influențeze în vreun fel valorile estimate în raport.
- La data evaluării spațiul evaluat nu a fost amenajat ca și bufet incintă. Se presupune nu există motive juridice, urbanistice sau tehnice care să împiedice obținerea tuturor avizelor necesare funcționării spațiului evaluat ca și bufet incintă. Se presupune că toate avizele sau autorizațiile solicitate de către instituțiile abilitate sunt sau pot fi obținute respectiv reînnoite.
- Se presupune ca la data evaluării spațiul analizat a fost amenajat. Cu respectarea reglementărilor legale, ca și bufet incintă.
- Se consideră că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale structurii proprietății, ale stării și structurii solului, care ar duce la o valoare mai mare sau mai mică a valorii estimate.
- Se presupune ca limitele terenului și ale construcțiilor corespund granițelor proprietății și că nu există nici o servitute; în caz contrar aceasta este descrisă în Raport.
- Se consideră că toate taxele și impozitele au fost achitate de către proprietar.
- Se consideră ca accesul la componentele proprietății evaluate și la utilitățile necesare funcționării sunt neîngrădite și necondiționate de niciun factor juridic, tehnic sau legal
- Se presupune ca spațiul analizat, din punct de vedere tehnic și juridic, poate funcționa independent de celelalte activități specifice domeniului de activitate ale teatrului.
- Suprafața utilă a spațiului a fost preluat din releveul prezentat, elaborat de un birou de arhitectură
- Se consideră ca toate elementele construcției de bază care concură la exploatarea în condiții optime ale proprietății și acestea deserveșc și proprietatea evaluată
- Estimarea valorii de piață s-a efectuat pentru condiții normale de exploatare și funcționare a proprietății, rezultate pe baza concluziilor analizei juridice, tehnice și comerciale a proprietății
- Proprietatea a fost evaluată plecând de la premisa că entitatea deținătoare se supune principiului continuității activității, deci se consideră ca activul evaluat continuă să fie utilizată în aceleași scopuri pentru care a fost edificată
- Proprietatea va fi evaluată de sine stătător, fără analizarea combinațiilor cu celelalte active ale entității deținătoare sau asupra cărora are drept de folosință; activele respective se exclud din sfera misiunii de evaluare și presupune că acestea nu sunt disponibile.
- Verificarea situației juridice a bunului, astfel cum rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea (GEV 520 pct. 2.9)
- Afirmatiile facute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de consilieri juridici; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- Dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio sarcină.
- Valorile estimate sunt valabile atâta timp, cât condițiile în care s-a realizat raportul (starea pieței, nivelul cererii și a ofertei, raportul leu/Euro, factorii economici, sociali și politici)



nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, și dependența lor de evoluția monedei naționale nu este liniară.

- Estimările se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ai ofertei pe termen scurt.

2.5.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valorile componente sunt valabile numai în contextul prezentului raport; acestea nu se pot folosi în legătură cu o altă evaluare, și dacă sunt astfel utilizate, acestea nu sunt valabile.
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță în continuare, sau să deponă mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată.
- Nici prezentul raport, nici părți din acesta nu se pot publica sau mediatiza fără acordul scris al evaluatorului.
- Valorile estimate se aplică întregii proprietăți; orice divizare sau distribuire a valorii pe fracțiuni de proprietate va invalida valoarea estimată, cu excepția cazului în care o astfel de divizare a fost tratată în mod special în raport.
- Cel care intră în posesia unei copii din prezentul raport nu are și dreptul de a o face public sau de a o publica.

2.6 Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au respectat recomandările Standardelor de evaluare.

Definiția conceptului „valoarea de piață”, așa cum este ea definită în Standardul de Evaluare SEV 100 din 2022, IVS - Cadrul general:

„Valoarea de piață reprezintă 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.”

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru *activ*, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția valorii *de piață*. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii* disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un *activ* sau o datorie *ar putea fi schimbat(ă)*” se referă la faptul că *valoarea* unui *activ* sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca *valoarea* să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se *pot* modifica, *valoarea* estimată *poate* să fie incorectă



sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât“ se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă *activul*, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar *putea* fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat“ înseamnă că *activul* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* un timp corespunzător pentru ca *activul* să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți* de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile *activului*, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă *activele* pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie adecvate tipului valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare*

pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață *poate* fi utilizată ca tip al valorii la *evaluarea* unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

La determinarea chiriei de piață, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață.

2.7 Data evaluării

Data evaluării este 20.11.2023. La baza evaluării au stat informațiile privind prețurile corespunzătoare lunii noiembrie 2023; tot pentru această perioadă sunt valabile și ipotezele luate în considerare.

Data întocmirii Raportului este 22.11.2023.

2.8 Moneda raportului

Valorile finale estimate vor fi prezentate în Lei și în Euro. Cursul de schimb la data de referință a fost de 4,9711 lei/Euro.

Valoarea estimată este valabilă atâta timp, cât principalele premize care au stat la baza evaluării (cursul de schimb, riscul investițional, condiții de piață) nu suferă modificări majore.

2.9 Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă în condițiile în care suma ce urmează a fi plătită în urma tranzacționării va fi achitată integral la data încheierii tranzacției, cash sau echivalent cash.

2.10 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în datele de 20.11.2023 de către Burian Felician, evaluator autorizat. La inspecție au participat reprezentantul împuternicit al Beneficiarului, Dl Halász Levente. Cu această ocazie au fost preluate informații despre proprietatea evaluată, s-au executat fotografiile, s-a solicitat completarea documentației, etc. A fost inspectată starea fizică a proprietății de evaluat. S-au cules informații despre situația juridică a proprietății evaluate – proprietari, eventuale sarcini, etc.

2.11 Informații și sursele de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății, extrasul CF, caracteristici tehnice, istoricul proprietății, utilizarea curentă și utilizări alternative ale proprietății
- cele privind piața imobiliară specifică (prețuri de ofertare și de tranzacționare, vandabilitatea viitoare a proprietății, condiții normale și locale de piață, tendințele pieții imobiliare)
- alte informații din literatura de specialitate

Sursele de informații au fost:

- Beneficiarul, pentru cele legate de proprietatea imobiliară evaluată și care este responsabil pentru veridicitatea datelor furnizate; acesta a pus la dispoziția evaluatorului diferite documente. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru datele și documentele puse la dispoziție de către beneficiar, și nici pentru rezultatele influențate de eventualitatea unor date incomplete sau greșite.
- publicații și bibliografia de specialitate, alți evaluatori care operează pe piața locală
- agenții imobiliare care operează în zonă
- internet, baza de date a evaluatorului

2.13 Clauză de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de beneficiar, veridicitatea și corectitudinea datelor fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate sunt valabile la data de referință specificată în raport și încă o perioadă scurtă după această dată, perioadă în care condițiile specifice nu suferă modificări majore.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general existent (noiembrie 2023), situația pieței imobiliare din județul Bihor, și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în timp, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport este confidențial, este destinat numai scopului precizat, și numai pentru uzul beneficiarului menționat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acest raport a fost transmis unei alte persoane.



2.14 Valabilitatea raportului

Valoarea estimată este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, atâta timp, cât principalele premise care au stat la baza evaluării (cursul de schimb, riscul investițional, condiții de piață) nu suferă modificări majore.

Luând în considerare Standardele de evaluare, precizăm ca valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă numai la data evaluării. Valoarea de piață estimată nu poate să fie atinsă în cazul unei eventuale incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței cât și situațiile vânzării pot fi diferite.

Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății

Proprietatea ce constituie obiectul prezentului Raport de evaluare este "Spațiu comercial (P02 bufet incintă)" amplasată în Municipiul Oradea Pța Regele Ferdinand I nr 6 parter, spațiul P02.

3.2 Situația juridică

3.2.1 Statutul juridic al deținătorului

Bunul evaluat este proprietatea Domeniului Public al Județului Bihor. Drepturile de proprietate sunt înscrise în registrele de publicitate ale proprietății imobiliare.

Beneficiarul a prezentat extrasul CF eliberat cu nr 674/07.01.2019 de BCPI Oradea. Conform acestui act, proprietatea este deținută de Județul Bihor, Domeniul Public.

Conform extrasului CF prezentat, Teatrul Regina Maria și Teatrul Szigligeti Szinház au drept de administrare asupra imobilului.

În extrasul CF prezentat este notată obligația privind folosința monumentului istoric R.97/2017, în baza actului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Bihor.

În extrasul CF prezentat nu sunt notate alte sarcini.

3.2.2 Dreptul de proprietate

Proprietatea înscrisă în CF nr. 200987 - Oradea, identificată cu nr. cadastrale 200987 și 200987-C1, este înregistrată ca proprietatea Județului Bihor, proprietarul tabular și factic.

Acele de proprietate nu au fost puse la dispoziția evaluatorului.

Lipsă extras CF actualizat.

Toate informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către Beneficiar. Conform acestuia, proprietatea nu formează obiectul unor altor litigii sau neînțelegeri, nu există alți

coproprietari decât cele specificate în prezentul Raport, nu există nici o obligație de servitute către o a terța persoană fizică sau juridică.

Proprietatea este în circuitul civil și poate fi tranzacționată.

În cadrul Raportului, a fost evaluat dreptul de proprietate integral asupra proprietății.

3.3 Descrierea proprietății evaluate

3.3.1 Amplasamentul, zona, vecinătăți, accesul

Proprietatea ce formează obiectul prezentului raport se situează în zona ultracentrală a Municipiului Oradea, în centrul istoric, pe Pța Regele Ferdinand I nr 6, în incinta Teatrului de Stat. Este o zonă caracterizată clădiri monumentale, case colective în regim de înălțime D+P+E sau D+P+2E. Proprietatea se situează în arealul format de str. Patrioților, str Moscovei, str Madách Imre și Pța Regele Ferdinand I. Clădirea teatrului este învecinată de drumuri și spații publice.

În apropierea proprietății se situează unități hoteliere, Filarmonica de Stat, instituții de cult, Liceul Ady Endre, spații comerciale amenajate la parterului clădirilor, sedii de societăți comerciale, Primăria Oradea, Complexul Vulturul Negru, unități de alimentație publică, zona pietonală Republicii și Aurel Lazăr, etc.

Accesul principal la clădirea teatrului se realizează din pța Regele Ferdinand I, iar cele secundare din drumurile publice adiacente. Toate arterele de acces sunt asfaltate sau pavate cu pietre ornamentale și dispun de iluminat public.

În zonă traficul auto este de nivel redus.

În timpul inspecției nu s-a constatat existența unor factori de poluare în vecinătatea amplasamentului. Amplasamentul este favorabil utilizării propuse: cea comercială (bufet incintă).

Sursă: [google.com/maps](https://www.google.com/maps)





3.3.2 Descrierea construcției de bază

Clădirea teatrului are regim de înălțime Dp+P+E1p+E2p. Clădirea a fost finalizată în 1900 și este monument istoric de valoare națională și universală, reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, conform listei 2004/201062016, poziția BH-II-m-a-0148. Suprafața construită la sol este de 1639 mp, iar suprafața desfășurată construită de 4479 mp.

Infrastructura este realizată din cărămidă cu planșeu din bolțișoare, iar suprastructura din zidărie portantă de cărămidă cu planșeuri din bolțișoare.

Fațadele exterioare îmbină stilul neoclasic cu elemente neorenascentiste și neobaroce. Finisajele interioare dispun de ornamentații în stil rococo.

Edificiul a fost structurat pe patru niveluri: sală, loji, balcon, și demisol. Sala de spectacole are în prezent o capacitate totală de 570 de locuri. Recent clădirea a fost integral renovată.

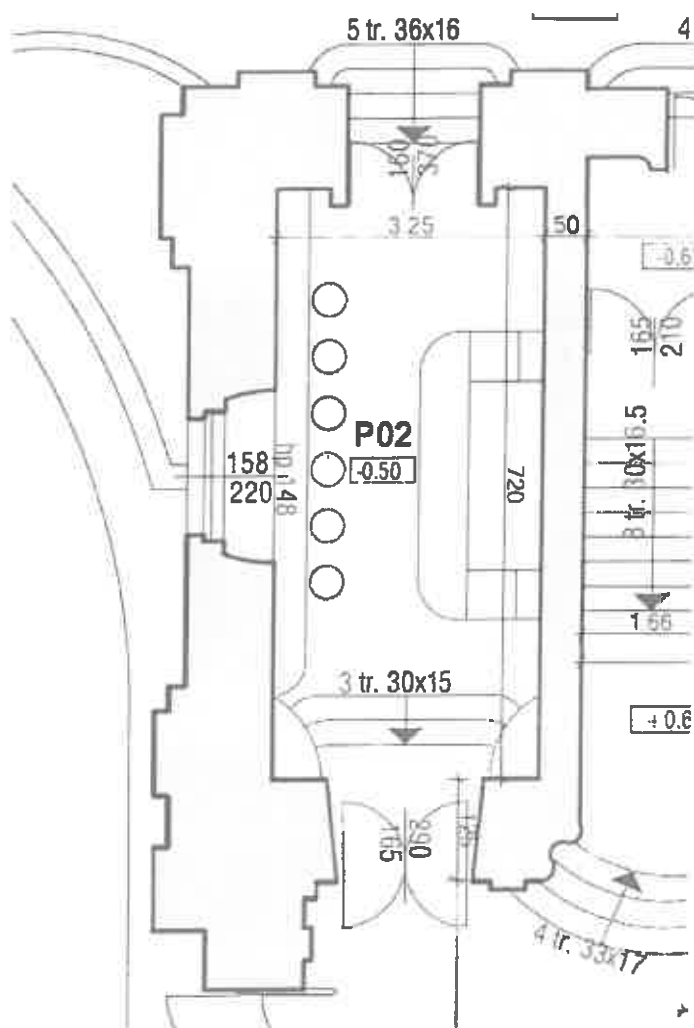
3.3.3 Descrierea spațiului comercial

Spațiul comercial amenajat ca bufet incintă se situează la parterul teatrului, la colțul construcției de bază. Are front dublu stradal: către Nord-Vest (str Patrioților) cu o lungime de cca 4 m, iar către Sud-Vest (pța Regele Ferdinand I) cu o lungime de cca 8 ml.

Pe latura Nord-Vest se situează o ușă de acces de dimensiuni 151 cm x 370 cm, iar către Sud-Vest o fereastră cu dimensiunile de 158 cm x 220 cm. Tâmplăria este executată din profile de lemn cu geamuri. Menționăm ca datorită categoriei clădirii (monument istoric), nu se pot executa modificări ale aspectului exterior.

Conform celor declarate de Beneficiar, bufetul incintă va deservi personalul propriu al teatrului cât și vizitatorii/spectatorii acestuia. Ca atare, ușa se va utiliza doar pentru aprovizionare, iar accesul clienților către spațiu se va realiza exclusiv dinspre holul principal.

Pardoseala este acoperită cu mochetă, iar pereții și tavanul sunt finisate în stil rococo (similar cu celelalte spații ale teatrului).



Utilități: energie electrică, încălzire prin calorifer de fontă racordat la rețeaua publică, racord la rețelele interioare de apă și canalizare (fără obiecte sanitare). Spațiul este monocompartimentat și nu dispune de grup sanitar propriu.

Stare tehnică generală: foarte bună, recent renovată.

3.4 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact unii cu alții în vederea efectuării unor tranzacții imobiliare. Scopul acestor tranzacții este schimbarea unor drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai des banii.

În mod normal, o piață eficientă funcționează pe baza cererii și a ofertei existente pe acea piață. Spre deosebire de aceasta, piața imobiliară este influențată și de reglementări guvernamentale și/sau locale. Echilibrul între cerere și ofertă se realizează teoretic, existând

întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. De multe ori avem de a face ori de supraofertă ori de exces de cerere. Oferta pentru un anumit tip de imobil se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc.

Spre deosebire de o piață eficientă a bunurilor și serviciilor, pe piața imobiliară există puțin participanți. De asemenea, pe piețele imobiliare prețurile sunt relativ ridicate, iar acestea sunt influențate de modalitatea de finanțare a cumpărăturii (dobânzi, avans, rate, etc)

O altă problemă constituie faptul că, spre deosebire de o piață eficientă, informațiile despre tranzacțiile efectuate circulă greoi, cu întârziere. De asemenea, spre deosebire de o piață eficientă unde bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat, proprietățile imobiliare sunt puțin lichide, vânzarea lor este un proces îndelungat, necesitând timp și rezolvarea finanțării.

În concluzie, piețele imobiliare nu sunt eficiente iar comportamentul acestora este greu de previzionat.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice pe care operăm, trebuie întâi definită piața imobiliară de care aparțin proprietățile imobiliare tratate în studiu.

Piața imobiliară specifică pe care operăm este "piața proprietăților imobiliare comerciale situate în județul Bihor", "subpiața proprietăților comerciale din municipiul Oradea".

Pentru a analiza această piață, am studiat aspecte legate de situația economică a zonei, respectiv a zonelor similare, populația sa, amplasamentul, tendințe de dezvoltare, cererea specifică și oferta competitivă pentru acest tipuri de bunuri. Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a imobilului, trebuie identificată relația dintre cererea specifică și oferta competitivă. Această relație va arăta echilibru sau dezechilibru între acești doi factori.

Amplasament

Municipiul Oradea se situează în nord-vestul României, și este reședința județului Bihor.

Relieful județului

Este caracterizat de condiții naturale foarte diferite: de la Munții Apuseni la zone deluroase până la câmpiile amplasate în vest. În Munții Apuseni sunt amplasate majoritatea zonelor turistice: Padiș, Stâna de Vale, Pasul Vârtope (Arieșeni), Coadă Lacului Leșu, Valea Brătcuței, Valei Bogăi, Finiș și altele. Corespunzător acestor zone minunate, cât și a celor cu resurse bogate în ape geotermale, din punct de vedere turistic județul reprezintă un potențial deosebit.

Economia

Economia județului este de tip mixt, în urma transformărilor care au avut loc după 1990. S-a dezvoltat în primul rând industria ușoară și cea alimentară, respectiv industria de prelucrarea și comercializarea lemnului, industria de prelucrarea metalului, dar în ultima perioadă se constată o diversificare a ramurilor în care operează agenții economici, îndeosebi datorită apariției parcurilor industriale. De asemenea, județul reprezintă una dintre cele mai importante zone agricole producătoare de cereale și legume. Un sector important în curs de dezvoltare îl reprezintă turismul și alimentația publică.

Piața imobiliară

Pandemia a afectat aproape toate sectoarele de activitate, îndeosebi cele din sectorul Horcca. Piața imobiliară nu a fost nici ca lipsită de provocările acestei perioade – cum ar fi blocarea importurilor de materiale de construcții, imposibilitatea unor clienți să acceseze credite din cauza pierderii locului de muncă, imposibilitatea intrării în țară a muncitorilor din alte state și altele.

Cele mai afectate industrii au fost cele din turism, hoteluri și restaurante, transporturi și organizarea de evenimente. De asemenea, mulți dintre investitorii chestionați pe marginea subiectului au semnalat probleme de aprovizionare, potențialele creșteri de prețuri și accentuarea blocajului financiar. Piața rezidențială a fost și ea afectată în perioada stării de urgență: s-a observat scăderea abruptă atât a intenției de achiziție, cât și a numărului de locuințe scoase la vânzare

După terminarea stării de urgență (mai-iunie 2020), ultimele 2 trimestre ale anului au fost caracterizate de revenirea la o oarecare normalitate: statisticile au arătat că prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (apartamente și case) au început să crească ușor începând cu perioada noiembrie-decembrie 2020.

Piața imobiliară specifică

În cazul nostru imobilul de evaluat se încadrează la tipul "spațiu comercial - bufet incintă" – clădire comercială.

Piața imobiliară specifică pe care operăm este "piața proprietăților imobiliare comerciale (spații de alimentație publică) situate în județul Bihor, subpiața spațiilor de comerciale (spații de alimentație publică) din Oradea".

Intrucât tranzacțiile de proprietăți de acest tip sunt rare, luând în considerare compartimentarea actuală a proprietății, vom lua în calcul ca cea mai bună utilizare cea a spațiilor de alimentație publică.

După perioada stării de urgență din mai-iunie 2020, în ceea ce privește terenurile și terenurile cu construcții comerciale/industriale, numărul tranzacțiilor a crescut ușor. A crescut și interesul investitorilor pentru proiecte noi. Investitorii s-au orientat către terenurile aflate în zone ușor accesibile, cu vizibilitate ridicată, cu accesibilitate din punctul de vedere al transportului public și accesului auto. În continuare se așteaptă păstrarea evoluției pozitive la nivel național.

Marea majoritate a dezvoltatorilor nu au fost afectați de Covid-19 și au accelerat construcțiile în desfășurare și vânzarea unităților locative/comerciale. Sectorul românesc de construcții a înregistrat creșteri în fiecare lună din iunie 2020 încoace.

Creșteri de prețuri de până la 10-20% sunt menționate îndeosebi pe segmentul terenuri și a spațiilor de locuit. Specialiștii pun creșterea pe seama majorării prețurilor la materialele de construcție.

Piața imobiliară specifică imobilului evaluat este cea a spațiilor de alimentație publică. Ofertele depind în primul rând de locația spațiului, de căile de acces, gradul de înzestrare, existența vitrinei, dar și de gradul de finisare.

Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali, în cazul nostru cererea de terenuri de construcții.

Cererea este formulată în general de două tipuri de cumpărători:

- cei care doresc să cumpere un teren în vederea construirii unei locuințe,
- investitorii care achiziționează în general în vederea revânzării terenurilor, sau în vederea construirii unei vile/pensiuni turistice.

Pentru piața proprietăților similare sunt importanți următorii factori: populația (dimensiunea, rata de creștere, compoziția), venituri, procentul din venit cheltuit pe servicii, accesibilitatea, calitatea solului, apropierea de facilități de depozitare, tendințe economice generale.



Piața terenurilor cu construcții din România este una dintre cele mai active din piața imobiliară, lucru confirmat de creșterea de prețuri de aproximativ 10% din prima parte a anului 2023, comparativ cu anul trecut.

Atenția dezvoltatorilor este din ce în ce mai mare asupra terenurilor care dețin parametri urbanistici și pot fi previzibile în obținerea autorizației de construire.

Perioada 2021-2023 a fost caracterizată de cererea pentru terenuri în continuă creștere-alimentată atât de evoluția ratei inflației, dar mai ales de presiunea asupra stocului limitat de terenuri cu parametri definitorii, care pot fi dezvoltate într-un timp asumat.

Pe piață există o cerere ridicată pentru terenurile intravilane din zona de amplasament sau similare. În cazul municipiului Oradea, cererea se manifesta mai pregnant în zonele industriale periferice ale orașului: zona Vest – Borșului, zona centurii rutiere și mai temperat în celelalte zone industriale din oraș (Velența, Ioșia, etc.). În localitățile din apropierea municipiului, cererea pentru spații comercial-industriale se manifesta cu precădere în zona localităților Borș, Sântion, Oșorhei. În cazul zonei ultracentrale cererea este ridicată, îndeosebi din cauza investitorilor care doresc edificarea unor construcții rezidențiale în regim de înălțime P+2 – P+3.

Cererea potențială de proprietăți de tip spații administrative este mai ridicată față de anii anteriori, ca urmare a evoluției pieței imobiliare și a deblocării relativ de pe piața bancară. În ceea ce privește cererea pentru închirierea, aceasta a crescut în ușor în ultima perioadă, ca urmare a extinderii activității societăților comerciale sau relocarea și intrarea pe piața românească a unor companii străine. În Oradea, chiriile au crescut în medie cu 17% față de aceeași perioadă a anului trecut.

De asemenea, se manifesta cereri limitate pentru cumpărare de proprietăți din partea unor investitori ce doresc valorificarea potențialului de închiriere.

Zona analizată, fiind ultracentrală, este una relativ favorabilă pentru activități similare. Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinații similare este însă relativ redusă, datorită în primul rând nivelului relativ ridicat a chiriilor.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către agenți economici specializați în domeniu.

Situația și perspectivele economice analizate, presupune:

- Gradul de ocupare în procesul de vânzare, comerț, transport, comunicații sau utilitățile publice
- Costul forței de muncă disponibilă în raport cu localizările alternative
- Tipurile și direcțiile de creștere și dezvoltare
- Capacitatea de schimb.

Cererea este preponderent orientată către închiriere. Cererea pentru cumpărare este mai redusă, având în vedere caracteristicile proprietății analizate.

Rata de neocupare

Gradul de ocupare a proprietăților imobiliare de tip spațiu comercial diferă în funcție de gradul de adecvare a acestora pentru desfășurarea activității.

Rata medie de neocupare se situează în intervalul 5% - 15%, o rată mai mare de până la maxim 20%, fiind specifică spațiilor vechi, situate la periferia orașului.

Yield/Rata de capitalizare

Pentru spațiile comerciale din zona urbană avem un interval al yield-ului de 9,3%-9,7% iar pentru cele din raza orașului Oradea și cele situate în mediul rural avem un interval de 10% - 12%.

Analiza ofertei competitive

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;
- cauzele și nr. de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Pe o piață instabilă nivelul ofertei competitive este semnificativ crescător. Oferta poate crește și pe segmentul de imobile noi finalizate.

Piața imobiliară comercială a avut o evoluție pozitivă în 2020-2022, dar și în prima parte a anului 2023, mai ales dacă luăm în calcul contextul dificil prin care trecem de la declanșarea pandemiei, liberalizarea prețurilor tuturor formelor de energie, creșterea prețurilor materialelor de construcții și desfășurarea războiului din Ucraina. Dezvoltatorii au menținut ritmul de construcție la o cotă ridicată, în principal datorită unui nivel de precontractare satisfăcător al locuințelor cu termene de predare în 2023.

Pentru proprietățile similare ofertele de vânzare se înscriu în intervalul de 900 - 1950 Euro/mp în funcție de suprafața, localizare, utilități, acces, vechime, finisaje, dotări, etc.

În cea ce privește chirile, pe parcursul procesului de evaluare, evaluatorul a identificat următoarele oferte publicate sau rezultate din prospectarea directă a pieței specifice:

Chiria oferțata/existența Euro/mp	Locația	Su mp	Tip imobil	grup sanitar propriu	vitrina stradala	Stare tehnica	Anul PIF
10	Ady Endre 4	16	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar
15	Patrioților	17	sp com din casa col	da	da	similara	similar
10	Moscovei 7	65	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar
25	p Ferdinand	50	sp com din casa col	da	da	similara	similar
11	Aurel Lazar	72	sp com din casa col	da	da	similara	similar
11	z P Unirii	20	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar
9.5	p Ferdinand/Libertatii	21	sp com din casa col	da	nu	mai proasta	similar
9	Primariei	40	sp com din casa	da	da	mai proasta	mai noua
10	Moscovei 7	85	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar

Datele studiului de piață au fost anexate.

În urma comparării spațiului analizat cu datele studiului de piață, rezultă următoarele concluzii:

Avantaje:

- locația ultracentrală
- finisaje exterioare și interioare superioare, corespunzătoare unei clădiri de patrimoniu
- starea tehnică foarte bună
- dotarea cu mobilier minim necesar desfășurării activității de alimentație publică

- clientelă relativ stabilă (angajați, spectatori și vizitatori)

Dezavantaje:

- lipsa grupului sanitar propriu
- lipsa unui spațiu minim necesar depozitării mărfurilor
- lipsa unei vitrine stradale
- lipsa accesului stradal al clienților (accesul se va realiza exclusiv din holul principal al teatrului)
- clientelă limitată la angajații, spectatorii și vizitatorii teatrului
- necesitatea respectării unui orar flexibil, în funcție de programul teatrului, inclusiv în weekend, între orele 7,00 – 23,00.

Echilibrul pieței

La nivelul pieței considerate se poate vorbi de o piață în creștere a proprietăților similare, pe care se efectuează tranzacții relativ puține și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare. Totuși, acestea indică starea reală a pieței.

Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața imobiliară a județului este o piață în stagnare, cu tendințe de echilibru.

Scumpirea materiilor prime din construcții atrage după ea creșterea în prima fază a prețurilor imobiliarelor noi.

Creșterile de prețuri a materiilor prime din construcții vor afecta evoluția lucrărilor noi în construcții, dar și finalizarea celor existente. În trimestrul 2 2022 deja au apărut primele majorări semnificative de prețuri pentru locuințe, generate de creșterea costurilor cu forța de muncă și scumpirea materialelor de construcție.

De asemenea, un element important de incertitudine este indus de războiul desfășurat în Ucraina. Analistii prevăd posibilitatea apariției unei crize umanitare și economice, a căror influențe asupra evoluției pieței imobiliare la ora actuală încă nu se pot preconiza.

4. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA PROPRIETĂȚII ȘI CONCLUZII

4.1 Definiții

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza celei mai bune utilizări se execută pentru următoarele situații:

- în ipoteza că terenul este liber
- în ipoteza că imobilul este compus din teren și construcțiile de pe el

Cea mai bună utilizare (CMBU) a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- să fie permisibilă legal
- să fie posibilă fizic
- să fie fezabilă financiar
- să fie maxim productivă



4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății

Utilizarea care creează valoarea maximă a unei proprietăți în funcție de rata de rentabilitate pe termen lung și riscul asociat este considerată ca cea mai bună utilizare a terenului construit.

La ora actuală, având în vedere particularitățile zonei, amplasamentul și caracteristicile construcției descrise anterior, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliară comercială (spațiu de alimentație publică. Prin prizma criteriilor care definesc CMBU, aceasta:

- este permisibilă legal
- îndeplinește condiția de fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

4.3 Estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost

Conform Standardelor de Evaluare, în orice aplicație, *abordarea prin cost* estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziție a terenului și de construire a unei proprietăți noi, cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție. Astfel, costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Abordarea prin cost stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în condiții normale de vânzare pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad valorile aferente diferitelor forme de depreciere (cea fizică, cea funcțională sau tehnologică, cea economică sau externă).

Practic, estimarea valorii în cadrul abordării prin cost se bazează pe comparație, și anume costul de construire al unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție. Metoda confirmă faptul că participanții de pe piața imobiliară recunosc existența unei relații între valoare și cost, și în aceste condiții cumpărătorii procedează la corectarea prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească, cu valoarea estimată a costurilor necesare pentru a aduce o proprietate existentă la starea fizică și utilitate funcțională dorită.

În consens cu aceste principii, prin metoda costurilor se determină costul de reconstrucție sau de înlocuire al mijloacelor fixe și apoi aceasta se diminuează cu pierderile datorate uzurii fizice, valorice și influența mediului exterior. Pentru estimarea valorii prin metoda costurilor, în general se utilizează:

- pentru clădiri și construcții speciale:
 - metoda comparațiilor unitare
 - metoda devizelor
 - metoda costurilor segregate
- pentru terenuri:
 - metoda comparației directe

Metoda CIN (a costului de înlocuire net) se determină pe baza costului de înlocuire sau de reconstrucție, valoarea de înlocuire corectată cu gradul de depreciere fizică sau economică (strategică și de mediu). Premisa metodei costului este reprezentată de determinarea costului de înlocuire al unui bun cu un altul modern echivalent după care sunt scăzute toate formele de

depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN). $V_{proprietate} = \text{Costul de inlocuire brut} - \text{Deprecierea totala}$. In aplicarea metodei CIN au fost avute in vedere:

- Indrumarul IROVAL „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale” de CorneliuSchiopu.
- Indrumarul IROVAL „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și constructii speciale” de CorneliuSchiopu.
- Indrumarul IROVAL „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri rezidențiale, constructii speciale” de CorneliuSchiopu.

Estimarea deprecierei se efectuează prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifica și apoi se totalizează o sumă globală.

In cadrul acestei lucrări abordarea prin cost nu a fost utilizată întrucât nu este adecvată estimării chiriei de piață.

4.4 Estimarea valorii de piață prin abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element essential care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă de fapt o sumă de bani pentru dreptul de a obține câștiguri în viitor.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea veniturilor constau in analiza capacitații unei proprietăți imobiliare de a produce beneficiu și transformarea câștigurilor viitoare in valori actualizate.

In cadrul evaluării se vor determina:

- a. Mărimea fluxului reproductibil, notat cu VBP, și care este de fapt venitul brut lunar
- b. Multiplicatorul chiriei brute, notat cu M_{cb} (inversul ratei de capitalizare)

a. *Fluxul anual reproductibil* poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate, fie prin determinarea așa numitei capacitați beneficiare, care este definită de veniturile brute pe care le poate genera activul pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. Pentru determinarea venitului anual brut, se procedează la analiza nivelurilor chiriilor obtenabile pe piața imobiliară, pentru proprietăți imobiliare ca utilizare, și caracteristici fizice comparabile.

b. *Multiplicatorul chiriei brute*. Modalitatea cea mai corectă de estimare a multiplicatorului brut este analiza pieței imobiliare, prin raportarea veniturilor realizate (sau realizabile) a unei proprietăți imobiliare la valoarea sa de vânzare.

In cadrul prezentului raport această abordare nu a fost utilizată.

4.5 Estimarea valorii de piață a proprietății prin abordarea prin piață

Metoda comparațiilor directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare – minimum trei – ca



amplasare, caracteristici constructive, acces, utilități, stare tehnică, dotări etc., și la care avem date în ceea ce privește prețul de tranzacționare/ofertare.

Premisa majoră a metodei comparației vânzărilor 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, în drepturile de proprietate, condiții de finanțare, motivația părților contractante, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, utilități existente, nivelul de finisaj, cea mai bună utilizare.

Oferta și cererea pieței este formată din vânzători și cumpărători. Pentru a estima cererea, evaluatorul are în vedere numărul de utilizatori potențiali ai unui anumit tip de proprietate, puterea lor de cumpărare, preferințele lor. Pentru a analiza oferta, evaluatorul ia în calcul proprietățile existente nevândute sau libere, cele în construcție sau planificate a fi construite.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi fost plătit pentru o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un timp rezonabil.

Evaluatorul a analizat și împrejurimile proprietății, pentru a identifica și influențele *externe* semnificative și care se reflectă în ajustările aplicate. Pentru a aplica cât mai corect metoda propusă, evaluatorul a cules date despre tranzacții și oferte de proprietăți considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată.

Ca și elemente de comparație, evaluatorul a luat în considerare următoarele:

- dreptul de proprietate transmis
- condiții de finanțare
- condiții de închiriere
- cheltuieli imediate după achiziție
- condiții de piață
- localizarea zonală
- suprafața utilă
- tipul imobilului/localizare în cadrul construcției de bază
- vechimea clădirii
- finisajele existente
- dotarea cu grup social propriu
- utilitățile existente
- cea mai bună utilizare

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și cele selectate în urma studiului de piață efectuat, între elementele care pot influența prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea subiect și comparabilele selectate, analizând ofertele publicate sau datele rezultate în urma prospectării directe a pieței specifice.

Datele de pornire au fost centralizate în tabelul de mai jos:

Chiria oferata/exstenta	Locatia	Su	Tip imobil	grup sanitar propriu	vitrina stradala	Stare tehnica	Anul PIF
Euro/mp		mp					
10	Ady Endre 4	16	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar
15	Patriotilor	17	sp com din casa col	da	da	similara	similar
10	Moscovei 7	65	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar
25	p Ferdinand	50	sp com din casa col	da	da	similara	similar
11	Aurel Lazar	72	sp com din casa col	da	da	similara	similar
11	z P Unirii	20	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar
9.5	p Ferdinand/Libertatii	21	sp com din casa col	da	nu	mai proasta	similar
9	Primariei	40	sp com din casa	da	da	mai proasta	mai noua
10	Moscovei 7	85	sp com din casa	da	da	mai proasta	similar

Rezultatele aplicării metodei sunt prezentate în Anexa nr 2.

V = 67 lei/mp adică 13,5 Euro/mp

4.6 RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATĂ PROPUSĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Înainte de prezentarea concluziilor finale, am dori să efectuăm câteva precizări.

Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării. Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție existentă în condițiile definiției valorii de piață. Prețul de vânzare poate fi diferit față de valoarea de piață, dacă condițiile de tranzacționare diferă de condițiile enunțate cu ocazia definirii valorii de piață.

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător într-o piață deschisă și competitivă.

În Raportul elaborat, la estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață.

După aplicarea metodelor de evaluare recomandate de standardele și normativele de evaluare, s-au obținut următoarele valori estimate:

- Abordarea prin cost: 67 lei/mp adică 13,5 Euro/mp0

Având în vedere rezultatele obținute în urma aplicării metodelor de evaluare, informațiile care au stat la baza întocmirii Raportului, scopul evaluării, cantitatea de informații care au stat la baza aplicării metodelor, tendințele investitorilor de pe această piață de a face profit, cererea relativ scăzută pentru proprietăți similare, în opinia evaluatorului, valoarea estimată a chiriei de piață *prin abordarea prin piață*, pentru "Spațiu comercial (P02 bufet incintă)" situată în Municipiul Oradea Pța Regele Ferdinand I nr 6 parter spațiul P02, județul Bihor, este:

67 lei/mp respectiv 13,5 Euro/mp

Valoarea a fost exprimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul Raport, și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2023. Valoarea include chiria de piață pentru spațiul analizat. Valoarea nu include TVA. Valoarea este obiectivă; este o predicție; evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de încadrarea în cerințele legale. Valoarea estimată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute. Ea este o opinie, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și pentru scopul dorit.



ANEXE

ANEXA NR. 1

PREZENTAREA EVALUATORULUI

SC ESTIM EXPERT SRL are ca obiect principal de activitate elaborarea lucrărilor în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile. În acest context colaborează cu firme specializate și consacrate în domeniu. Portofoliul de clienți este compus din bănci comerciale, alte instituții de creditare, societăți comerciale, persoane fizice și juridice.

SC ESTIM EXPERT SRL este membru corporativ al ANEVAR, organizație profesională care în 2004 a adoptat Standardele Internaționale de Evaluare elaborate de către IVSC (Comitetul Internațional de Standardizare în Evaluare) ca și standarde naționale.

ANEVAR se bucură de recunoaștere internațională prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori TEGOVA și al IVSC.

Societatea dispune de personal calificat, cu o vastă experiență și în managementul societăților comerciale, în special a celor cu profil productiv. Personalul dispune de atestate ca experți evaluatori de proprietăți imobiliare și de bunuri mobile, și sunt membrii titulari ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România. De asemenea societatea dispune și de personal atestat ca auditor energetic grad I - construcții și instalații.

Activitatea actuală este orientată către evaluări de proprietăți imobiliare și bunuri mobile pentru instituții de creditare, societăți comerciale, persoane fizice, colaborări cu alți evaluatori autorizați, efectuarea de audituri energetice pentru clădiri.

Prezentul Raport s-a întocmit în baza și cu respectarea următoarelor reglementări și acte normative:

Standardele de Evaluare Anevar 2022, cuprinzând:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiară
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Alte publicații utilizate:

- Buletine informative și publicații editate de ANEVAR
- Cataloage de cost editate de IROVAL, cu prețuri actualizate pentru perioada 2023-2024

ANEXA NR. 2 ESTIMAREA VALORII CHIRIEI DE PIAȚĂ PRIN COMPARAȚII DIERCTE

Caracteristici comparabile	Proprietatea subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3	Comparabilă 4		
Locație	Pța Regele Ferdinand I nr 6 Teatrul de Stat spațiu P02	str. Ady Endre nr 4	str. Patroclilor	str. Măscovel nr 7	pța Regele Ferdinand I		
Preț închiriere, Euro/mp		10 €	15 €	10 €	25 €		
Tip companie		oferta	oferta	oferta	oferta		
Tip companie		-5.0%	-0.5 €/mp	-5.0%	-0.5 €/mp	-5%	-1.3 €/mp
Marja de negociere		9.5 €/mp	14.3 €/mp	9.5 €/mp	23.8 €/mp		
Preț ajustat		Ajustări specifice proprietății					
1. Caracteristici tranzacționale	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral		
Ajustare (%) / total	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
Preț ajustat	9.5 €/mp	14.3 €/mp	9.5 €/mp	23.8 €/mp			
2. Caracteristici bancare	normala	normala	normala	normala	normala		
Ajustare (%) / total	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
Preț ajustat	9.5 €/mp	14.3 €/mp	9.5 €/mp	23.8 €/mp			
3. Caracteristici de închiriere	la plată	similar	similar	similar	similar		
Ajustare (%) / total	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
Preț ajustat	9.5 €/mp	14.3 €/mp	9.5 €/mp	23.8 €/mp			
4. Caracteristici mediate după închiriere	nu se cunosc	similare	similare	similare	similare		
Ajustare (%) / total	0.0%	0 €/mp	0.0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
Preț ajustat	9.5 €/mp	14.3 €/mp	9.5 €/mp	23.8 €/mp			
5. Caracteristici de plată	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent		
Ajustare (%) / total	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
Preț ajustat	9.5 €/mp	14.3 €/mp	9.5 €/mp	23.8 €/mp			
		Ajustări specifice proprietății					
6. Locație	Pța Regele Ferdinand I nr 6 Teatrul de Stat spațiu P02	str. Ady Endre nr 4	str. Patroclilor	str. Măscovel nr 7	pța Regele Ferdinand I		
Ajustare (%) / total		locatie mai defavorabila	locatie similara	locatie mai defavorabila	locatie mai defavorabila		
Preț ajustat		20%	0.0 €/mp	20%	1.9 €/mp	-30%	-4.8 €/mp
		11.4 €/mp	14.3 €/mp	11.4 €/mp	19.0 €/mp		
		Caracteristici fizice					
7. Suprafata utila	25.15 mp	16 mp	17 mp	65 mp	50 mp		
Ajustare (%) / total	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	
8. Tip/Utilizare proprietate	P/teatru D+P+2E	casa P	P/casa S+P+2E	casa P	P/casa S+P+2E		
Ajustare (%) / total	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
9. An	1900	similara	similara	similara	similara		
Ajustare (%) / total	0%	0.0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	
10. Nivel	mediu/superiura	medii	similare	medii	mai bune		
Ajustare (%) / total	10%	1.1 €/mp	0%	1.1 €/mp	-10%	-1.9 €/mp	
11. Decorațiuni sau mobilier	nu	da	da	da	da		
Ajustare (%) / total	-9%	-0.6 €/mp	-5%	-0.7 €/mp	-9%	-1.0 €/mp	
Total ajustări pentru caracteristici fizice		0.6 €/mp	-0.7 €/mp	0.6 €/mp	-2.9 €/mp		
Preț ajustat		12.0 €/mp	13.5 €/mp	12.0 €/mp	16.2 €/mp		
12. Utilități	current, apa, canalizare, termoficare	current, apa, canal	similare	similare	similare		
Ajustare (%) / total	10%	1.2 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	
Preț ajustat		13.2 €/mp	13.5 €/mp	12.0 €/mp	16.2 €/mp		
13. Caracteristici afilare	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala		
Ajustare (%) / total	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	
Preț ajustat		13.2 €/mp	13.5 €/mp	12.0 €/mp	16.2 €/mp		
Ajustare nota (%) / absoluta		38.6%	5.0%	26.0%	32%		
Ajustare totala bruta absoluta		3.7 €/mp	0.7 €/mp	2.5 €/mp	7.6 €/mp		
Ajustare totala bruta procentuala		28.6%	5.0%	26.0%	32.0%		
Opinie asupra valorii - total proprietate	11.9 €/mp	echivalent a	67.6 lei	Total	340 Euro/luna		
Data evaluării	2023-04-21	Curs 1 € =	4.9711 lei				

JUSTIFICAREA AJUSTĂRII OR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHEI DE DATE										
Ajustări pentru tipul comparabilei și metoda de evaluare										
La comparabilele utilizate care sunt oferite de vânzare (și nu tranzacții), s-a aplicat o marjă de negociere de				-5% estimată în urma convorbirilor și a rezultatelor din piața imobiliară.						
Ajustări specifice tranzacționării										
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITIILE DE FINANȚARE/CONDITIILE DE VÂNZARE/CHELTUIELI DUPĂ ACHIZIȚIE/CONDITIILE ALE PIEȚII										
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna dintre comparabilele utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor două elemente de comparație specifice tranzacționării.										
Ajustări specifice proprietății										
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE										
Localizarea comparabilelor:	1	str. Ady Endre nr 4	2	str. Patrioților	3	str. Mosașvei nr 7	4	pta. Regele Ferdinand I		
Localia comparabilei și locația subiect:	1	mai slabă	2	similară	3	mai slabă	4	mai favorabilă		
Ajustările aplicate pt localizare sunt:	1	20%	2	0%	3	20%	4	-20%		
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile zonei în care se situează comparabila diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a cizării datorită localizării. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe, de ex. în cazul apropierii lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a drumurilor de acces principale. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața în cauză prezintă diferențe între o locație mai bună față de alta.										
Caracteristicile fizice										
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA SPAȚIULUI										
Instruc. suprafața comparabilei 1 (16 mp), este similară cu cea a proprietății subiect (25,15 mp), nu sunt necesare ajustări.										
Instruc. suprafața comparabilei 2 (17 mp), este similară cu cea a proprietății subiect (25,15 mp), nu sunt necesare ajustări.										
Instruc. suprafața comparabilei 3 (65 mp), este similară cu cea a proprietății subiect (25,15 mp), nu sunt necesare ajustări.										
Instruc. suprafața comparabilă 4 (30 mp), este similară cu cea a proprietății subiect (25,15 mp), nu sunt necesare ajustări.										
Ajustarea ce are în vedere suprafața proprietăților analizate. Din analiza pieței imobiliare rezultă faptul, că creșterea suprafeței închiriate descrește efortul financiar unitar necesar achiziției, pretul unitar tinde să scadă.										
Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul "suprafața utilă" este de natură a influența prețul direct de închiriere a unei proprietăți similare, diferența de suprafață dintre comparabilă și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de închiriere.										
Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, urmărirea și percepția pieței specifice asupra unei suprafețe optime în funcție de utilizare.										
AJUSTĂRI PENTRU TIPUL/LOCALIZAREA IMOBILIULUI										
Întrucât proprietatea subiect este P pentru D+P+2E, iar comparabilele de tip: 1 (casa P), 2 (Casa S+P+2E), 3 (casa P) ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are forma diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:										
0% pt. Comparabila 1, 0% pt. Comparabila 2, 0% pt. Comparabila 3										
AJUSTĂRI PENTRU PIF										
Elementul de comparație „PIF” se referă la vechimea clădirii.										
Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru proprietățile mai noi potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar.										
Având în vedere că vechimea comparabilelor selectate este similară cu clădirea subiect, nu s-au aplicat ajustări.										
AJUSTĂRI PENTRU FINISAJE										
Ajustarea pentru finisajele proprietății reprezintă unul dintre elementele din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de închiriere. Dacă proprietatea are finisaje superioare, acestea vor fi recunoscute de participanții din piață ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de închiriere mai mare. În cazul în care proprietatea are finisaje medii/inferioare și acestea caracteristice nu corespund cu nevoile participanților din piață acest fapt conduce către un preț de închiriere mai mic.										
Finisajele comparabilelor vs subiect:	1	medii	2	similare	3	similare	4	mai bune		
Ajustările aplicate comparabilelor:	1	10%	2	0%	3	0%	4	-10%		
AJUSTĂRI PENTRU EXISTENȚA GRUPULUI SANITAR PROPRIU										
Pentru lipsa grupului sanitar propriu s-a aplicat o ajustare de -5%										
Nivelul ajustării a fost stabilit având în vedere analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică.										
De asemenea, au fost analizate oferte de închiriere de același tip situate în aceeași zonă, toate din punct de vedere grupului sanitar propriu.										
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI										
Utilități:	curent, apă, canalizare, termoficare		1	curent, apă, canal	2	similare	3	similare	4	similare
			1	1 €/mp	2	0 €/mp	3	0 €/mp	4	0 €/mp
Nivelul ajustării a fost stabilit ținându-se cont atât de costurile necesare reținerii la rețelele de utilități.										
AJUSTĂRI PENTRU UTILIZARE										
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări pentru proprietățile comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al celei mai bune utilizări.										



ANEXA NR. 3 DATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-pe-strada-ady-endre-IDhJkqd.html>



VANZATOR



Molnar Tibor

Trimite mesaj

☎ (0771) 180 652

Măi nu te aruncu a e acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Oradea, Bno



12
13

Foto Molnar Tibor



Inchiriez spatiu comercial pe strada Ady Endre

800 lei

📢 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Preț lunar 800

Vocea închirierii (incintă)

Suprafață 16 mp

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial cu vitrina langa Piata Ferdinand cu SU 16mp.
Chiria lunara 800ron

332444

12/13/14

15/16/17

<https://www.olx.ro/d/oferta/persoana-fizica-inchiriez-spatiu-comercial-central-str-primariei-IDgHLPX.html>



VANZATOR



Diverse

Trimite mesaj

☎ 075 661 4712

LOCALITATE

📍 Oradea, 39-1

Publicat: 07/11/2023 10:07

Persoana fizica inchiriez spatiu comercial central-str. Primariei

350 €

📢 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vânzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

DESCRIERE

De inchiriat spatiu comercial situat pe str. Primariei cu AVIZ pentru ALIMENTATIE PUBLICA, potrivit pentru fast food, cafenea sau agentii de turism, cabinet medical sau altele. Zona pietonala cu acces rapid la mijloace de transport in comun sau statie taxi in imediata apropiere.
Incalzirea se face cu gaz.
Disponibil de la 1 ianuarie.

Prospectare de piata 20.11.2023 – str Patrioșilor, frizerie parter Palatul Adorján



Spatiu comercial cu grup sanitar, Su = 17 mp, chirie 1300 lei/luna (260 Euro, 15 E/mp)
Sursa de informatii: interviu direct cu chiriasul

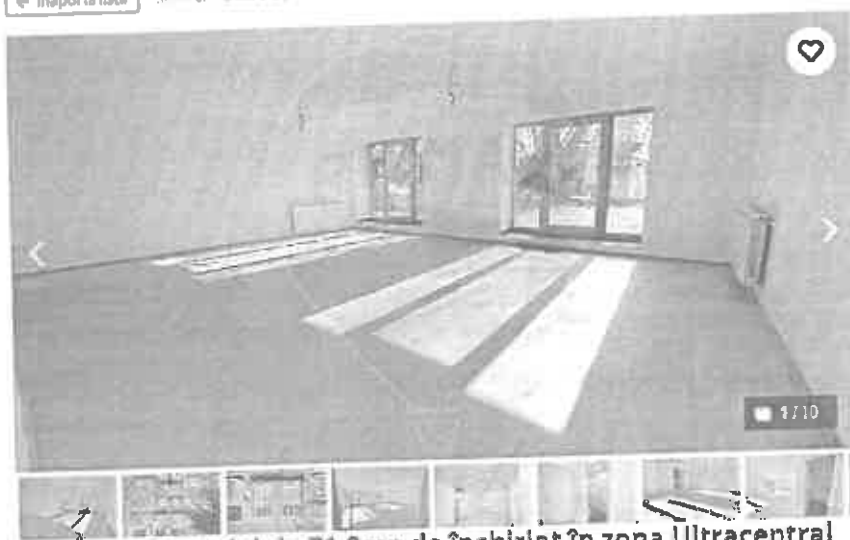
Prospectare de piata 20.11.2023 str Moscovei, fosta agentie de teatru



2 spatii comerciale, fiecare cu cate un grup social, de Su = 65 mp, respectiv de Su = 85 mp,
chirie 10 Euro/mp
Sursa de informatii: 0745/565192

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-71-8mp-de-nchiriat-n-zona-ultracentral-IDw6Qz.html>

← Înapoi la listă



Ramona Rugan
 Agenție
 0371 780 899

Se poate negocia de către un agent comercial de încredere în zona de interes. Pentru mai multe informații și vizionare la distanță vă rugăm să contactați agentul nostru.

Spațiu comercial de 71.8mp de închiriat în zona Ultracentral

800 €

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață	71,8 m ²	Destinat a proprietatii	agenție
Eta:	1	Tip clădire	agenție
Stare	buclă	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	agenție

Descriere

Propunem la închiriere, spațiu comercial la parterul clădirii "Casa Markovits - Mathcser", situată la bifurcația străzii nr Aure. Lazăr și Libertății, cu vedere către parcul Libertății, zona podului Intelectualilor.

Suprafața utilă a spațiului este de 71,8mp și este compartimentat astfel: zonă deschisă cu acces direct din stradă 47,7mp, 2 grupuri sanitare, spațiu de depozitare, birou cu ieșire în curtea interioară a imobilului. Confortul termic este realizat de centrala pe gaz, prin calorifere și aparate de aer condiționat Daikin inverter.

Spațiul este potrivit pentru orice tip de activitate comercială, cabinet medical sau birou.

Pentru detalii suplimentare și vizionare vă rugăm să contactați agentul nostru la dispoziție.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-de-inchiriat-ultracentral-in-oradea-IDvXRh.html>



Birou de inchiriat ultracentral in Oradea

220 €

[Propune un preț](#)

Nicolae Manci
 Agent
 0725 095 233

Prezentare generală

Suprafață	20 m²	Destinație proprietății	birouri, servicii, mag...
Etaaj	parter	Tip vânzător	agenție
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță		Libertate la	

Descriere

D'Art Imob va ofera un birou de inchiriat situat ultracentral in Oradea.

Biroul se afla la parter intr-o curte comuna, masoara o suprafata utila de 20 mp. Se compune dintr-o camera si un grup sanitar.

Spatiul este renovat, are instalatii electrice si sanitare schimbate, izolat exterior. Este dotat cu ferestre cu geam termopan, usa de interior din lemn, gresie si falanta.

Incalzirea este realizata prin sistemul de termoficare al orasului, cu instalatie prin calorifere.

Este amplasat in apropiere de Piata Unirii, scoli si statii ale mijloacelor de transport in comun, locuri de parcare publice si inclusiv Parcarea subterana de pe strada Independetei.

[Prețul de vânzare al biroului de inchiriat ultracentral in Oradea este de 220 euro.](#)

Pentru detalii suplimentare, informații și vizite, ne puteți contacta la:

Nr. Tel.: 0725 095 233 – Manci Nicolae

<https://prestigeimob.ro/imobil/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-zona-piata-ferdinand-oradea/>

Spațiu comercial de inchiriat in zona Piata Ferdinand-Oradea

1,250 €

PREMIUM INCHIRIAT INCHIRIAT

ANUNT DEZACTIVAT

© Prestige Imobiliare - Oradea, România



Descriere anunt

Prestige Imobiliare va propune spre inchiriere :

Spațiu comercial de inchiriat in zona Piata Ferdinand-Oradea

Imobilul este compus din: sala prezentare, vanzare placata cu ceramica si o sala de depozitare.

Constructia este semidecomandata, desfasurata pe o suprafata utila de aprox. 50 mp si este proaspat renovata.

Spatiul se inchiriaza nemobilar si dispune de urmatoarele utilitati si dotari: gaz, curent trifazic, apa, canalizare, instalatie de iluminare si grup sanitar complet utilat.

Incalzirea se face de la rețeaua de termoficare a orașului

Incaperea respectiva are acces auto/duba/furgoneta direct de pe strada principala care trece prin fata spatiului pana in fata usii si se afla intr-o zona comerciala cu trafic pietonal intens.

<https://imobiliarecora.ro/property/spatiu-comercial-de-inchiriat-p-ta-ferdinand-sc0078/>



Cod De Identificare : SC0078

Acest imobil a fost inchiriat ZUDE - BIROURA COMERCIAL SPATIU COMERCIAL

🏠 21 mp 🛏 1 Bedroom 🚿 1 Bathroom ☆ Adaugă la Favorite

🖨️ Imprimare

Spatiu comercial de inchiriat, P-ta Ferdinand

Spatiu comercial de inchiriat, P-ta Ferdinand, Oradea

📍 Adresa: P-ta Ferdinand, Oradea

📏 Suprafata: 21 mp

🛏 Camera: 1 camera

🚿 Baie: 1 baie

🔑 Disponibilitate: Disponibil

📞 Contact: 0744 123 456

📄 Planșă: [View Planșă](#)

📄 Descriere: [View Descriere](#)

📄 Galerie: [View Galerie](#)

ANEXA NR. 4 - FOTOGRAFII

VEDERE GENERALĂ CLĂDIRE TEATRU



DETALIU ZONĂ STR PATRIOTILOR



DETALIU PȚA REGELE FERDINAND I



ACCESUL DIN STRADĂ



DETALIU FOYER



ACCESUL DIN FOYER



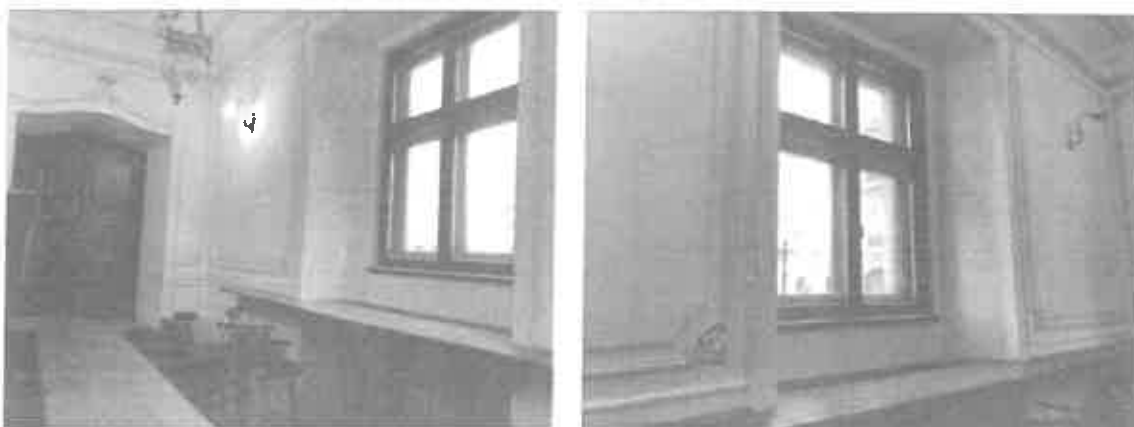
DETALIU INTERIOR P02



DETALIU INTERIOR P02



DETALII INTERIOARE P02



ANEXA NR. 5 – DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 200987 Oradea

Nr. cerere 074
Ziua 07
Luna 01
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEATRUL Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str. Piata Regele Ferdinand 1, Nr. 6, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	200987	1.039	Teren neimprovementat. Teren intravilan cu teatru

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	200987-C1	Loc. Oradea, Str. Piata Regele Ferdinand 1, Nr. 6, Jud. Bihor	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1639 mp; S. construita desfasurata:4479 mp; Teatru de Stat (Op+P+E1p+E2p) edificat in anul 1900 din caramida arsa Suprafata Desfasurata= 4479 mp,monument istoric de valoare nationala si unversala, monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, potrivit listei 2004/2010/2016 . #H-II-m-A-0148

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30199 / 16/03/2018 Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT. NR. 442, din 15/03/2018 emis de Popa Carmen Teodora;	A1
B1 Se infiinteaza cartea funciara 200987 a imobilului cu numarul cadastral 200987/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 164541 inscris in cartea funciara 164541;	
Act Administrativ nr. extras CF 8215, din 09/07/2010 emis de BCP Oradea (Act de alipire aut 872/2010 de BNP Valean Codruta, documentatie cadastrala vizata OJCGC Bihor cu nr 14584/2005);	A1, A1.1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3 1) JUDETEL BIHOR, domeniu public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 164541/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 32831 din 20/05/2010;	
Act Notarial nr. CONTR. DE ADMINISTRARE NR. 11768/11.10.2012 LEG. CU NR. 522, din 05/12/2017 emis de Popa Carmen Teodora; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 155, din 31/07/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;	A1
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 992/1959 1) TEATRUL REGINA MARIA, CIF:28570729 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 164541/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130492 din 06/12/2017;	A1.1
B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3248/38490 1) TEATRUL REGINA MARIA, CIF:28570729 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 164541/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130492 din 06/12/2017; Reprezentand suprafata utila de 324,8 mp, folosita exclusiv de Teatrul Regina Maria din totalul de 3849 mp. (suprafata utila de 3240,3 mp. fiind folosita in comun de catre Teatrul Sziglieti Szinhasz)	A1.1
Act Notarial nr. CONTR. DE ADMINISTRARE NR. 11770/ 11.10.2012 LEG. CU NR. 921, din 06/12/2017 emis de Popa Carmen Teodora; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 155, din 31/07/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;	A1
B5 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 977/1959 1) TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ, CIF:28570745 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 164541/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130492 din 06/12/2017;	A1.1
B6 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 2937/38490	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

Scopul prezentei informari este sa se asigure accesibilitatea la datele cadastrale.

Scopul prezentei informari este sa se asigure accesibilitatea la datele cadastrale.

Carte Funciară Nr. 200987 Comuna/Oraș/Municipiul: Oradea

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>1) TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ, CIF:28570745 OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 184541/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 130492 d. n. 30/12/2017. Reprezentând suprafața utilă de 293,7 mp, folosită exclusiv de Teatrul Szigligeti Szin haz din Oradea. totalul de 3849 mp. I suprafața utilă de 3230,5 mp, fiind folosită în comun de către Teatrul Regina Maria din Oradea.</p> <p>109719 / 20/09/2018 Act Administrativ nr. OBLIGAȚIE PRIVIND FOLDSINTA MONUMENTULUI ISTORIC R.97/11.11.2017, din 11/12/2017 emis de MIN.CULT DIRECTIA JUDEȚEANĂ PTR.CULTURA BIHOR.</p> <p>87 Se notează ca imobilul, reprezentând Teatru de Stat (Dp+P+E1p+E2p) edificat în anul 1900, de la A11 are calitatea de monument istoric de valoare națională și universală</p>	<p>AI.1</p>
C. Partea III, SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

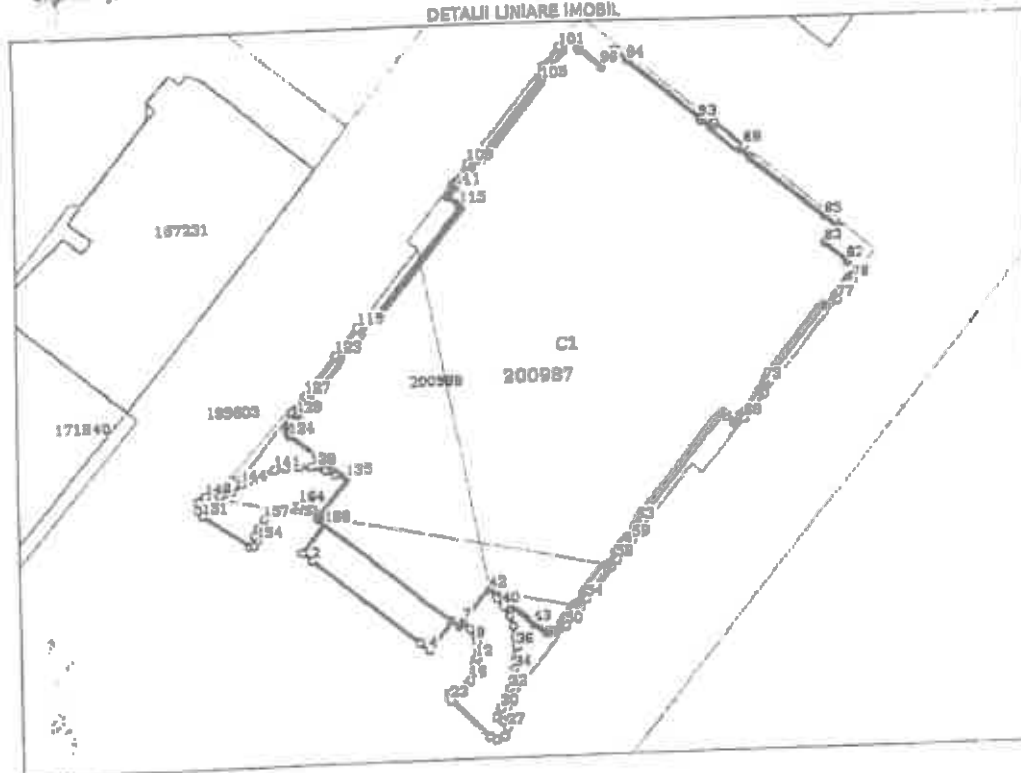
Carte Funciară Nr. 200987 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
200987	1.839	... Teren intravilan cu teastru

* Suprafata este determinată in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti constructii	DA	1.839	-	-	-	Teren neimprejmut

Date referitoare la constructii

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referințe
A3.1	200987-C1	construcții administrative și social culturale	1.639	Cu acte	S. construita la sol:1639 mp; S. construita desfasurata:4479 mp; Teatru de Stat (Dp+P+E1p+E2p) edificat in anul 1900 din caramida arsa Suprafata Desfasurata= 4479 mp.monument istoric de valoare nationala si universala, monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, potrivit listei 2004/2010/2016 : B-II-m-A-0148

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.281	2	3	13.158	3	4	1.171

Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extra... pentru informatii detaliate la adresa: estim.expert.ro



Carte Funciară Nr. 200987 Comuna/Oraș/Municipiul: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
4	5	3.476	5	6	0.911	6	7	0.575
7	8	0.941	8	9	1.356	9	10	0.879
10	11	0.695	11	12	0.38	12	13	0.45
13	14	0.304	14	15	0.663	15	16	0.78
16	17	0.711	17	18	0.962	18	19	0.211
19	20	0.278	20	21	0.453	21	22	0.395
22	23	0.354	23	24	5.228	24	25	0.691
25	26	0.882	26	27	0.783	27	28	0.752
28	29	0.759	29	30	0.911	30	31	1.004
31	32	1.054	32	33	0.969	33	34	0.958
34	35	1.178	35	36	0.981	36	37	0.999
37	38	0.98	38	39	1.073	39	40	1.078
40	41	1.092	41	42	1.027	42	43	5.441
43	44	1.456	44	45	0.251	45	46	0.34
46	47	0.399	47	48	0.34	48	49	1.116
49	50	0.49	50	51	2.4	51	52	0.49
52	53	0.948	53	54	0.49	54	55	3.8
55	56	0.49	56	57	0.908	57	58	0.49
58	59	2.4	59	60	0.497	60	61	1.121
61	62	0.248	62	63	0.57	63	64	13.172
64	65	0.294	65	66	0.07	66	67	1.114
67	68	0.808	68	69	0.49	69	70	3.0
70	71	0.495	71	72	0.773	72	73	0.158
73	74	9.242	74	75	0.157	75	76	1.136
76	77	0.47	77	78	2.401	78	79	0.449
79	80	1.138	80	81	1.119	81	82	0.1
82	83	2.774	83	84	2.03	84	85	1.633
85	86	9.265	86	87	1.129	87	88	0.489
88	89	3.602	89	90	0.517	90	91	1.179
91	92	0.099	92	93	0.274	93	94	8.957
94	95	1.629	95	96	2.009	96	97	2.719
97	98	0.101	98	99	1.166	99	100	1.14
100	101	0.476	101	102	2.397	102	103	0.474
103	104	1.132	104	105	0.16	105	106	9.354
106	107	0.155	107	108	1.14	108	109	0.487
109	110	2.381	110	111	0.488	111	112	1.137
112	113	1.161	113	114	0.07	114	115	0.293
115	116	13.67	116	117	0.253	117	118	1.318
118	119	0.488	119	120	2.001	120	121	0.488
121	122	1.31	122	123	0.488	123	124	3.455
124	125	0.488	125	126	1.309	126	127	0.488
127	128	1.999	128	129	0.488	129	130	1.317
130	131	0.336	131	132	0.401	132	133	0.339
133	134	0.252	134	135	6.877	135	136	1.071
136	137	1.043	137	138	1.442	138	139	1.208
139	140	1.201	140	141	1.148	141	142	1.138
142	143	1.206	143	144	1.113	144	145	1.226
145	146	1.643	146	147	0.74	147	148	0.724
148	149	0.832	149	150	0.846	150	151	0.674
151	152	5.338	152	153	0.424	153	154	0.627
154	155	0.453	155	156	0.939	156	157	0.947
157	158	1.255	158	159	0.304	159	160	0.285
160	161	0.357	161	162	0.26	162	163	0.877
163	164	0.741	164	165	1.287	165	166	0.961
166	167	0.628	167	168	0.91	168	1	3.446

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 5

Livrare panou informare on-line la adresa spay.enept.ro

Formular vechi nr. 1.1



Carte funciară nr. 200987 Comuna Oradea Județul Bihor

...agimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
...distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milim.

Cerțim că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbatererea succesiunilor iar informațiile prezentate sunt susceptibile de oțica modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON - Chitanța internă nr. 213225-G/ 01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272

Data soluționarului

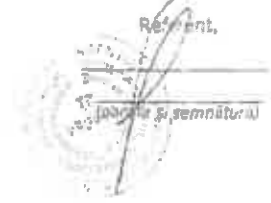
05-01-2019

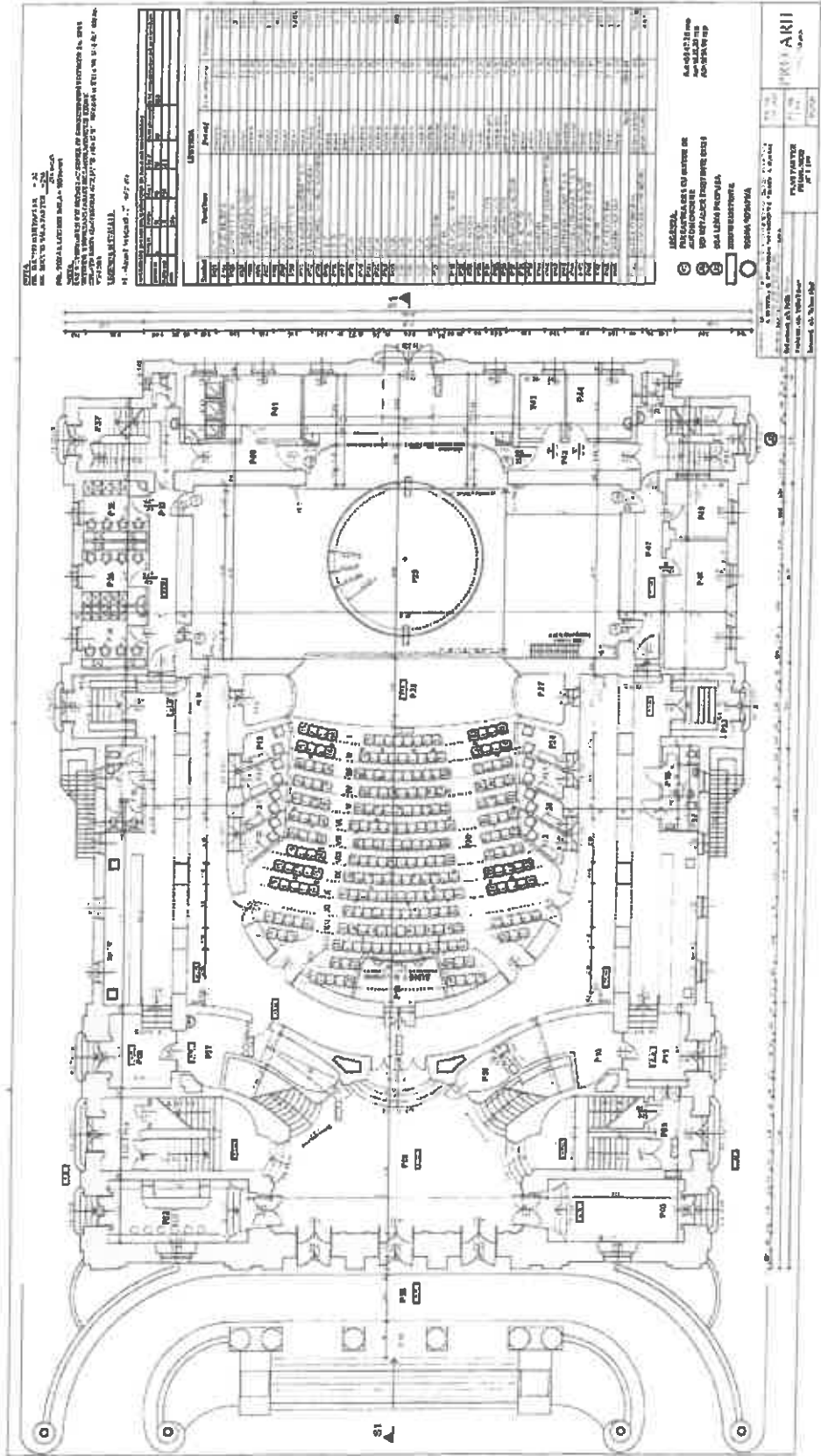
Data elperării

14.01.2019

Asistent Registratură
LORIN-IONEL UNCUR

(parafă și semnătură)





REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz" a unui spațiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Județului Bihor

Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:

- Intenția Teatrului "Szigligeti Szinhaz" și a Teatrului "Regina Maria", de închiriere prin licitație publică a unui spațiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Județului Bihor și administrarea comună a celor două instituții de cultură;

1. Descrierea situației actuale:

- Teatrul Regina Maria și Teatrul "Szigligeti Szinhaz" dețin în administrare clădirea Teatrului de Stat Oradea – proprietatea Județului Bihor;
- Prin adresa cu nr. 3369/2530/16.10.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 23742 din 16.10.2023, Teatrul Regina Maria și Teatrul "Szigligeti Szinhaz" solicită aprobarea închirierii spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- Prin adresa nr. 2796 din 24.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26838 din 24.11.2023 Teatrul "Szigligeti Szinhaz" depune documentația de atribuire întocmită pentru închirierea spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- Având în vedere necesitățile Teatrului "Regina Maria" și ale Teatrului "Szigligeti Szinhaz", raportat la durata procedurilor de licitație, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor proprietatea Județului Bihor, este necesară suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare a Consiliului Județean Bihor din data de 28.11.2023 cu proiectul de hotărâre nr. 27034/400 din data de 27.11.2023.

1.1. Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

- Respectarea prevederilor art. 333, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;

1.2. Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:

- Respectarea prevederilor art. 300, alin. (1) lit.c) și d) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

2. Schimbări preconizate:

- Se vor organiza licitații publice, pentru închiriere a unui spațiu cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- În caz de finalizare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;

Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic: - Nu este cazul;

Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt(an curent)/lung: :-

- Proiectul va avea un impact pozitiv asupra bugetului județului, în sensul că Teatrul "Szigligeti Szinhaz" va vira contravaloarea chiriei (100%) către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;


Secțiunea a 4-a - Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ: Nu este cazul;

Secțiunea a 5-a - Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:

- Teatrul "Szigligeti Szinhaz", va organiza licitații publice, pentru închirierea spațiului descris în Anexa nr.1 la proiectului de hotărâre, iar în caz de finalizare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;

Secțiunea a 6-a - Anexe la referatul de aprobare:"

**INIȚIATOR,
PREȘEDINTE,
Ilie Gavril Bolojan**



RAPORT DE SPECIALITATE

Titlul proiectului de hotărâre	Proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz" a unui spațiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Județului Bihor
Compartiment de resort:	Compartimentul Patrimoniu

Secțiunea 1 - Documentare și analiză:

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 27034/400 din 27.11.2023, inițiat de Președintele Consiliului Județean Bihor;
- Referatul de aprobare cu nr. 27035/27.11.2023, întocmit la proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 27034/400 din 27.11.2023.

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 155 din 31.07.2012, privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Teatrului "Regina Maria" și Teatrul "Szigligeti Szinhaz", asupra imobilului (construcție și teren) situat în Oradea, P-ța Regele Ferdinand I, nr.6;
- Contractul de administrare cu nr. 11770 din 11.10.2011, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Teatrul "Szigligeti Szinhaz";
- Contractul de administrare cu nr. 11768 din 11.10.2011, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Teatrul "Regina Maria";
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;

Secțiunea a 2-a - Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natuă tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:

- Teatrul Regina Maria și Teatrul "Szigligeti Szinhaz" dețin în administrare clădirea Teatrului de Stat Oradea – proprietatea Județului Bihor;
- Prin adresa cu nr. 3369/2530/16.10.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 23742 din 16.10.2023, Teatrul Regina Maria și Teatrul "Szigligeti Szinhaz" solicită aprobarea închirierii spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- Prin adresa nr. 2796 din 24.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26838 din 24.11.2023 Teatrul "Szigligeti Szinhaz" depune documentația de atribuire întocmită pentru închirierea spațiului cu destinația de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- Având în vedere necesitățile Teatrului "Regina Maria" și ale Teatrului "Szigligeti Szinhaz", raportat la durata procedurilor de licitație, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor proprietatea Județului Bihor, este necesară suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare a Consiliului Județean Bihor din data de 28.11.2023 cu proiectul de hotărâre nr. 27034/400 din data de 27.11.2023.

Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Bihor rezultă din respectarea următoarelor prevederi legale:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: art. 108, art. 135, alin (8), art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 287, art. 297 și art. 300 alin. (1), lit.c), art.332 – art.348;
- Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: art. 1777- art.1823; Art.135, alin. (8)

Având în vedere prevederile mai sus menționate, este necesară suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare a Consiliului Județean Bihor din data de 28.11.2023 cu proiectul de hotărâre analizat, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor, raportat la necesitățile Teatrului "Regina Maria" și Teatrului "Szigligeti Szinhaz" și la durata procedurilor de licitație.

Secțiunea a 3-a – Efecte preconizate ale aplicării actului administrativ (impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt (pe anul curent)/lung, impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat, impactul asupra sarcinilor administrative, impactul asupra mediului):

Procedura de punere în aplicare a actului administrativ, are impact asupra sarcinilor administrative, astfel:

- Teatrul "Szigligeti Szinhaz", va organiza licitații publice, pentru închirierea spațiului descris în Anexa nr.1 la proiectului de hotărâre, iar în caz de finalizare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;
- Teatrul "Szigligeti Szinhaz" va vira contravaloarea chiriei către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;

Secțiunea a 4-a - Concluzii/propuneri:

În urma analizării proiectului de hotărâre și a documentării efectuate, certificăm faptul că proiectul de hotărâre **îndeplinește** cerințele tehnice specificate la Secțiunea a 2-a"

Astfel adoptarea proiectului de hotărâre este:

- **necesară** pentru respectarea prevederilor art. 300, alin.(1), lit.c), lit.d) și art. 333, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;
- **oportună** pentru gestionarea eficientă a patrimoniului județului Bihor;

Avizat/Verificat/Elaborat	Prenume și nume	Data	Semnătura
Avizat: Vicepreședinte	Călin Grațian Gal	27.11.2023	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului" 
Avizat de legalitate: Consilier juridic	Alina Nemeș	27.11.2023	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului" 
Verificat: Director executiv	Mariana Laura Vanț	27.11.2023	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului" 
Verificat: Director executiv adjunct	Gabriela Marina Plugar	27.11.2023	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului" 
Elaborat: Consilier	Aurelian Cismaș	27.11.2023	"Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial" 



Teatrul | Theatre
SZIGLIGETI SZÍNHÁZ ORADEA

C. Talmos
24. 11. 2023

Nr. inreg.: 2796/24.11.2023

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR	
REGISTRATURA GENERALĂ	
Nr. 2638	din 24. NOV. 2023
file	d

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

Subscrisa Teatrul "Szigligeti Színház" cu sediul în Mun. Oradea, Piața Regele Ferdinand I, nr. 6, județul Bihor, având CIF 28570745, reprezentată legal prin Manager – Czvikker Katalin, prin prezenta vă înaintăm spre aprobare documentația

- Documentația de atribuire pentru închirierea spațiului aflat la parter în incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea - cu destinație spațiu comercial

Cu respect,

Manager

CZVIKKER KATALIN



Serviciul Administrativ Pază și Protecție
Șef Serviciu, Halász Levente

C. Patrimoniu
17.10.2023



Teatrul | Theatre
REGINA MARIA
410021 Oradea, Piața Regală Ferdinand I nr. 6, jud. Bihor, România
CUI: 28570729 | Tel.: 0359-411534
www.teatrulreginamaria.ro



Teatrul | Theatre
SZIGLIGETI SZÍNHÁZ HARGHYZÁRAD
410021 Oradea/Hargházrad, Piața Regală Ferdinand I nr. 6, jud. Bihor, România
C.F. Adresă: 28570745 | Tel./Fax: 0359-435-771, Tel.: 0359-435-040 (Liniile 112 și 119)
www.szigligeti.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 23742 din 16. OCT. 2023
Atenție _____ file 2

TEATRUL REGINA MARIA
INTRARE/ȘIRE Nr. 3369
Ziua 16 Luna X Anul 2023

TEATRUL "SZIGLIGETI SZÍNHÁZ"
ORADEA
REGISTRATURA
Nr. 2530 Data 16.10.2023

REGISTRATURA
ECONOMICĂ

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
în atenția domnului vicepreședinte Călin Gal

Am: Flugar
M. Gal

Subscrisa Teatrul Regina Maria, cu sediul în Municipiul Oradea, Piața Ferdinand I nr. 6, având CIF 28570729, reprezentată legal prin domnul Vulcu Daniel în calitate de manager;

Subscrisa Teatrul "Szigligeti Színház", cu sediul în Municipiul Oradea, Piața Ferdinand I nr. 6, având CIF 28570745, reprezentată legal prin doamna Czvikker Katalin în calitate de manager;

Prin prezenta solicităm aprobarea pentru închirierea spațiului cu destinație Bufet de incintă care se află în clădirea Teatrului de Stat Oradea. Acest spațiu va deservi exclusiv publicul spectator și salariații teatrelor. Vă reamintim că în trecut acest spațiu a mai avut destinația de Bufet de incintă. Precizăm că în fapt spațiul există și este dotat cu mobilier și infrastructură necesară în urma lucrărilor din cadrul proiectului "Actualizare Scenariu de Securitate la Incendiu și Întocmirea Documentației Tehnice a Clădirii Teatrului de Stat Oradea" care permite desfășurarea de activități de comercializare produselor specifice de restaurant și cafe-bar.

În acest sens depunem specificațiile tehnice necesare întocmirii unui Caiet de sarcini în vederea achiziționării serviciului de închiriere.

Vă mulțumim!

Cu deosebită considerație,

Teatrul Regina Maria
Vulcu Daniel
Manager



Șef serviciu administrativ
și producție artistică
Krausz Andrei

Krausz Andrei

Teatrul „Szigligeti Színház”
Czvikker Katalin

Manager
TEATRUL
"SZIGLIGETI SZÍNHÁZ"
CIF 28570745
ORADEA - BIHOR

Șef serviciu administrativ
Halász Levente

Halász Levente

