

7

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 26893/388 din data de 24.11.2023**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Spitalul de Psihiatrie Nucet a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 26894 din 24.11.2023, întocmit la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Spitalul de Psihiatrie Nucet a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet;
- Raportul de specialitate cu nr. 26895 din 24.11.2023, 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. 6 din 25.02.2003, prin care s-a aprobat transmiterea imobilelor cuprinse în domeniul public județean din administrarea Consiliului Județean Bihor în administrarea instituțiilor publice de interes județean care își desfășoară activitatea în imobilele respective;
- Protocolul cu nr. 1602 din 28.02.2003, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Spitalul de Psihiatrie Nucet;
- 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 Spitalului de Psihiatrie Nucet nr. 6279 din 15.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26288 din 17.11.2023, prin care solicită aprobarea închirierii unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet, respectiv a documentațiilor de atribuire întocmite în acest sens;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, 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 Spitalul de Psihiatrie Nucet, a două spații cu suprafața de 1 mp fiecare, situate în incinta Spitalului de Psihiatrie Nucet, în vederea amplasării a două automate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.



**Art. 2.** Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea a două spații cu suprafața de 1 mp fiecare, în vederea amplasării a două automate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare, 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 bunurilor aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet.

**Art. 4.** Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Economică – Compartimentul Patrimoniu, Spitalul de Psihiatrie Nucet, 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, Serviciul Financiar Contabil, Spitalului de Psihiatrie Nucet și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet “[www.cjbihor.ro](http://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**

| <b>Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii</b>   | <b>Valoarea de inventar</b>   | <b>Destinația bunului</b>  | <b>Durata de închiriere</b>  | <b>Prețul minim de închiriere</b> | <b>Regimul chiriei</b>   |
|--|---|--|--|-----------------------------------|--|
| <p>Două spații ale Spitalului de Psihiatrie Nucet, din Nucet, str. Pescărușului nr. 5, înscrise în CF 51438, nr. cad 51438 – C5, nr. 51438 – C2, situate astfel:</p> <p>- Un spațiu cu o suprafață utilă de 1,00 mp, la parterul Pavilionului A</p> <p>- Un spațiu cu o suprafață utilă de 1,00 mp, la parterul Pavilionului B</p> | <p>Pavilion A<br/>3.889,06<br/>lei/mp</p> <p>Pavilion B<br/>2.449,12<br/>lei/mp</p> | <p>ampalsare automate<br/>de cafea, băuturi<br/>calde, băuturi<br/>răcoritoare</p> | <p>1 an, cu posibilitate de<br/>prelungire prin act<br/>adițional pe<br/>maximum 5 ani</p> | <p>120 lei/lună/mp fără TVA</p>   | <p>În aplicarea<br/>dispozițiilor art. 333<br/>alin. 4 din O.U.G. nr.<br/>57/2019 privind<br/>Codul administrativ,<br/>Spitalul de Psihiatrie<br/>Nucet virează către<br/>Județul Bihor –<br/>Consiliul Județean<br/>Bihor întreaga<br/>contravaloare a<br/>chiriei.</p> |



Anexa nr. \_\_\_\_\_ la H.C.J. BIHOR din \_\_\_\_\_  
Vizat,  
Presedinte, Secretar general al judetului  
Ilie Gavril Bolojan Marioara Carmen Soltanel



CONSILIUL JUDETEAN  
BIHOR  
SPITALUL DE PSIHIATRIE

NUCET



SISTEM DE MANAGEMENT AL  
CALITATII  
CERTIFICAT CONFORM SR EN ISO  
9001



Str. Pescarusului nr.5, 415400 jud. Bihor  
C.I.F. 5105385  
Tel/fax: 0259339400  
Email: spnucet@yahoo.com  
WEB: www.spnucet.ro

Pentru servicii medicale spitalicesti de psihiatrie  
generala si psiho TBC, servicii medicale de specialitate in  
ambulatoriu pentru specialitati clinice, investigatii paraclinice.

Operator date cu caracter personal nr. 26674

APROBAT,

MANAGER,  
JR. LAZEA DANUT



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE  
PENTRU ÎNCHIRIEREA A 1 MP AFLAT LA DEMISOL PAVILION A SI 1  
MP AFLAT LA PARTERUL PAVILIONULUI B IN INCINTA SPITALULUI  
DE PSIHIATRIE NUCET CU DESTINAȚIE SPATIU COMERCIAL**

DIR. FINANCIAR CONTABIL  
Ec. PETRUSE SUCIU CRISTINA

SEF BIROU ADMINISTRATIV,  
ING.SIRGHIE COSTEL NELU

## Cap. I INFORMAȚII GENERALE

SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, jud. Bihor, oras Nucet, str. Pescarusului, nr 5, telefon 0259/339400.

Persoana de contact, Sirghie Costel Nelu, telefon 0741188508 e-mail: spnucet@yahoo.com.

## 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 organizata de SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, la sediu sau din Nucet, str. Pescarusului nr 5.

Art.3 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.

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 SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET 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 SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, respectiv contul nr. RO72TREZ0785006XXX003044 deschis la Trezoreria Belus, titular de cont SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, cod fiscal 5105385 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) SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET 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 SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET 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 SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, 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 tarziu 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 RO72TREZ0785006XXX003044 deschis la Trezoreria Beius, titular de cont SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, cod fiscal 5105385 sau prin depunere numerar la caseria 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 Spitalului de Psihiatrie Nucet, 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 Spitalului de Psihiatrie Nucet, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Spitalului de Psihiatrie Nucet, 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 quantum 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 înscriu 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 Nucet, str. Pescarusului nr. 5 Pavilion A-demisol și Pavilion B-parter; 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, Spitalului de Psihiatrie Nucet 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, Spitalul de Psihiatrie Nucet 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, Spitalul de Psihiatrie Nucet 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 Spitalul de Psihiatrie Nucet ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Spitalului de Psihiatrie Nucet în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Spitalul de Psihiatrie Nucet 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** Spitalului de Psihiatrie Nucet 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 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** Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

Contestația trebuie formulată în scris și depusă la sediul Spitalului de Psihiatrie Nucet în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

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

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

Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către managerul Spitalului de Psihiatrie Nucet.

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) Spitalul de Psihiatrie Nucet, 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, Spitalul de Psihiatrie Nucet, 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 exploataării 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 Spitalului de Psihiatrie Nucet, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reintregească 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 **28,8 eur pentru fiecare locație care se vor achita în lei la cursul BNR din ziua platii.**

**CAP. XI - 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 SPITALULUI DE PSIHIATRIE NUCET, jud. Bihor, oras Nucet, str. Pescarusului, nr 5, telefon 0259/339400, institutie publică subordonată Consiliului Județean Bihor.

### Suprafața spațiului- conform schițelor anexate:

| Adresa                          | Suprafața supusă licitației   |
|---------------------------------|---|
| Nucet, str. Pescarusului, nr. 5 | 1 mp – Spațiu cu destinație hol (suprafata 17.58 mp)<br>Localizare: demisol Pavilion A – Schițe anexă;<br>1 mp – Spațiu cu destinație hol (suprafata 59.88 mp)<br>Localizare: parter Pavilion B – Schițe anexă; |

## Art.26 Condiții generale ale închirierii

### (1) Destinația spațiului care face obiectul închirierii :

Spațiul licitat pentru închiriere este destinat pentru aparate de cafea și bauturi calde.

### (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 Spitalului de Psihiatrie Nucet, (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

### (3) Obligațiile locatarului:

- a. Obligația de a prelua spațiul închiriat;
- b. Obligația de a obține avizele, autorizația de funcționare necesară desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
- c. Să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul Locatarului ;
- d. Obligația de plată a chiriei și a utilităților, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract ;
- e. Obligația de a folosi spațiul cu prudență și diligență;
- f. 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 face 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 închiriate, 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.28 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.29 Prețul minim al închirierii-** este 120 lei/mp/luna.

## **CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:**

**Art.30** 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: Spitalul de Psihiatrie Nucet,
- Cod fiscal: 5105385
- Adresa: Nucet, str Pescarusului, nr. 5
- Telefon: 0259/339400
- E-mail: spnucet@yahoo.com
- Principala activitate a Locatorului - activități spitalicești
- Cadru legal: Ordonanța de urgență 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 activități de alimentație, alte servicii de alimentație 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.31 Criterii de calificare și selecție:**

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

#### **Art.32 Elaborarea ofertei :**

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. **Cuantumul 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 24 euro/mp/lună:**

#### **Art.33 Prezentarea ofertei:**

**Adresa la care se depune oferta:** Spitalul de Psihiatrie Nucet str. Pescarusului, nr. 5, 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 12.00, data ....., sediul Spitalul de Psihiatrie Nucet str. Pescarusului, nr. 5.
- **Perioada de valabilitate a ofertelor este de** - 90 zile.

**Art.34 Condiții pentru ofertanți:**

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.

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

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

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

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

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Spitalul de Psihiatrie Nucet, va proceda la repetarea licitației.

**Art.35 Perioada de vizitare a spațiilor:**

De la apariția anunțului până la adjudecare, la sediul Spitalul de Psihiatrie Nucet str. Pescarusului, nr. 5 în zilele lucrătoare între orele 09,00 – 14,00.

**Art.36 Data organizării licitației:**

Licitația va avea loc la sediul Spitalul de Psihiatrie Nucet str. Pescarusului, nr. 5, în data de ..... ora 10.00

Informații suplimentare la telefon 0259-339400, 0741188508 – Sirghie Costel Nelu.

Comisia de licitație:

Membri:

\_\_\_\_\_ SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET  
\_\_\_\_\_ SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET  
\_\_\_\_\_ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR  
\_\_\_\_\_ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR  
\_\_\_\_\_ A.J.F.P BIHOR

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

**SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET** cu sediul în Nucet, str. Pescarusului, nr. 5, jud. Bihor, tel. 0259/339400; e-mail:spnucet@yahoo.com, având cod unic de înregistrare 5105385 și cont RO72TREZ0785006XXX003044, deschis la Trezoreria Beius, reprezentată legal prin Jr. Lazea Danut, în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR**,

Și

1. 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 a 2 mp astfel, 1 mp situat în corpul A la demisol și 1 mp situat în pavilionul B din nucet, str. Pescarusului nr. 5, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, CF 51438-Nucet, nr. cad 51438-C5;C2, 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.<sup>\*)</sup>

#### Art. 2.2 - Destinația bunului

Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: ampalsare automatate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare, conform cod CAEN\_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

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

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

**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, dar nu mai mult de 5 ani

#### 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.
- d) 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;
- e) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- f) 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
- g) 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;
- h) 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;
- i) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
- j) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- k) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- l) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- m) 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
- n) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc;
- o) 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 ;
- p) 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.

- r) 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;
- s) 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
- t) 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 exploatarea normală;
- u) 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 RO04TREZ07821F335000XXXX 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 Orasului Nucet sau în numerar la casieria Orasului Nucet;

### **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 interioare 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 quantumul 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 diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

**Art.10.2** În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii 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 sigilele 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, sigilele 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**

**PROCES – VERBAL**

**de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Nucet, str. Pescarusului, nr.5, jud. Bihor, înscris în CF nr. 51438-Nucet, nr. cad 51438-C5;C2, proprietatea publică a Județului Bihor**

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

- **SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET** cu sediul în Nucet, str. Pescarusului, nr. 5, jud. Bihor, tel. 0259/339400; e-mail:spnucet@yahoo.com, având cod unic de înregistrare 5105385 și cont RO72TREZO785006XXX003044, deschis la Trezoreria Beius, reprezentată legal prin Jr. Lazea Danut, în calitate de **ADMINISTRATOR/ 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, încuietoriile, 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. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi \_\_\_\_\_ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Administrator**  
AM PREDAT,

**Chiriaș**  
AM PRIMIT,

**Anexa nr. 2**  
**parte integrantă din contractul de închiriere**  
**înregistrat sub nr..... din .....**

**FIȘA**

**SUPRAFETEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN:**

Orasul Nucet, Str. Pescarusului nr. 15, demisol pavilion A si parter pavilion B

- a) incalzirea DA/NU -
- b) apa curenta DA/NU ;
- c) Instalația electrică DA/NU;
- d) construite din .....

| Nr. Crt.             | Destinația spațiului  | Suprafața (mp) | În folosință |        |
|----------------------|---|----------------|--------------|--------|
|                      |   |                | Exclusivă    | Comună |
| 1.                   | Amplasare automate de cafea, bauturi calde, bauturi racoritoare | 1              |              | DA     |
| 2                    | Amplasare automate de cafea, bauturi calde, bauturi racoritoare | 1              |              | DA     |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
|                      |   |                |              |        |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |   |                |              |        |

**ADMINISTRATOR**

**CHIRIAȘ**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

**FIȘA DE CALCUL\*)**

a chiriei pentru spațiul cu destinația restaurant, bar, alte activități de alimentație, situat Orasul  
Nucet, str. Pescarusului, nr. 5, demisol pavilion A și parte pavilion B

Chiriaș: \_\_\_\_\_

| Nr<br>Crt                            | Denumire indicator  |  | Suprafața/<br>mp | Tarif<br>euro/mp | Valoarea totală<br>eur /lună |
|--------------------------------------|---|--|------------------|------------------|------------------------------|
| 1.                                   | Profil de<br>activitate   | Spațiu Licitat<br>Cod CAEN<br>5629 Alte servicii de alimentație n.c.a. | 2                | 1.57             | 3.14                         |
| 2.                                   | Tarife calculate pentru utilități<br>(dacă este cazul)                  |  |                  | 18.715           | 37.43                        |
| 3.                                   | Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă<br>este cazul : ex-curși) |  |                  |                  |                              |
| <b>TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)</b> |   |  |                  | <b>20.285</b>    | <b>40.57</b>                 |

**ÎNTOCMIT**

**Anexa nr. 4**

**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.

**ADMINISTRATOR**

**LOCATAR**

## **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**

Înregistrat la sediul autorității contractante

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

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**

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

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. .... / .....

**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 funcționării unui punct de lucru având ca obiect de activitate servirea produselor specifice de restaurant și café-bar, din imobilul situat în Nucet, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, CF 51438-Nucet, nr. cad 51438-C5;C2, 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/documentație  | Tarif unitar eur fara TVA/ mp/lună | Tarif unitar eur cu TVA/ mp/lună |
|----------|---|------------------------------------|----------------------------------|
| 1        | Obiect, închirierea unui spațiu destinat ampalsării de automatate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare din imobilul situat în Nucet, str. Pescarusului, nr.5, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea SPITALUL DE PSIHIATRIE NUCET, CF 51438-Nucet, nr. cad 51438-C5;C2 |                                    |                                  |
|          | Spațiu destinat funcționării de automatate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare – 1+1 mp  |                                    |                                  |

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**  
**Spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul**  
**Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud.**  
**Bihor .**

**BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR .**

**ÎNTOCMIT : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR**  
**Legitimația nr. 16679 .**



**NOIEMBRIE 2023**

**Către  
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,**

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare "Spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor", vă comunic următoarele:*

- proprietatea evaluată reprezintă : spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor ;
- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea stabilirii valorii chiriei ce se va percepe pentru aceste spații ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 18 octombrie 2023,
- metode de evaluare aplicate:
  - ✓ Evaluarea prin abordarea prin piață – pentru construcții - 7,80 lei/mp/lună .

*Ca rezultat al aplicării metodelor de evaluare menționate s-a obținut valoarea justă a proprietății imobiliare evaluate, care este valoarea obținută în abordarea prin piață după cum urmează :*

**Vchirie de piață = 7,80 lei/mp/lună ( respectiv 1,57 euro/mp/lună la cursul de 4,9692 lei/euro la data de 10.11.2023) , în total 15,60 lei/mp/lună pentru cele 2 spații, la care se adaugă :**

- valoare consum de apă curentă – 0,2 lei/lună (consum de 200 l/lună x 1 leu/mc) ;
- valoare consum energie electrică – 186 lei/lună (consum de 6 kWh/lună x 1 leu/1 kWh), total general **chirie+consumuri apă+energie electrică = 201,80 lei/lună .**

*Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pietei chiriilor imobiliare din zona Vașcău-Ștei-Nucet .*

*Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România .*

Evaluator imobiliar : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN – membru ANEVAR leg. 16679/2023 .



### Sinteza raportului

|   |   |
|---|---|
| Obiectul evaluării  | Spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor .  |
| Evaluator   | Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimația 16679 .  |
| Identificarea clientului  | CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR .  |
| Scopul evaluării  | Estimarea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea stabilirii valorii chiriei ce se va percepe pentru aceste spații .  |
| Tipul valorii   | Valoarea chiriei de piață .   |
| Adresa proprietatii   | Nucet, str. Pescărușului nr.5, jud. Bihor   |
| Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară | Spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor .  |
| Proprietarul imobilului   | CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR .  |
| Sarcini cu care este grevat imobilul  | Nu sunt .   |
| Dreptul evaluat   | Dreptul de proprietate absolut ,<br>Proprietatea se considera liberă de sarcini.  |
| Stare tehnica   | Bună.   |
| Ipozeze și ipoteze speciale   | În conformitate cu documentele, datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că nu sunt ipoteze și ipoteze speciale deosebite   |
| Restricții de utilizare , difuzare sau publicare                              | Acest raport este confidențial pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop . |
| Declararea conformității cu SEV   | Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluarea a bunurilor Ediția 2022 .  |
| Valori juste estimate rezultate   | - Valoarea chirie de piață în abordarea prin piață –<br>15,60 lei/mp/lună, respectiv 3,14 euro/mp/lună .  |
| Data evaluării  | 16.10.2023 .  |
| Curs BNR €/lei  | 4,9654 Lei/€ .  |

Ținând cont de metoda de evaluare aplicată, de relevanța ei și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în *opinia evaluatorului* valoarea de piață a proprietății evaluate, la data de 10.11.2023, este:

**Valoarea chiriei de piață totală = 15,60 lei/mp/lună .**

## Cuprins

|  |    |
|--|----|
| 1. Certificarea raportului .....   | 5  |
| 2. Termenii de referință ai evaluării .....  | 6  |
| 2.1. Identificarea și competența evaluatorului .....                                       | 6  |
| 2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați .....                    | 6  |
| 2.3. Scopul evaluării .....  | 6  |
| 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate ..... | 6  |
| 2.5. Tipul valorii .....   | 6  |
| 2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului.....                                 | 7  |
| 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....                               | 7  |
| 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.....             | 7  |
| 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....  | 8  |
| 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                                | 8  |
| 2.11. Declararea conformității cu SEV.....   | 8  |
| 2.12. Descrierea raportului .....  | 8  |
| 3. Prezentarea datelor.....  | 8  |
| 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....                        | 8  |
| 3.2. Descrierea situației juridice .....   | 9  |
| 3.3. Descrierea terenului .....  | 9  |
| 3.4. Descrierea construcției.....  | 9  |
| 3.5. Istoricul proprietății subiect .....  | 9  |
| 4. Analiza pieței imobiliare .....   | 10 |
| 4.1. Definirea proprietății de evaluat .....   | 10 |
| 4.2. Delimitarea pieței specifice.....   | 10 |
| 4.3. Analiza cererii .....   | 10 |
| 4.4. Analiza ofertei .....   | 10 |
| 4.5. Analiza echilibrului pieței .....   | 11 |
| 4.6. Concluzii privind analiza pieței specifice .....                                      | 11 |
| 5. Analiza celei mai bune utilizări.....   | 12 |
| 5.1. Testul de permisivitate legală .....  | 12 |
| 5.2. Testul pentru posibilitatea fizică.....   | 13 |
| 5.3. Testul pentru fezabilitatea financiară.....   | 13 |
| 5.4. Testul profitabilității maxime .....  | 13 |
| 5.3. Concluzii privind analiza CMBU .....  | 13 |
| 6. Evaluarea proprietății imobiliare .....   | 14 |
| 6.1. Evaluarea terenului în abordarea prin piață .....                                     | 14 |
| 6.2. Evaluarea proprietății teren în abordarea prin piață .....                            | 18 |
| 6.3. Evaluarea proprietății construcției în abordarea prin cost .....                      | 19 |
| 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....                                  | 19 |
| 8. Anexe .   |    |
| 8.1. Acte de proprietate   |    |
| 8.2. Informații de piață utilizate   |    |
| 8.3. Tabele calcul valorii pentru teren și construcții                                     |    |
| 8.4. Tabel centralizator cu valorile juste obținute  |    |
| 8.5. Poze ale obiectivelor   |    |



## 1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea pentru „Spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor .” ; în limita cunoștințelor și informațiilor deținute subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoana fizică autorizată ; membru ANEVAR cu legitimația 16679 .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele special prezentate in raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat in raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea in această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o legatură cu obținerea unor rezultate prederminate sau cu vreo acțiune sau eveniment , rezultate în urma utilizării analizelor , opiniilor , concluziilor prezentului raport.
- Analizele , opiniile și concluziile au fost exprimate in conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietății de evaluat.
- Posed cunostintele și experienta necesara indeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoana cu exceptia celor mentionate in raport nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost facuta in calitate de evaluator extern independent.

**ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR**  
**Legitimația nr. 16679 .**



## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoană fizică autorizată ; cu dom. în orașul Vașcău, str. Crișului nr. 44/A , jud. Bihor , membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului „ *Raport de evaluare pentru spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor .*”

Având în vedere profesia de baza inginer topograf cu desfășurarea activității în domeniul cadastrului și a publicității imobiliare îmi completează competența și experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv și imparțial .

Evaluarea a fost făcută în calitate de evaluator extern independent , fără existența unui conflict de interese cu proprietatea de evaluat.

### 2.2 Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Clientul : CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR .

Utilizatorul desemnat : CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR .

### 2.3 Scopul evaluării .

Estimarea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea stabilirii valorii chiriei ce se va percepe pentru aceste spații .

### 2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor, proprietatea JUDEȚULUI BIHOR .*

Conform datelor furnizate de proprietar , proprietatea este liberă de sarcini .

Dreptul de proprietate evaluat a fost : **dreptul absolut .**

Conform SEV 230 – *Titularul acestui drept , are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta , în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege.*

### 2.5 Tipul valorii

Tipul de valoare estimată pentru imobilul analizat este : **Valoarea de piață la data evaluării**

Moneda în care va fi exprimată valoarea : **Lei și Euro la data evaluării (s-a luat în considerare cursul de schimb valutar anunțat de BNR )**

### 2.6 Data evaluării , data inspecției , data raportului .

Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de : **18.10.2023 .**

Perioada evaluării : **18.10.2023 – 10.11.2023 .**

Data raportului : **10.11.2023 .**

Curs Euro la data evaluării **1 € = 4,9692 lei ( Curs BNR ) .**

## 2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a făcut personal o inspectie a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunoștință actele de proprietate : extrase de carte funciară pentru obiectivele în cauză .

S-a efectuat o inspectie integrală a proprietății.

Responsabilitatea pentru: autorizații sau restricții legale privind utilizarea proprietății , natura și existența serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizată a fost suficientă pentru a emite o opinie justificabilă asupra valorii.

## 2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate ce stau la baza evaluării.

Informațiile utilizate au fost:

- Extrase de carte funciară pentru obiectivele în cauză ;
- Planurile cadastrale ale orașului Nucet .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- presa de specialitate ;
- baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro) ,[www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.cursbnr.ro](http://www.cursbnr.ro) .
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona Vascău – Ștei – Nucet .

## 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze privind evaluarea

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport.
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietatii respectiv terenul are conditii normale de fundare , nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor geotehnice , ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatii , nici nu a verificat daca limitele gardurilor respecta intocmai coordonatele din planul de apasament , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport.
- Documentatiile tehnice puse la dispozitiei se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformeaza restrictiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizarii lui și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar.
- Informațiile furnizate de terți se consideră reale și autentice , dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora.
- Se presupune ca utilitațile : alimentate cu apă , canalizare , retea de alimentare cu energie electrica sunt conforme unor utilizari normale.

Ipoteze speciale – nu este cazul

## 2.10 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare.

Acest raport este confidential pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu ne asumăm responsabilități față de utilizatorii nedeseșnați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi obligat să depună marturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenită, în scris și în prealabil.

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Pentru validitate este necesară semnatura originală

## 2.11 Declarația conformității cu SEV .

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu „ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ”astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general și SEV 101 – Termeni de referință a evaluării.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare
- Raportul de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare ;
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare IVS și GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea vânzării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

## 2.12 Descrierea raportului.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

# 3. PREZENTAREA DATELOR

## 3.1 Date despre aria de piață , oraș , vecinătăți , localizare.

Orașul Nucet, situat la 95 km de Oradea, este o localitate cu o populație de aproximativ 2.000 locuitori .

Drumul național care trece prin Nucet este : DN75 .

Piața imobiliară a orașului a cunoscut în ultimii ani o creștere moderată .

Proprietatea imobiliară de evaluat „ spații pentru amplasarea a 2 aparate pentru cafea situate în cadrul Spitalului de neuropsihiatrie Nucet, str. Pescărușului nr. 5, jud. Bihor .

În zona sunt în general cu funcțiuni rezidențiale .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din str. Pescărușului .

Facilitati :

- Zona este sistematizată , utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, TV cablu, Internet.

### **3.2 Descrierea situatiei juridice .**

Pentru identificarea dreptului de proprietate , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- Extrase de carte funciară pentru obiectivele în cauză ;
- Planurile cadastrale ale orașului Nucet .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- presa de specialitate ;
- baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.cursbnr.ro](http://www.cursbnr.ro) .
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona Vașcău – Ștei – Nucet .

#### **Date privind documentația cadastrală**

- Imobilele sunt recepționate în Sistemul stereografic 1970 .
- Categoria de folosință a terenului este curți construcții cu construcții , terenul fiind împrejmuit .

### **3.3 Descrierea terenului .**

- forma terenului – neregulata
- solul – se presupune cu condiții normale de fundare.
- localizarea – zona de Est a orașului Ștei
- caracteristicile topografice: drenajul natural spre strada
- Terenul este plan .

### **3.4 Descrierea construcțiilor .**

Proprietatea imobiliară și mobilă are un număr de 6 obiective .

### **3.5 Istoricul proprietății subiect.**

Obiectivele au fost dobândite de către EUROPEAN FOOD INTERNAȚIONAL S.R.L. ȘTEI, JUD. BIHOR cu titlul de dare în plată, acte notariale nr. 2421/29.03.2003 și nr. 3532/27.07.2023 la B.I.N. Bodea Raluca Giorgiana .

## 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu . Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare .

Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare , fiind de fapt o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea , raritatea , dorința și puterea de cumpărare .

Principiile importante ale evaluării , ce reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea , schimbarea , cererea și ofertă , substituția , echilibrul și factorii externi .

Analiza de piață se realizează în șase etape:

### 4.1 Definierea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară rezidențială de evaluat este – construcții , situată în zona de Nord-Vest a orașului Nucet, având toate utilitățile sus-menționate .

### 4.2 Delimitarea pieței specifice .

Aria pieței - Piața : zona de Nord-Vest a orașului Nucet .

Aria competitivă – zona orașelor Vașcău – Ștei – Nucet .

### 4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile , dorințele , puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect . Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizari care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

Utilizatorii potențiali ai imobilului supus evaluării sunt firmele doritoare de investiții și dezvoltare a edificiilor existente .

### 4.4 Analiza ofertei.

Ofertă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare .Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piața un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intra și proprietatea subiect , care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Ofertă aferentă proprietăților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă ofertă competitivă.

Pentru a analiza ofertă pe piața s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare teren pentru construcția de case competitive , disponibile pe piață:

Prețuri chiriei oferite în zonă :

- Minim 1,58 €/mp/lună
- Maxim 2,23 €/mp/lună .

Fisa colectare informații de piața - chiriei - oferte

| Nr. crt | Data anunt | Localizare spațiu              | Suprafața mp | Pret €/mp/lună | Acces  | Utilitati                          | Sumar      |
|---------|------------|--------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------------------------|------------|
| 1       | 07.11.2023 | Nucet – str. Republicii nr. 29 | 190          | 1,58           | Asfalt | Apă, energie electrică, canal      | Negociabil |
| 2       | 31.10.2023 | Ștei – str. Andrei Mureșanu    | 60           | 2,00           | Asfalt | Apă, energie electrică, gaz, canal | Negociabil |
| 3       | 31.10.2023 | Ștei- DN 76 – zona bisericii   | 224          | 2,23           | Asfalt | Apă, energie electrică, canal      | Negociabil |

#### **4.5 Analiza echilibrului pietei .**

Valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , ofertă imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Dacă cererea este neobisnuit de mare , prețurile și chirile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții (care se cere și se arată a fi necesară). Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci în general pe termen scurt piețele se afla în dezechilibru.

Comparând cererea existentă și potențială cu ofertă curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de locuințe.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populației veniturilor și modificări în preferințele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , în principal , de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei . Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților.

O piață activă este o piață caracterizată în creștere , o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numită și piața vânzătorilor.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de creștere a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Cu o ocazie a inspecției efectuate s-au identificat mai multe amplasamente cu proprietati similare celei evaluate .

#### **4.6 Concluzii privind analiza pietei specifice.**

În urma comparării caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive , în opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde condițiilor pieței de cerere și ofertă și ar putea fi vândută într-o perioadă de timp scurtă – medie de 4 luni .

## 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietăți construite , utilizare care să fie posibilă din punct de vedere fizic , permisă legal , fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* “

În analiza celei mai bune utilizari se considera mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect . Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utia proprietății subiect se aplica patru teste :

- Permisibilitatea legală
- Posibilitatea fizică
- Fezabilitatea financiară
- Profitabilitatea maximă ( utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

### Utilizarea probabilă în mod rezonabil

În cadrul analizei pietei au fost observate terenuri construite și terenurile libere de pe strada Traian Vuia și de pe strazile din imediata apropiere situate zonă .

Concluziile care se retin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de rezidențiale unifamiliale cel mai des P+M și P , suprafața construită a acestora este în medie de 130 mp.
- În imediata vecinătate există puține locuri libere ; acestea devin mai numeroase în zona periferică cartierului ;
- S-au identificat și amplasamente în curs de dezvoltare , pe acestea sunt în construire locuințe unifamiliale cu P+M , unele dintre acestea fiind realizate de către dezvoltatori (care urmează să fie vândute) , iar altele direct de către proprietarii terenurilor care le construiesc în regie proprie.
- În zona nu s-au identificat construcții cu alte utilizări , în afara celei pentru proprietate rezidențială casa de locuit unifamilială . De altfel , se apreciază că numărul relativ mic de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac puțin probabilă apariția unor magazine mici , sedii ale unor firme de prestări servicii sau birouri . Se apreciază că aceste dezvoltări pot să apară doar conjunctural.

Ca urmare , singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială unifamilială.

Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate cu funcțiune de curți-construcții este probabilă în mod rezonabil .

### 5.1 Testul permisivității legale

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării .

Se analizează orice restricții prevăzute în reglementările urbanistice , normativele din domeniul construcțiilor , legislația privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic , normele de igienă și sănătate publică , reglementările de mediu , reglementări privind obiectivele cu riscuri tehnologice sau de infrastructură.

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială unifamilială este permisă legal am analizat reglementărilor de urbanism în zonă .

De asemenea , observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal continuarea utilizării ca și proprietate rezidențială unifamilială . Ca urmare consider că utilizarea ca și teren aferent unei proprietăți cu funcțiune de curți-construcții este permisă legal .



### **5.2 Testul pentru posibilitatea fizică .**

Dimensiunile, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic).

Capacitatea portantă a terenului poate împiedica anumite utilizări ale proprietății imobiliare sau le poate face foarte scumpe , cum ar fi cazul cladirilor cu regim mare de înaltime, cu subsoluri pe mai multe nivele.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerate mai profitabile.

Faptul că în imediata vecinătate a proprietății subiect sunt edificate locuințe unifamiliale și incinte economice , aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul construit poate fi menținut în forma actuală . Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu s-au identificat riscuri de producere a unor dezastre permit continuarea utilizării ca și teren aferent unei incinte economice este conformă cu standardul zonei.

#### **Concluzie:**

- Continuarea utilizării ca cu funcțiune de curți-construcții este fizic posibilă.
- Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.
- Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces.

### **5.3 Testul pentru posibilitatea financiară**

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior ( premise legal și posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire/edificare în cazul terenului liber.

Era fizic posibilă și legal permisă ( conform reglementărilor de urbanism) .

#### **Concluzie:**

- Analiza pieței a relevat tranzacții cu amplasamente către utilizatori finali.
- O serie de construcții în curs de execuție sunt realizate de dezvoltatori în vederea comercializării către utilizatorii finali.
- Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.
- O astfel de utilizare este existentă și se poate menține pe termen lung.

### **5.4 Testul profitabilității maxime.**

Dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului . CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune ca va rămâne aceeași pe durata de viața economică a construcțiilor.

Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezintă cea mai bună utilizare - teren cu construcții având funcțiune de curți-construcții .

### **5.5 Concluziile analizei CMBU**

- CMBU teren evaluat pentru proprietate cu construcții având funcțiune socială .
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final - persoane care doresc să-și cumpere o asemenea proprietate .
- dezvoltarea ideală:
  - ↳ - utilizare ca teren cu construcții având funcțiune de curți-construcții .

# EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

## 6.1 Evaluarea terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă, deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calitatii terenului, aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru**. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.  
Dezechilibrele temporare între ofertă și cerere se atenuază de obicei și echilibrul se restabilește. Pretul proprietății reflectă această legătură.  
Valoarea de piață este în general, prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține. În final echilibrul dintre chirie, preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți, chiriile vor crește sau prețurile vor scădea.  
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.
- **Principiul substituției** – un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic, și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci când diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului. Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare. Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată.

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea - autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul. În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung.

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- ↓ mărimea
- ↓ forma
- ↓ deschiderea la accesul principal
- ↓ solul
- ↓ localizarea
- ↓ orientarea față de vânt, de punctele cardinal; priveliștea
- ↓ caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare, lucrări de peisagistică, pavarea, racordarea la rețele de alimentare cu apă, gaz, electricitate, internet, telefonie); cât și de amenajări externe (Strazi, rampe, trotuare, rigole, canalizare, liniile de racordare la rețele de utilități)

Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

- ↓ Metoda comparației directe
- ↓ Metode alternative:
  - ❖ Extracția de pe piață
  - ❖ Alocarea ( proporția)
  - ❖ Tehnica capitalizării venitului
    - Capitalizarea directă : metoda reziduală.
    - Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării.

#### **Evaluarea terenului prin comparația directă .**

**Comparația directă** poate fi folosită pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări ale terenurilor comparabile .

În aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Evaluatorul adună date despre vânzările și ofertele active ; identifică asemănările și diferențiere dintre aceste date ; sortează informațiile în funcție de relevanța lor ; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate , condițiile de finanțare, condițiile de vânzare( motivația ) , cheltuieli efectuate imediat după cumpărare , condițiile de piață ( schimbările în timp ) , localizarea, caracteristicile fizice , unitățile disponibile și zonarea .

#### **Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului**

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale :

- 1) **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

- 2) **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate

- 3) **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat

- 4) **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare – oferite spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

## 6.2 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață cunoscută și sub denumirea de **COMPARAȚIA DIRECTĂ** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate. Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Aplicarea metodei comparației directe pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață se poate face prin:

### a. tehnicile cantitative:

- ✓ analiza pe perechi de date;
- ✓ analiza datelor secundare;
- ✓ analiza statistică;
- ✓ analiza costurilor;

### b. tehnicile calitative:

- ✓ analiza comparațiilor relative;
- ✓ analiza tendințelor;
- ✓ analiza clasamentului;
- ✓ interviuri.

**Analiza pe perechi de date** - constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață/oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea :

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață -- reflectă modificările pieței de la data tranzacției ;
- localizarea,
- caracteristicile fizice precum : dimensiunea , caracteristicile solului , accesul , calitatea construcției , condiția/starea acesteia ;
- caracteristicile economice cum ar fi: rata cheltuielilor , clauzele de închiriere , managementul structura chirișilor ;
- utilizarea -- adică zonarea , drepturile de acces la apă și riverane , mediul inconjurator , legislația din domeniul construcțiilor , zonele inundabile ;
- componentele non imobiliare ale proprietății -- cum ar fi fondul comercial , bunurile mobile , francizele , marcele comerciale .

S-a aplicat ca metodă analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai

mică. Informațiile privind ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. .

### **6.3 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin cost.**

**Abordarea prin cost a construcțiilor** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății construcții , prin stabilirea costului de înlocuire brut a construcțiilor din care se scad deprecierea fizice, funcționale și externe ale construcțiilor .

## **7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-au aplicat : abordarea prin comparații de piață , abordarea prin costuri și abordarea prin venit.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori , bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante și ea reprezintă cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Rezultatele obținute în timpul procesului de evaluare asupra imobilului, au avut în vedere ipotezele care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare.

S-a estimat valoarea chiriei de piață a construcțiilor aplicându-se abordarea prin abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe) :

1. Valoarea chiriei de piață spații din abordarea prin piață : **7,80 lei/mp/lună** .

Criteriile care le-am folosit în stabilirea opiniei finale, clară și fundamentată asupra valorii au fost; **credibilitatea , relevanta și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare.**

#### **Credibilitatea**

Abordarea mai credibilă privind proprietatea imobiliară evaluată ținând cont de scopul evaluării, informațiile oferite de piață și utilizarea de casă rezidențială unifamilială este **abordarea prin piața (cei care cumpără acest gen de locuință doresc să locuiască în ele).**

#### **Relevanta**

Conform analizei de piață și a informațiilor oferite , a calculelor utilizate cea mai mare relevanta o are **abordarea prin piață , fata de abordările prin venit și cost ; deoarece se conformează cel mai bine cu proprietatea subiect.**

#### **Adecvarea informațiilor**

Cantitatea de informații furnizate de comparabile pentru abordarea prin piață sunt mai adecvate și consistente dar nu cu mult fata de abordarea prin venit ; aceasta situație se datorează dezvoltării zonei din care face parte proprietatea subiect.

#### **Opinia finală pentru proprietatea imobiliară subiect .**

Am considerat **abordarea în evaluare prin comparații de piață ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluării și a cantității și calității informațiilor furnizate în legătură cu proprietatea subiect , cât și cu proprietățile similare, precum și tehnicile folosite în abordarea pentru stabilirea valorii de piață.**

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare evaluate , este :

**V<sub>chirie de piață</sub> = 7,80 lei/mp/lună ( respectiv 1,57 euro/mp/lună la cursul de 4,9692 lei/euro la data de 10.11.2023) , în total 15,60 lei/mp/lună pentru cele 2 spații, la care se adaugă :**

- valoare consum de apă curentă – 0,2 lei/lună (consum de 200 l/lună x 1 leu/mc) ;
- valoare consum energie electrică – 186 lei/lună (consum de 6 kWh/lună x 1 leu/1 kWh), total general **chirie+consumuri apă+energie electrică = 201,80 lei/lună .**

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția acestuia referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și nepărtinitoare încheiată în condițiile de vânzare specificate , valoarea nu conține TVA .

**ÎNTOCMIT : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR  
Legitimația nr. 16679 .**



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE  
SPATIU PENTRU APARAT CAFEA - PAVILION "A"**

afata in proprietatea JUDETULUI BIHOR .

Data evaluarii :

10.11.2023.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9692 lei (B.N.R.)  
4,9692

**1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .**

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Denumirea             | Pavilion "A" .   |  |
| Destinatia            | Constructie cu functiune sociala si de ocrotirea sanatatii .                     |  |
| Nr. inventar          |  |  |
| Data PIF              | 1956   |  |
| Localizarea (adresa)  | Nucet, str. Pescarusului nr. 5 jud. Bihor .                                      |  |
| Dimensiuni, suprafete | Sc. = 1543 mp ;<br>Scd = 7115 mp .<br>Suprafata propusa a fi inchiriata - 1 mp . |  |

**2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .**

Fundatie din beton armat, pereti din caramida plina, planseu - terasa din beton armat .

**3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .**

|   |   |        |      |               |
|---|---|--------|------|---------------|
| Sursa de informatii privind estimarea valorii chiriei .               | Piata imobiliara - internet .   |        |      |               |
| Valoarea chiriei obtinute prin comparatiei chiriilor de piata (lei) . | 7,80 lei/mp/luna (1,57 euro/mp/luna)  |        |      |               |
| Deprecieri  | Depreciere fizica   | Dfiz   | %    | 0             |
|   | Depreciere functionala  | Dfunct | %    | 0             |
|   | Depreciere externa  | Dext   | %    | 0             |
|   | Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$ |        |      |               |
|   | Valoarea (lei) :  |        | 7,80 |               |
| Valoarea chiriei de piata constructie (lei) .                         |   |        | 7,80 |               |
|   |   |        | 0    |               |
| Valoarea chiriei de piata constructie (euro) .                        |   |        | 1,57 |               |
|   |   |        | 0    |               |
| Valoarea de piata total imobil (lei) .                                |   |        | 7,8  | 7,8 (rotund)  |
| Valoarea de piata total imobil (euro) .                               |   |        | 1,57 | 1,57 (rotund) |
| EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT<br>MEMBRU TITULAR                          | TOCUT TEODOR SORIN  |        |      |               |



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE  
SPATIU PENTRU APARAT CAFEA - PAVILION "B" .**

afleta in proprietatea JUDETULUI BIHOR .


Data evaluarii :

10.11.2023.

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9892 lei (B.N.R.)  
4,9892

**1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIEI .**

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Denumirea             | Pavilion "B" .   |  |
| Destinatia            | Constructie cu functiune sociala si de ocrotirea sanatatii .                 |  |
| Nr. inventar          |  |  |
| Data PIF              | 1958   |  |
| Localizarea (adresa)  | Nucet, str. Pescarusului nr. 5, jud. Bihor .                                 |  |
| Dimensiuni, suprafete | Sc. = 876 ;<br>Scd = 3255 mp .<br>Suprafata propusa a fi inchiriată - 1 mp . |  |

**2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIEI .**

Fundatie din beton armat, pereti din caramida plina, planseu - terasa din beton armat .

**3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .**

|   |   |        |               |   |
|---|---|--------|---------------|---|
| Sursa de informatii privind estimarea valorii chiriei .             | Piata imobiliara - Internet .   |        |               |   |
| Valoarea chiriei obtinute prin comparatiei chiriilor de piata (lei) | 7,80 lei/mp/luna (1,57 euro/mp/luna)  |        |               |   |
| Deprecieri  | Depreciere fizica   | Dfiz   | %             | 0 |
|   | Depreciere functionala  | Dfunct | %             | 0 |
|   | Depreciere externa  | Dext   | %             | 0 |
|   | Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$ . |        |               |   |
|   | Valoarea (lei) : 7,80   |        |               |   |
| Valoarea chiriei de piata constructie (lei) .                       | 7,80  |        |               |   |
|   | 0   |        |               |   |
| Valoarea chiriei de piata constructie (euro) .                      | 1,57  |        |               |   |
|   | 0   |        |               |   |
| Valoarea de piata total imobil (lei) .                              | 7,8   |        | 7,8 (rotund)  |   |
| Valoarea de piata total imobil (euro) .                             | 1,57  |        | 1,57 (rotund) |   |
| EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT<br>MEMBRU TITULAR                        | TOCUT TEODOR SORIN  |        |               |   |





| Valoarea chiriei spatului, estimata prin comparație directă - Nucet, str. Pescarusului nr. 5. |   |  |  |  |          |
|---|---|--|--|--|----------|
| Element de comparație   | Subiect                                 | Comparabila A -<br>spatiu comercial,<br>Nucet str.<br>Republicii nr. 29 -<br>1.58<br>euro/mp/luna - \$ -<br>190 mp<br>Ajustari | Comparabila B -<br>spatiu comercial,<br>Stej str. A<br>Muresanu - 2.00<br>euro/mp/luna - \$ -<br>60 mp<br>Ajustari | Comparabila C -<br>spatiu comercial,<br>Vascau str. Unirii -<br>2.23 euro/mp/luna -<br>\$ - 224 mp<br>Ajustari |          |
|   |   | % Ajustari<br>euro   | % Ajustari<br>euro   | % Ajustari<br>euro   |          |
| Valoare chirie (euro/mp/luna)   |   | 1.58   | 2  | 2.23   |          |
| Tip valoare ( oferta )  |   | Oferta   | Oferta   | Oferta   |          |
| Ajustari  | -15%                                    | -5%  | -0.079   | -5%  | -0.1115  |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.501  | 1.9  | 2.1185   |          |
| Drepturi de inchiriere<br>transmise   | Deplin                                  | Deplin   | Deplin   | Deplin   |          |
| Ajustari  |   | 0%   | 0  | 0%   | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.501  | 1.9  | 2.1185   |          |
| Conditii de inchiriere  | De plata                                | De plata   | De plata   | De plata   |          |
| Ajustari  |   | 0%   | 0  | 0%   | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.501  | 1.9  | 2.1185   |          |
| Cheltuieli efectuate imediat<br>dupa inchiriere   | Nu                                      | nu   | nu   | nu   |          |
| Ajustari  |   | 0  | 0  | 0  | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.501  | 1.9  | 2.1185   |          |
| Conditii de plata   | 2023                                    | prezent  | prezent  | prezent  |          |
| Ajustari  |   | 0%   | 0  | 0%   | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.501  | 1.9  | 2.1185   |          |
| Localizare  | Spitalul de<br>neurologie Nucet         | Nucet - zona<br>centrala   | Stej - zona centrala   | Vascau - zona centrala   |          |
| Ajustari  |   | -10%   | -0.1501  | -20%   | -0.21185 |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.3509   | 1.52   | 1.90665  |          |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>  |   |  |  |  |          |
| Anul constructiei   | 1956                                    | 1975   | 1980   | 1900   |          |
| Ajustari  |   | 0%   | 0  | 0%   | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.3509   | 1.52   | 1.90665  |          |
| Tipul constructiei  | Sociala - sanatate                      | Comerciala   | Comerciala   | Comerciala   |          |
| Ajustari  |   | 0%   | 0  | 0%   | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.3509   | 1.52   | 1.90665  |          |
| Utilitati   | Apa, canal,<br>electrice<br>functionale | Apa, canal, electrice  | Apa, canal, gaze,<br>electrice.  | Apa, canal, electrice.   |          |
| Ajustari  |   | 0%   | 0  | -10%   | -0.152   |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.3509   | 1.368  | 1.90665  |          |
| CMRU (DESTINATIE)   | Sociala - sanatate                      | Comerciala   | Comerciala   | Comerciala   |          |
| Ajustari (euro)   |   | 0  | 0  | 0  | 0        |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.3509   | 1.368  | 1.90665  |          |
| Solutie constructiva si<br>Structura de rezistenta  | Caramida plina<br>Cadre din beton       | Caramida plina<br>Cadre din beton  | Caramida plina<br>Cadre din beton  | Caramida plina<br>Cadre din beton  |          |
| Inchideri   | Caramida                                | Caramida   | Caramida   | Caramida   |          |
| Tamplarie   | PVC                                     | PVC  | PVC  | PVC  |          |
| Acoperis  | Beton armat                             | Beton armat  | Beton armat  | Tigla profilata  |          |
| Finisate  | Obisnuite                               | Superioare   | Obisnuite  | Obisnuite  |          |
| Sistem de incalzire   | Da                                      | Da   | Da   | Da   |          |
| Current trifazat  | Da                                      | Da   | Da   | Da   |          |
| Inaltime spatiu (m)   | 3.5                                     | 3.25   | 3.25   | 4.5  |          |
| Sistem aerisire/ventilatie  | Nu                                      | Nu   | Nu   | Nu   |          |
| Sistem aerisire/echere/paza   | Nu                                      | Nu   | Nu   | Nu   |          |
| Sonifi administrativ  | Nu                                      | Nu   | Da   | Nu   |          |
| Stare tehnica si echipare   | Medie                                   | inferioara   | inferioara   | Mai buna   |          |
| Ajustari (euro)   |   | 15%  | 0.20235  | 15%  | 0.2052   |
| Valoare ajustata (euro)   |   | 1.33535  | 1.572  | 1.52532  |          |
| Ajustare totala neta (euro)   |   |  |  |  |          |
|   |   | 0.05253  | -0.2268  | -0.19318   |          |
| Ajustare totala neta<br>procentuala [%]   |   | 4%   | -17%   | -28%   |          |
| Ajustare totala bruta<br>absoluta (euro)  |   | 0.352795   | 0.7872   | 0.9918   |          |
| Ajustare totala bruta<br>procentuala [%]  |   | 24%  | 39%  | 28%  |          |
| Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta                          |   |  |  |  |          |
| Valoare chirie (euro / mp)  |   | 1.55   | 1.57   | 1.53   |          |
| Opinia finala 1.55<br>euro/mp/luna  |   |  |  |  |          |



🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

◀ Înapoi

Pe pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Bihor - Spatii comerciale (/imobiliare/bihor-spatii-comerciale/) / Bihor - Spatii comerciale - Bihor (/imobiliare/bihor-spatii-comerciale/bihor-judet/) / Bihor - Spatii comerciale - Nucet (/imobiliare/bihor-spatii-comerciale/nucet-49303/)



◻ ◻ ◻ ◻ ◻ ◻ ◻ ◻ ◻ ◻

🔍 📄 🗑️

PRIVAT ⓘ



**Vlad-Nucet**  
Pe OLX din Iunie 2014  
Activ pe 07 noiembrie 2023  
(/oferte/user/qhTF/)

Trimite mesaj

📞 074 435 9132 (tel:0744359132)

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >  
(/oferte/user/qhTF/)

LOCALITATE

📍 Nucet, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 07 noiembrie 2023

Spatii comerciale in Nucet Bihor, Arieseni Vartop 190, 380, 140 mp

300 €

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT?AD-ID=250084118&SF=ADPAGE\_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=250084118&PRODUC ID=PUSHUP&SF=ADPAGE\_P

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 190 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand, inchiriez 2 spatii comerciale situate in centru langa primarie, str Republicii nr 29, cu vitrine generoase, de cate aprox 190 mp fiecare la care se pot adauga la nevoie si alte spatii.

ID: 250084118

Vizualizări: 17

🚩 Raportează

PUBLICITATE



🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

[Escrie principală / / Imobiliare / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Birouri - Spatii comerciale - Bihor / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Bihor-judet / Birouri - Spatii comerciale - Stei / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Stei /](#)

TE

AD



PRIVAT ⓘ



**fofiu mihal**  
Pe OLX din octombrie 2015  
Activ pe 31 octombrie 2023  
[/oferte/user/QoS/]

Trimite mesaj

☎ 074 450 6342 (tel:0744506342)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[/oferte/user/QoS/]

LOCALITATE

📍 Stei, Bihor



🔍

Postat 05 noiembrie 2023

Spatiu comercial, chirie sau vanzare

120 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=268423147&BS=ADPAGE\_PROMOTE]

REACTUALIZEAZĂ [PURCHASE/REFRESH/PRO AD-ID=268423147&PRODUK ID=PUSHUP888=ADPAGE\_P

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 60 m²

### DESCRIERE

60 metri patrati, situati central, la parter, in spatele unitatii CEC. Este compus din trei incaperi si un grup sanitar. Are doua intrari din exterior. Nu a fost renovat niciodata. Accesul prin gangul din fata S C Solceta sau si din str. Trandafirului, pe langa The Best.

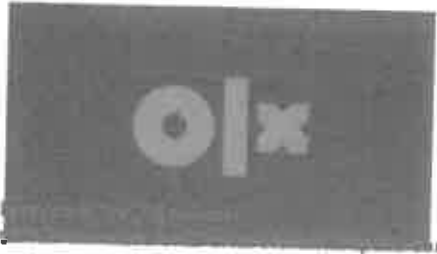
📧 Mesaje [myaccount/answers/]

📖 Anunțuri salvate [search/]

👤 Contul tău

[https://www.olx.ro/...]  
[url]=https%3A%3A...  
chirie-sau-vanzare...  
IDhCHXl.html%3Freason%3Dextended\_search\_extended\_distanc

Publicitate



[← Înapoi la listă](#)[Spații comerciale de închiriat](#) > [Bihor](#) > [Vascau](#) > [Spațiu comercial - restaurant, suprafață utilă 224 mp, \](#)

## Spațiu comercial - restaurant, suprafață utilă 224 mp, Vașcău

Vascau, Bihor

**500 €**

2 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

### Prezentare generală

Suprafață

224 m<sup>2</sup>

Destinația proprietății

restaurant, magazin, servicii

Etaj

parter

Tip clădire

casa particulara

Stare

gata de utilizare

Tip vânzător

agenție

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Liber de la

[Cere informații](#)

### Descriere

Scroll down for English version!

GDN Estates are plăcerea de a vă prezenta în vederea închirierii, un spațiu comercial, situat în zona centrală a localității Vașcău, pe strada Unirii.

**REFERAT DE APROBARE**

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Spitalul de Psihiatrie Nucet a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet**

|   |
|---|
| <b>Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:</b>   |
| - Intenția Spitalului de Psihiatrie Nucet de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet;  |
| <b>1. Descrierea situației actuale:</b>   |
| - Spitalul de Psihiatrie Nucet, deține în administrare bunuri imobile – terenuri și clădiri – proprietatea Județului Bihor;<br>- Având în vedere necesitățile Spitalului de Psihiatrie Nucet, raportat la durata procedurilor de licitație, prin adresa cu nr. nr. 6279 din 15.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26288 din 17.11.2023, Spitalul de Psihiatrie Nucet ne înaintează propunerea de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet, respectiv documentația de atribuire întocmită în acest sens; |
| <b>1.1. Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:</b>   |
| - Respectarea prevederilor art. 333, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;<br>- 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;   |
| <b>1.2. Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:</b>   |
| - Aplicarea prevederilor art. 300, alin. (1) lit.c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;  |
| <b>2. Schimbări preconizate:</b>  |
| - Se vor organiza licitații publice, pentru închiriere a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet;<br>- În caz de finalizare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;   |
| <b>Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic:</b> - Nu este cazul;  |
| <b>Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt(an curent)/lung: :-</b>  |
| - Proiectul va avea un impact pozitiv asupra bugetului județului, în sensul că Spitalul de Psihiatrie Nucet va vira contravaloarea chiriei (100%) către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;   |
| <b>Secțiunea a 4-a - Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:</b> Nu este cazul;  |
| <b>Secțiunea a 5-a - Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:</b>   |
| - Spitalul de Psihiatrie Nucet, va organiza licitații publice, pentru închirierea spațiilor descrise în Anexa nr.1 la proiectul de hotărâre, urmând să încheie contract de închiriere;  |
| <b>Secțiunea a 6-a - Anexe la referatul de aprobare:</b>  |

INIȚIATOR,  
PREȘEDINTE,  
Ilie Gavril Bolojan



**RAPORT DE SPECIALITATE**

|  |  |
|--|--|
| <b>Titlul proiectului de hotărâre</b>  | <b>Proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Spitalul de Psihiatrie Nucet a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet</b> |
| <b>Compartiment de resort:</b>   | Compartimentul Patrimoniu  |
| <b>Secțiunea 1 -Documentare și analiză:</b>  |  |
| Având în vedere: <ul style="list-style-type: none"><li>- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 26893/388 din 24.11.2023, inițiat de Președintele Consiliului Județean Bihor;</li><li>- Referatul de aprobare cu nr. 26894 din 24.11.2023, întocmit la proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 26893/388 din 24.11.2023.</li></ul>  |  |
| Ținând cont de: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 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;</li><li>➤ Adresa cu nr. 6279 din 15.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26288 din 17.11.2023, prin care Spitalul de Psihiatrie Nucet ne înaintează propunerea de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet, respectiv documentația de atribuire întocmită în acest sens;</li></ul>   |  |
| <b>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:</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 6 din 25.02.2003, s-a aprobat transmiterea imobilelor cuprinse în domeniul public județean din administrarea Consiliului Județean Bihor în administrarea instituțiilor publice de interes județean care își desfășoară activitatea în imobilele respective;</li><li>➤ Spitalul de Psihiatrie Nucet, deține în administrare bunuri imobile – terenuri și clădiri – proprietatea Județului Bihor, conform Protocolul cu nr. 1602 din 28.02.2003, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Spitalul de Psihiatrie Nucet;</li><li>➤ Având în vedere necesitățile Spitalului de Psihiatrie Nucet, raportat la durata procedurilor de licitație, prin adresa cu nr. nr. 6279 din 15.11.2023 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 26288 din 17.11.2023, Spitalul de Psihiatrie Nucet ne înaintează propunerea de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet, respectiv documentația de atribuire întocmită în acest sens;</li><li>➤ Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, s-a aprobat Regulamentul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor, în aplicarea căruia se impun a fi adoptate măsurile privitoare la aprobarea închirierii și a documentației de atribuire;</li></ul> |  |
| Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Bihor rezultă din respectarea următoarelor prevederi legale:   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: art. 108, 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;</li><li>➤ Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: art. 1777- art.1823;</li></ul>   |  |





**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:

- Se vor organiza licitații publice, pentru închiriere a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Spitalului de Psihiatrie Nucet;
- În caz de finalizare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;
- Spitalul de Psihiatrie Nucet va vira contravaloarea chiriei către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;

**Secțiunea a 4-a - Concluzii/proponeri:**

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) 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:<br>Vicepreședinte                  | Călin Grațian Gal      | 24.11.2023 | ”mi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului”<br>                   |
| Avizat de legalitate:<br>Consilier juridic | Alina Nemeș            | 24.11.2023 | ”mi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului”<br>                    |
| Verificat:<br>Director executiv            | Mariana Laura Vanț     | 24.11.2023 | ”mi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului”<br>                    |
| Verificat:<br>Director executiv adjunct    | Gabriela Marina Plugar | 24.11.2023 | ”mi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului”<br>                   |
| Elaborat:<br>Consilier                     | Aurelian Cismaș        | 24.11.2023 | ”mi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial”<br> |

