CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoşani întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2026,

Ținând cont de Referatul de aprobare formulat de Primarul municipiului Dorohoi și de Raportului de specialitate nr. 5005 din 10.07.2026, precum şi documentația ce îl însoțește, prin care se propune închirierea prin licitație publică a unui număr de 5 (cinci) bunuri imobile aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, județul Botoşani, în vederea amplasării unor module pentru Societăți Comerciale/ Asociații/Fundații/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate.

motivat de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Dorohoi,

în conformitate cu prevederile, art 108 lit. c), art.129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 362 alin. (1), în temeiul art. 139 alin. (3) lit. (g), și ale art. 332-348 din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

hotărăşte :

Art.1. (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 19 din 09.07.2026 și Raportul de evaluare nr. 21 din 09.07.2026 prin care firma de evaluare aflată în relații contractuale de prestări servicii cu municipiul Dorohoi, a stabilit valoarea de piață pe metru pătrat amplasamentele situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Se aprobă închirierea prin licitație publică a 2 (două) bunuri imobile – terenuri în suprafață de câte 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 58549, în vederea amplasării unor module pentru desfăşurarea activităților prevăzute în documentația de atribuire.

(3). Se aprobă închirierea prin licitație publică a 3 (trei) bunuri imobile – terenuri în suprafață de câte 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 59722, în vederea amplasării unor module pentru desfășurarea activităților prevăzute în documentația de atribuire.

(4). Chiria lunară minimă de pornire la licitație publică cu strigare în vederea închirierii este de **691 lei/lună,** conform de Raportului de evaluare nr. 19 din 09.07.2026 și Raportul de evaluare nr. 21 din 09.07.2026 .Chiria obținută în urma licitației publice cu strigare se va indexa anual cu indicele de creștere a ratei inflației din domeniul serviciilor.

(5). Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în situația în care locatorul înțelege să prelungească termenul de închiriere.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate (Anexa 1), Documentația de atribuire (Anexa 2), Contract de închiriere cadru (Anexa nr 3), parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu, Direcția economică și Direcția Taxe și Impozite, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului Județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcția Taxe și Impozite;
- Direcției patrimoniu;
- Mass-mediei locale.

Președinte de ședință,
Consilier
Barbacaru Daniela Vasilica

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL UAT
jr. Ciprian Dohotariu

Nr. 143 /30.07.2026
DOROHOI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

PROIECT

21.07.193/26

HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2026,

Ținând cont de Referatul de aprobare formulat de Primarul municipiului Dorohoi și de Raportului de specialitate nr. 5005 din 10.07.2026, precum și documentația ce îl însoțește, prin care se propune închirierea prin licitație publică a unui număr de 5 (cinci) bunuri imobile aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, în vederea amplasării unor module pentru Societăți Comerciale/ Asociații/Fundații/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate.

motivat de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Dorohoi,

în conformitate cu prevederile, art 108 lit. c), art.129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 362 alin. (1), în temeiul art. 139 alin. (3) lit. (g), și ale art. 332-348 din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

hotărăşte :

Art.1. (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 19 din 09.07.2026 și Raportul de evaluare nr. 21 din 09.07.2026 prin care firma de evaluare aflată în relații contractuale de prestări servicii cu municipiul Dorohoi, a stabilit valoarea de piață pe metru pătrat amplasamentele situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Se aprobă închirierea prin licitație publică a 2 (două) bunuri imobile – terenuri în suprafață de câte 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 58549, în vederea amplasării unor module pentru desfășurarea activităților prevăzute în documentația de atribuire.

(3). Se aprobă închirierea prin licitație publică a 3 (trei) bunuri imobile – terenuri în suprafață de câte 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 59722, în vederea amplasării unor module pentru desfășurarea activităților prevăzute în documentația de atribuire.

(4). Chiria lunară minimă de pornire la licitație publică cu strigare în vederea închirierii este de **691 lei/lună,** conform de Raportului de evaluare nr. 19 din 09.07.2026 și Raportul de evaluare nr. 21 din 09.07.2026 .Chiria obținută în urma licitației publice cu strigare se va indexa anual cu indicele de creștere a ratei inflației din domeniul serviciilor.

(5). Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în situația în care locatorul înțelege să prelungească termenul de închiriere.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate (Anexa 1), Documentația de atribuire (Anexa 2), Contract de închiriere cadru (Anexa nr 3), parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu, Direcția economică și Direcția Taxe și Impozite, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului Județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcția Taxe și Impozite;
- Direcției patrimoniu;
- Mass-mediei locale.

Inițiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL AL UAT
jr. Ciprian Dohotariu

Nr. _____/30.07.2026
DOROHOI

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 5005 din 10.07.2026

REFERAT DE APROBARE
privind închirierea prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi

Având în vedere :

a) raportul de specialitate nr. 5005/06.07.2026 întocmit de către Direcția Patrimoniu, prin care se propune închirierea prin licitație publică a unor terenuri în suprafață de 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi parte din CF nr. 58549 și CF59722, amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, în vederea amplasării unui module pentru ce vizează destinațiile prevăzute în documentația de atribuire pentru Societăți Comerciale/ Asociații/Fundații/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate

prevederile art 108 lit. c), art.129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 362 alin. (1), în temeiul art. 139 alin. (3), lit. (g), și ale art. 332-348 din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

în temeiul art.136 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui

număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi în vederea amplasării unor module ce vizează destinațiile prevăzute în documentația de atribuire pentru Societăți Comerciale/ Asociații/Fundații/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate.

Proiectul de hotărâre împreună cu toată documentația va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Dorohoi.

INIȚIATOR
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 5005 din 10.07.2026

APROBAT
PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE
privind închirierea prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi

Având în vedere prevederile :

- Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în considerare raportul de evaluare nr. 19 din 09.07.2026, respectiv raportul de evaluare nr. 21 din 09.07.2026 prin care firma de evaluare aflată în relații contractuale de prestări servicii cu municipiul Dorohoi, a stabilit chiria de piață pentru bunurile imobile aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani

solicitările depuse la Primăria municipiului Dorohoi, prin care solicită închirierea unor suprafețe în vederea desfășurării activității,

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză şi dezbatere plenului Consiliului Local al municipiului Dorohoi, necesitatea şi oportunitatea aprobării proiectului în forma inițială cu privire la închirierea **prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi** în vederea amplasării unor module pentru desfășurarea activităților economice evidențiate în documentația de atribuire pentru Societăți Comerciale/ Asociații/Fundații/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate.

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director Patrimoniu,
ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Șef Serviciu Administrarea Patrimoniului
jr. Maria Diana Balan

Anexă la HCL nr. 143/30.07.2026

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR LAZĂR DORIN
E-mail: dorin_lazar85@yahoo.com
Tel. 0748.925.628

19 / 09.07.2026

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară – 3 Loturi de teren de 11 mp fiecare, amplasate în intravilan Mun. Dorohoi, jud. Botoșani, zona pietonală, CF: 59722

Proprietar: MUNICIPIUL DOROHOI
Client: MUNICIPIUL DOROHOI
Beneficiar: MUNICIPIUL DOROHOI
Prestator: Evaluator Lazăr Dorin

2026

Sinteza raportului 3
Certificarea evaluatorului 4
Evaluatorul 5
Clientul și utilizatorii desemnați 5
Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării 5
Moneda evaluării 5
Utilizarea desemnată 6
Tipul valorii; premisa 6
Data evaluării 6
Natura și amploarea activității evaluatorului; limitări 6
Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator 6
Ipoteze și ipoteze speciale semnificative 7
Tipul raportului 9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului 9
Conformitatea cu SEV 9
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 10
Descrierea amplasamentului și terenului 11
Descrierea construcțiilor 11
Componente asociate imobilului 11
Date privind impozitele și valorile de impozitare 11
Analiza pieței imobiliare specifice 11
Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare 11
Analiza cererii 11
Analiza ofertei 12
Relația dintre cerere și ofertă 12
Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii 12
Analiza CMBU 12
Evaluarea 13
Evaluarea proprietății integrale; modalități de abordare, selectarea metodelor adecvate 13
Amplasament 19



Partea I – Introducere

Sinteza raportului

Elaborarea prezentului raport de evaluare a fost solicitată de client în scopul închirierii pentru următoarele proprietăți:

1. **Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi;**
2. **Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi;**
3. **Teren Lot 3 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi.**

Tipul de valoare solicitat este chiria de piață.

Pentru estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare care face obiectul evaluării, evaluatorul a recurs la una din cele trei abordări: abordarea prin piață.

Proprietățile evaluate au fost inspectate de către evaluator EPI Lazăr Dorin, la data 09.07.2026, în prezența proprietarului.

Dreptul de proprietate evaluat a fost considerat deplin.

Valoarea adecvată scopului a fost abordată prin piață, rezultând:

1. **Indicația valorii chiriei de piață - Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi:**

   132 Euro/lună sau 691 RON/lună;
2. **Indicația valorii chiriei de piață - Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi:**

   132 Euro/lună sau 691 RON/lună;
3. **Indicația valorii chiriei de piață - Teren Lot 3 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi:**

   132 Euro/lună sau 691 RON/lună.

În legătură cu această evaluare, certific că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, analizele, opiniile și concluziile fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia noastră imparțială, ne influențată de terțe părți și/sau supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu avem niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și/sau față de vreuna din părțile implicate și nu a existat nicio constrângere sau solicitare care să ne influențeze în acest context sau în obținerea unor rezultate predeterminate;
- onorariul încasat nu are nicio legătură cu astfel de situații;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Data raportării:
09.07.2026

Certificarea evaluatorului

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Nu au fost solicitări pentru a obține rezultate predeterminate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Lazăr Dorin , în prezenţa proprietarului , în data de 09.07.2026. Nu au fost solicitări pentru a obține rezultate predeterminate.
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular.

Data	Semnătura
09.07.2026	Lazăr Dorin

Partea a II-a – Termenii de referință

Evaluatorul

Ing. Lazăr Dorin

Adresa Evaluatorului: Mun. Iași, str. Sararie nr. 202, et. 2, ap. 10, Jud. Iași.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular ANEVAR, Legitimatie ANEVAR: 18175; Calificarea: EPI.

Clientul și utilizatorii desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului MUNICIPIUL DOROHOI, în calitate de Client și de Utilizator și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnatăîn scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în careun terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de clienții și utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Elaborarea prezentului raport de evaluare a fost solicitată de client în scopul închirierii pentru proprietățile:

1. **Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi;**
2. **Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi;**
3. **Teren Lot 3 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi.**

Moneda evaluării

Valoarea din cadrul prezentului raport de evaluare este exprimată în lei și în euro.

Curs de schimb BNR la data de referință 09.07.2026: 1 EUR , echivalent 5.2363 RON

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată prezentei evaluări, în conformitate cu cerinţele clientului Municipiul Dorohoi este informarea cu privire la chiria de piaţă.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării menţionate şi are caracter confidenţial.

Tipul valorii; premisa

În concordanţă cu scopul pentru care se face evaluarea, tipul de valoare exprimat în raport este chiria de piaţă.

Chiria de piaţă – conform SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

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

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

Data evaluării

Evaluarea s-a întocmit în baza informațiilor corespunzătoare datei de 09.07.2026, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Inspecția proprietății imobiliare de către evaluator a avut loc la data de 09.07.2026. Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 09.07.2026.

Natura și amploarea activității evaluatorului; limitări

În cadrul inspecției proprietatii, evaluatorului i-au fost puse la dispoziție:

- Cartea funciară;

Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Lazăr Dorin,în prezenţa proprietarului, în data de 09.07.2026. Cu ocazia inspecției proprietatii, a fost asigurat accesul și au fost vizitate toate încăperile din interiorul construcției.

În vederea documentării şi colectării datelor despre vecinătate şi zonă, precum şi a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante; respectivele informații au fost preluate din baza de date a evaluatorului, actualizate și completate cu date publice disponibile la Primărie, mass-media, ori din interviuri personale. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare, acestea constituind cunoștințele teoretice și practice precum și experiența profesională a evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

Pentru întocmirea raportului de evaluare, au fost utilizate următoarele surse:

- Informații primite de la client:
  - informații certe
    - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresa, delimitare fizică a proprietatii și în interiorul proprietăților.
    - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară.
    - istoricul proprietăţii.
    - scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

- informaţii pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - modul de exploatare al imobilului
  - poziţionarea proprietăţii.

  Aceste informaţii au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constate, au fost aplicate ajustări.
- Informaţii colectate de evaluator
  - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
  - informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
  - date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului
  - informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate
  - manuale și cataloage de costuri
  - date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicaţii şi internet.
  - Informaţii culese de evaluator de la vecini, agenți imobiliari, vânzători și cumpărători de terenuri din această zonă, interviuri telefonice.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat releveele proprietatii vizate de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul saureprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, schițe anexe); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii.
- Se consideră menţinerea accesului la utilităţi pe toata durata existenţei proprietăţii;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/utilizator desemnat şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de

proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcţii, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite,neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt „la vedere". Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenţei altor de cienţe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţieinu am fost informat despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Condiţiile de finanţare sunt normale.

B. Ipoteze speciale

- Nu este cazul

Acest raport de evaluare nu va puteautilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut

referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul tipizat dar care prezintă succint toate datele și ipotezele, analizele și judecățile, precum și calculele ce l-au condus pe evaluator la rezultatul final; conţinutul raportului şi structura sa,sunt întocmite conform Standardelor de Evaluare- SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, e pentru scopul declarat, e pentru alt scop, în nicio circumstanţă.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. Conținutul acestui raport, atât în totalitate, cât și în parte, este confidențial și nu va fi copiat, transmis sau utilizat, decât cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Acest raport de evaluare este valid doar dacă poartă semnătura originală sau electronică a evaluatorului.

Conformitatea cu SEV

Lazăr Dorin, în calitate de membru titular al ANEVAR având legitimația 18175, declar că prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a Bunurilor în vigoare la data evaluării, astfel:

- Standarde generale:
  - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru bunuri imobile:
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective. Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în

conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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.

În vederea întocmirii evaluării au fost luate în considerare și au fost folosite toate informațiile care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Partea a III-a – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Botoșani este un județ în nordul regiunii Moldova din România, ce face parte din regiunea de dezvoltare Nord-Est. La nord județul se învecinează cu Regiunea Cernăuți din Ucraina, la est se învecinează cu raioanele: Briceni, Edineț, Rîșcani și Glodeni din Republica Moldova, la sud cu județul Iași și la vest cu județul Suceava

Populatie

Conform recensământului realizat la nivel național în 2022, populația județului Botoșani este de 392,821 de locuitori. Față de recensământul din 2011, populația județului Botoșani a scăzut cu 19,805 locuitori, ceea ce reprezintă o scădere de 4.80% a numărului de locuitori.

Potrivit datelor colectate în urma recensământului din 2011, Județul Botoșani avea o populație de 412,626 locuitori. Cu toate acestea, în ultimii 10 ani, numărul de locuitori a înregistrat o scădere de 19,805 persoane, reprezentând o diminuare de 4.80% în comparație cu cifrele din recensământul din 2011. Prin urmare, conform informațiilor obținute în anul 2022, populația județului Botoșani este estimată la 392,821 locuitori.

Municipii și Orașe

- Botoșani (Municipiu reședința județului)
- Dorohoi - Municipiu
- Bucecea - oraș
- Darabani - oraș
- Flamânzi – oraș
- Săveni - ora
- Ștefănești - oraș

Dorohoi este un municipiu în județul Botoșani, Moldova, România, format din localitățile componente Dealu Mare, Dorohoi (reședința), Loturi Enescu și Progresul. Acesta se află pe malul râului Jijia la 36 de km de municipiul Botoșani, care este reședința județului cu același nume. La recensământul din anul 2011 avea o populație de 24.309 locuitori.
Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Dorohoi se ridică la 22.893 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011.
Dorohoi se află la intersecția drumurilor naționale 29B (Botoșani-Dorohoi) și 29A (Suceava-Dorohoi și mai departe de Darabani și de Rădăuți-Prut, localitate aflată la granița cu Republica Moldova, lângă orașul Lipcani).

În Dorohoi au existat mai multe complexuri industriale de mari dimensiuni, care înainte de anul 1989 activau predominant în industria de sticlărie și porțelan, industria constructoare de mașini, industria textilă, industria alimentară.

Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat este proprietatea MUNICIPIUL DOROHOI.

Descrierea amplasamentului și terenului

Accesul la proprietate se face prin arteră principala.
Artere importante de circulație în apropiere: Bulevardul Victoriei, DN 29B.
Ambient locație: Civilizat
Calitatea rețelelor de transport: bună
Transport în apropiere: Autobuz.
Construcţii in zonă: construcţii de locuit, constructii industriale.

Descrierea construcțiilor

Nu este cazul.

Componente asociate imobilului

Nu este cazul.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Valoarea de impozitare este calculată conform rang localitate II.

Partea a IV-a – Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare specifice

Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Segmentul relevant este cel al micro-terenurilor intravilane cu utilizare comercială ușoară, amplasate în nucleul de retail urban sau în proximitatea imediată a fluxurilor pietonale și auto. În practică, vorbim despre loturi pe care se pot amplasa tonete, rulote, puncte de cafea, fast-food de proximitate, standuri sezoniere, mici containere comerciale sau servicii rapide.

Delimitarea geografică primară este, micro-piaţa centrală Dorohoi: zona pietonală, Piața Centrală, Bazarul și arterele comerciale cu flux intens.

Analiza cererii

În anunțurile active analizate apar, repetitiv, următoarele destinații: tonetă, food truck, street-food, stand de cafea/desert, magazin mic, rent-a-car, parcare, showroom exterior, depozitare ușoară, container modular. Aceasta sugerează că cererea nu vine de la utilizatori rezidențiali, ci de la micro-antreprenori, operatori de alimentație rapidă, comercianți sezonieri, servicii auto/curierat de proximitate și operatori care caută vizibilitate mare cu investiție mică în construcție.

Pentru subiectul din Dorohoi, profilul de chiriaș probabil este mai apropiat de kiosk / coffee-to-go / snack / florărie / înghețată / produse sezoniere / servicii repetitive decât de utilizatorul logistic. Suprafața de 10–11 mp este prea mică pentru altceva decât un concept de proximitate cu amortizare rapidă a chiriei și cu dependență foarte mare de vadul comercial.

Un alt semnal de cerere este faptul că, în sursele oficiale Dorohoi, închirierile de mici amplasamente din Piața Centrală–Bazar reapar recurent, iar documentele UAT din 2024–2026 mențin regimul de închiriere și prețuri minime pentru terenuri și spații aparținând domeniului public / privat. Asta indică o piață locală existentă, dar una care funcționează mai ales prin mecanisme administrative și licitații locale, nu prin listare transparentă pe portalurile naționale.

Analiza ofertei

La nivel de utilități și amenități, diferența dintre segmentul mare și segmentul mic este clară. Loturile mari oferă acces, împrejmuire și utilități de bază pentru parcare/depozitare, în timp ce loturile mici relevante comercial menționează explicit apă, canal, gaz, energie electrică, inclusiv 380V, precum și posibilitatea de tonetă / food truck / fast-food / cafenea. Pentru subiect, acesta este criteriul critic de poziționare: nu suprafața în sine, ci posibilitatea efectivă de operare comercială.

Relația dintre cerere și ofertă

Relația dintre cerere și ofertă, nu poate fi citită din piața generală a terenurilor, pentru că această piață este dominată de loturi mari, logistice sau de depozitare, cu chirii pe mp foarte mici. În schimb, pentru micro-terenurile comerciale apare un premium foarte mare de preț, determinat de vad, expunere și posibilitatea exploatării comerciale imediate.

Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Estimarea de absorbție este pentru o parcelă de 10–11 mp în zona pietonală Dorohoi, listată corect și cu folosințe permise clar definite, probabilitatea de închiriere în 30–90 zile este bună. Dacă lipsesc utilități, nu se permite amplasament modular sau documentația e neclară, absorbția se poate muta spre 90–120 zile. Raționea este că oferta transparentă comparabilă este rară, iar piața locală pare să funcționeze mai degrabă prin licitații și relații directe.

Analiza CMBU

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 140. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

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

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Paragraful 37. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Utilizarea curenta a proprietăților este comercială și o altă utilizare ar duce la scăderea valorii imobilului deci implicit, cea mai buna utilizare pentru proprietățile subiect rămâne comercială.

Evaluarea

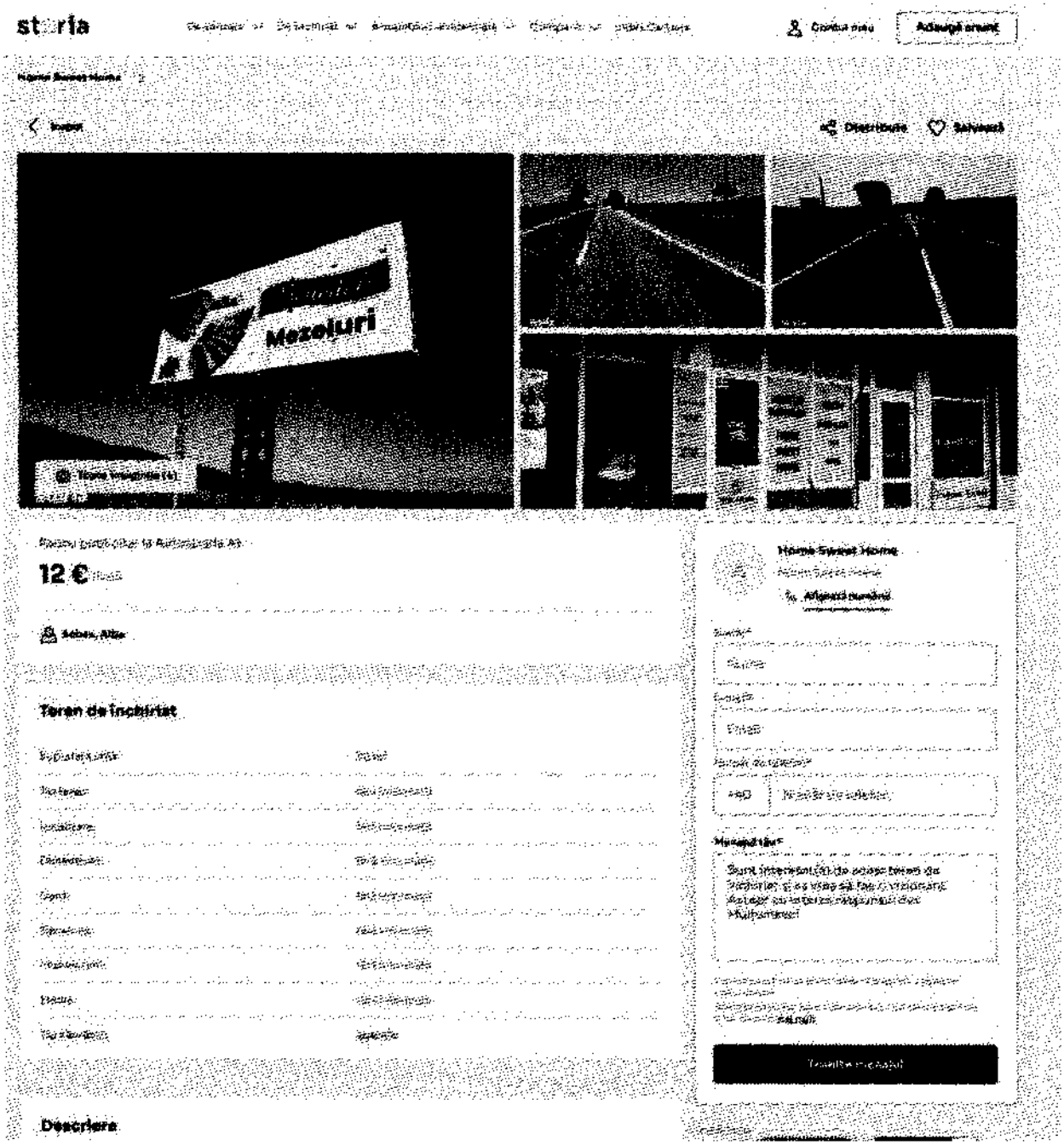
Evaluarea proprietății integrale; modalități de abordare, selectarea metodelor adecvate

Conform SEV 10 Abordări si metode de evaluare, proprietatea integrală poate fi abordată prin cele 3 metode de evaluare:

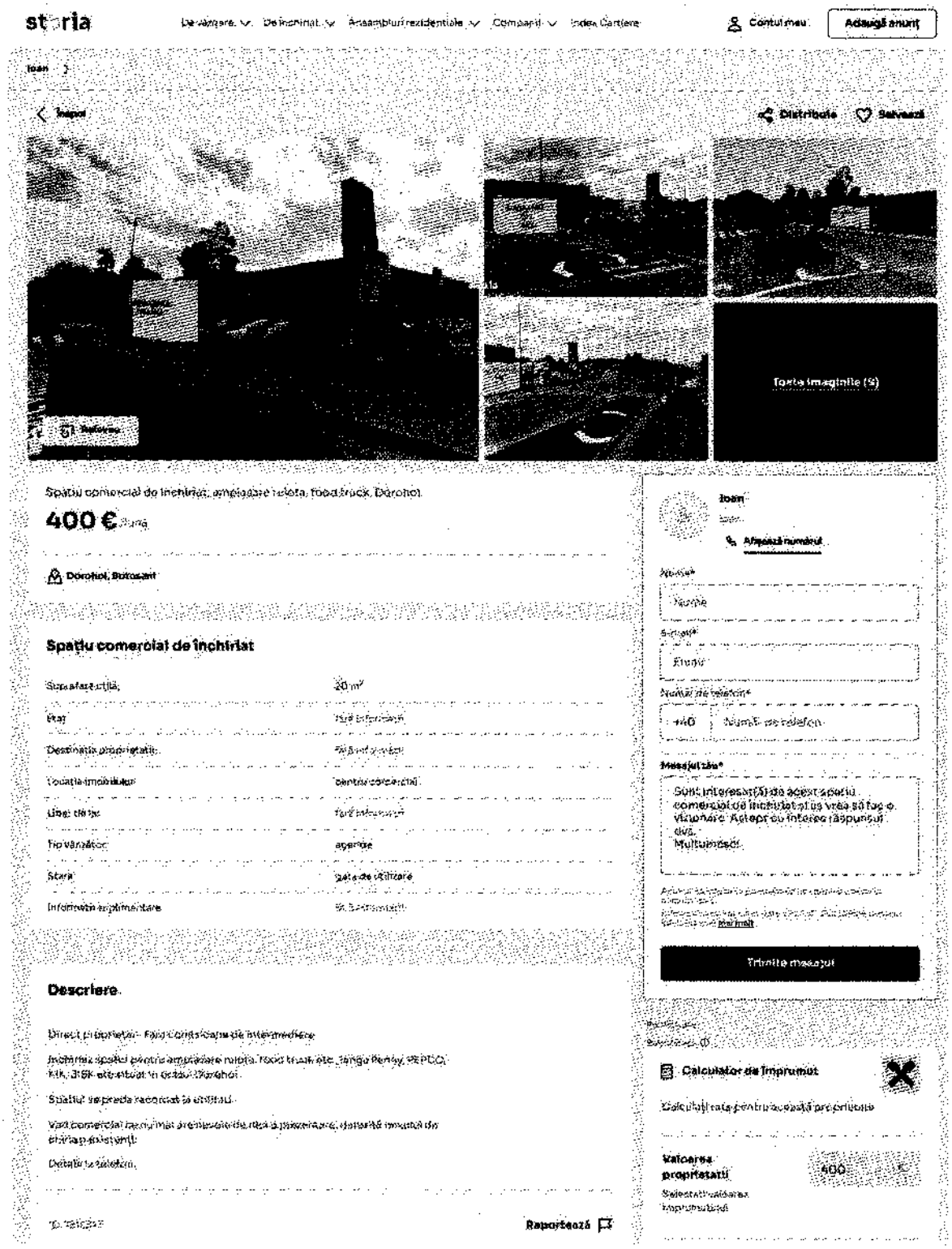
1. Abordarea prin piață; Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.
2. Abordarea prin venit; Oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.
3. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Singura aplicabilă este abordarea prin piață.

C1 - https://www.storia.ro/ro/oferta/panou-publicitar-la-autostrada-a1-IDFXgc



C2 - https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-amplasare-rulota-food-truck-dorohoi-IDuhjb



C3 - https://www.imobiliare.ro/oferta/proprietate-speciala-de-inchiriat-iasi-baza-3-15mp-275669789

Loc Parcare de Inchiriat Expo-Auto - Calea Chisinaului/Bariera Tomesti **150 €** / luna



Nicolai Holban

0754 .....

Trimite linkul unui prieten pe

Activează notificările

Descriere spațiu comercial

Detalii spațiu comercial

Grila este prezentată în continuare:

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Pret inchiriere(euro/mp/luna)	-	**12,0**	**20,0**	**10,0**
Vad comercial	foarte bun	foarte bun	foarte bun	bun
Ajustare (%)	-	*0*	*0*	*17%*
Ajustare (Euro)	-	*0*	*0*	*2*
Pret inchiriere ajustat	-	*12,0*	*20,0*	*12,0*
Amplasare	buna	**buna**	**foarte buna**	**buna**
Ajustare (%)	-	*0%*	*-40%*	*0%*
Ajustare (Euro)	-	*0*	*-8*	*0,0*
Pret inchiriere ajustat	-	*12,0*	*12,0*	*12,0*

Am ales comparabila 3 și comparabila 1 care sunt identice în afara vadului comercial și am aplicat o corecție de +17%.

Am ales comparabila 2 și comparabila 1 care sunt identice în afara amplasarii și am aplicat o corecție de -40%.

Având în vedere faptul că proprietatea subiect este similară din toate punctele de vedere cu comparabila 1, pentru care s-au aplicat și cele mai puține corecții, **valoarea de inchiriere(euro/mp/luna) este cea a comparabilei 1 adică** 12 Euro/mp/lună sau 62,8 RON/mp/lună.

Partea a V-a – Analiza rezultatelor și concluzia

Chiria de piață a proprietăților subiect a fost stabilită folosind metoda abordării prin piață, obținând următorea valoare:

1. **Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi:**

132 Euro/lună sau 691 RON/lună

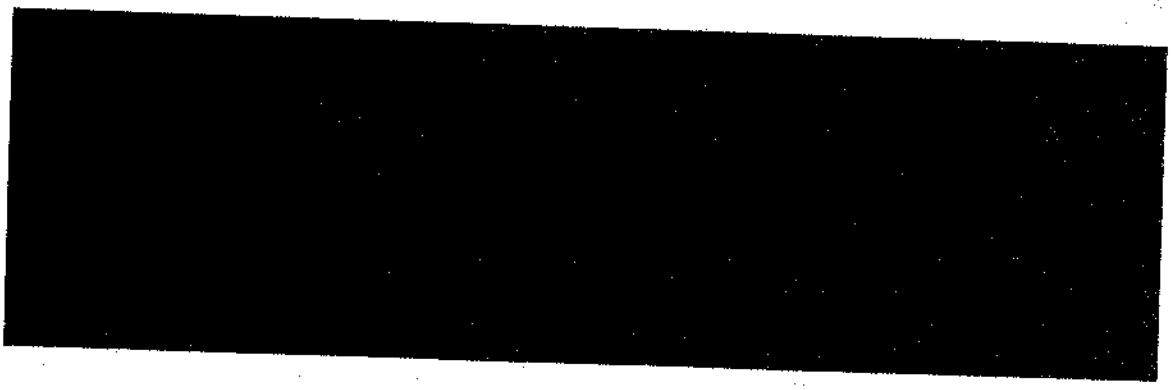
2. **Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi:**

132 Euro/lună sau 691 RON/lună

3. **Teren Lot 3 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 59722 a UAT Dorohoi:**

132 Euro/lună sau 691 RON/lună

Amplasament



Anexă la HCL nr. 143/30.04.2026

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR LAZĂR DORIN
E-mail: dorin_lazar85@yahoo.com
Tel. 0748.925.628

21 / 09.07.2026

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară – 2 Loturi de teren de 11 mp fiecare, amplasate în intravilan Mun. Dorohoi, jud. Botoșani, zona pietonală, CF: 58549

Proprietar: MUNICIPIUL DOROHOI
Client: MUNICIPIUL DOROHOI
Beneficiar: MUNICIPIUL DOROHOI
Prestator: Evaluator Lazăr Dorin

2026

Sinteza raportului 3
Certificarea evaluatorului 4
Evaluatorul 5
Clientul și utilizatorii desemnați 5
Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării 5
Moneda evaluării 5
Utilizarea desemnată 6
Tipul valorii; premisa 6
Data evaluării 6
Natura și amploarea activității evaluatorului; limitări 6
Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator 6
Ipoteze și ipoteze speciale semnificative 7
Tipul raportului 9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului 9
Conformitatea cu SEV 9
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 10
Descrierea amplasamentului și terenului 11
Descrierea construcțiilor 11
Componente asociate imobilului 11
Date privind impozitele și valorile de impozitare 11
Analiza pieței imobiliare specifice 11
Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare 11
Analiza cererii 11
Analiza ofertei 12
Relația dintre cerere și ofertă 12
Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii 12
Analiza CMBU 12
Evaluarea 13
Evaluarea proprietății integrale; modalități de abordare, selectarea metodelor adecvate 13
Amplasament 19

Sinteza raportului

Elaborarea prezentului raport de evaluare a fost solicitată de client în scopul închirierii pentru următoarele proprietăți:

1. **Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi;**
2. **Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi;**

Tipul de valoare solicitat este chiria de piață.

Pentru estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare care face obiectul evaluării, evaluatorul a recurs la una din cele trei abordări: abordarea prin piață.

Proprietățile evaluate au fost inspectate de către evaluator EPI Lazăr Dorin, la data 09.07.2026, în prezența proprietarului.

Dreptul de proprietate evaluat a fost considerat deplin.

Valoarea adecvată scopului a fost abordată prin piață, rezultând:

1. **Indicația valorii chiriei de piață - Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi:**

   132 Euro/lună sau 691 RON/lună;
2. **Indicația valorii chiriei de piață - Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi:**

   132 Euro/lună sau 691 RON/lună;

În legătură cu această evaluare, certific că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, analizele, opiniile și concluziile fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia noastră imparțială, ne influențată de terțe părți și/sau supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu avem niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și/sau față de vreuna din părțile implicate și nu a existat nicio constrângere sau solicitare care să ne influențeze în acest context sau în obținerea unor rezultate predeterminate;
- onorariul încasat nu are nicio legătură cu astfel de situații;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Data raportării:
09.07.2026

Certificarea evaluatorului

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Nu au fost solicitări pentru a obține rezultate predeterminate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Lazăr Dorin , în prezenţa proprietarului , în data de 09.07.2026. Nu au fost solicitări pentru a obţine rezultate predeterminate.
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular.

Data	Semnătura
09.07.2026	Lazăr Dorin

Partea a II-a – Termenii de referinţă

Evaluatorul

Ing. Lazăr Dorin

Adresa Evaluatorului: Mun. Iași, str. Sararie nr. 202, et. 2, ap. 10, Jud. Iași.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular ANEVAR, Legitimatie ANEVAR: 18175; Calificarea: EPI.

Clientul și utilizatorii desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului MUNICIPIUL DOROHOI, în calitate de Client și de Utilizator și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnatăîn scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în careun terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de clienții și utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Elaborarea prezentului raport de evaluare a fost solicitată de client în scopul închirierii pentru proprietățile:

1. **Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoşani, cu suprafaţa de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi;**
2. **Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoşani, cu suprafaţa de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi;**

Moneda evaluării

Valoarea din cadrul prezentului raport de evaluare este exprimată în lei și în euro.

Curs de schimb BNR la data de referinţă 09.07.2026: 1 EUR , echivalent 5.2363 RON

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată prezentei evaluări, în conformitate cu cerinţele clientului Municipiul Dorohoi este informarea cu privire la chiria de piață.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării menţionate şi are caracter confidenţial.

Tipul valorii; premisa

În concordanță cu scopul pentru care se face evaluarea, tipul de valoare exprimat în raport este chiria de piață.

Chiria de piață – conform SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

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

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

Data evaluării

Evaluarea s-a întocmit în baza informațiilor corespunzătoare datei de 09.07.2026, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Inspecția proprietății imobiliare de către evaluator a avut loc la data de 09.07.2026. Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 09.07.2026.

Natura și amploarea activității evaluatorului; limitări

În cadrul inspecției proprietatii, evaluatorului i-au fost puse la dispoziție:

- Cartea funciară;

Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Lazăr Dorin,în prezenţa proprietarului, în data de 09.07.2026. Cu ocazia inspecției proprietatii, a fost asigurat accesul şi au fost vizitate toate încăperile din interiorul construcției.

În vederea documentării şi colectării datelor despre vecinătate şi zonă, precum şi a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante; respectivele informaţii au fost preluate din baza de date a evaluatorului, actualizate și completate cu date publice disponibile la Primărie, mass-media, ori din interviuri personale. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare, acestea constituind cunoștințele teoretice și practice precum și experiența profesională a evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

Pentru întocmirea raportului de evaluare, au fost utilizate următoarele surse:

- Informaţii primite de la client:
  - informaţii certe
    - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresa, delimitare fizică a proprietatii şi în interiorul proprietăților.
    - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară.
    - istoricul proprietăţii.
    - scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

- informaţii pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - modul de exploatare al imobilului
  - poziţionarea proprietăţii.

  Aceste informaţii au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieţei; pentru diferenţele majore constate, au fost aplicate ajustări.
- Informaţii colectate de evaluator
  - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
  - informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate
  - date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului
  - informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate
  - manuale şi cataloage de costuri
  - date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicaţii şi internet.
  - Informaţii culese de evaluator de la vecini, agenţi imobiliari, vânzători şi cumpărători de terenuri din această zonă, interviuri telefonice.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Ipoteze şi ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat releveele proprietatii vizate de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul saureprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, schiţe anexe); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii.
- Se consideră menţinerea accesului la utilităţi pe toata durata existenţei proprietăţii;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/utilizator desemnat şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de

proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcţii, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite,neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt „la vedere". Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor de cienţe decât cele observate, descrise şi luate în considerare; prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţieinu am fost informat despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Condițiile de finanțare sunt normale.

B. Ipoteze speciale

- Nu este cazul

Acest raport de evaluare nu va puteautilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut

referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul tipizat dar care prezintă succint toate datele şi ipotezele, analizele şi judecăţile, precum şi calculele ce l-au condus pe evaluator la rezultatul final; conţinutul raportului şi structura sa,sunt întocmite conform Standardelor de Evaluare- SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, e pentru scopul declarat, e pentru alt scop, în nicio circumstanţă.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi publicat şi nici inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care să apară. Publicarea parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele menţionate în raport, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. Conţinutul acestui raport, atât în totalitate, cât şi în parte, este confidenţial şi nu va fi copiat, transmis sau utilizat, decât cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi al clientului.

Acest raport de evaluare este valid doar dacă poartă semnătura originală sau electronică a evaluatorului.

Conformitatea cu SEV

Lazăr Dorin, în calitate de membru titular al ANEVAR având legitimaţia 18175, declar că prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a Bunurilor în vigoare la data evaluării, astfel:

- Standarde generale:
  - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102)
  - SEV 103 Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 Abordări şi metode de evaluare
- Standarde pentru bunuri imobile:
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective. Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în

conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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.

În vederea întocmirii evaluării au fost luate în considerare și au fost folosite toate informațiile care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Partea a III-a – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Botoșani este un județ în nordul regiunii Moldova din România, ce face parte din regiunea de dezvoltare Nord-Est. La nord județul se învecinează cu Regiunea Cernăuți din Ucraina, la est se învecinează cu raioanele: Briceni, Edineț, Rîșcani și Glodeni din Republica Moldova, la sud cu județul Iași și la vest cu județul Suceava

Populatie

Conform recensământului realizat la nivel național în 2022, populația județului Botoșani este de 392,821 de locuitori. Față de recensământul din 2011, populația județului Botoșani a scăzut cu 19,805 locuitori, ceea ce reprezintă o scădere de 4.80% a numărului de locuitori.

Potrivit datelor colectate în urma recensământului din 2011, Județul Botoșani avea o populație de 412,626 locuitori. Cu toate acestea, în ultimii 10 ani, numărul de locuitori a înregistrat o scădere de 19,805 persoane, reprezentând o diminuare de 4.80% în comparație cu cifrele din recensământul din 2011. Prin urmare, conform informațiilor obținute în anul 2022, populația județului Botoșani este estimată la 392,821 locuitori.

Municipii și Orașe

- Botoșani (Municipiu reședința județului)
- Dorohoi - Municipiu
- Bucecea - oraș
- Darabani - oraș
- Flamânzi – oraș
- Săveni - ora
- Ștefănești - oraș

Dorohoi este un municipiu în județul Botoșani, Moldova, România, format din localitățile componente Dealu Mare, Dorohoi (reședința), Loturi Enescu și Progresul. Acesta se află pe malul râului Jijia la 36 de km de municipiul Botoșani, care este reședința județului cu același nume. La recensământul din anul 2011 avea o populație de 24.309 locuitori.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Dorohoi se ridică la 22.893 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011.

Dorohoi se află la intersecția drumurilor naționale 29B (Botoșani-Dorohoi) și 29A (Suceava-Dorohoi și mai departe de Darabani și de Rădăuți-Prut, localitate aflată la granița cu Republica Moldova, lângă orașul Lipcani).

În Dorohoi au existat mai multe complexuri industriale de mari dimensiuni, care înainte de anul 1989 activau predominant în industria de sticlărie și porțelan, industria constructoare de mașini, industria textilă, industria alimentară.

Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat este proprietatea MUNICIPIUL DOROHOI.

Descrierea amplasamentului și terenului

Accesul la proprietate se face prin arteră principala.
Artere importante de circulație în apropiere: Bulevardul Victoriei, DN 29B.
Ambient locație: Civilizat
Calitatea rețelelor de transport: bună
Transport în apropiere: Autobuz.
Construcții in zonă: construcții de locuit, constructii industriale.

Descrierea construcțiilor

Nu este cazul.

Componente asociate imobilului

Nu este cazul.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Valoarea de impozitare este calculată conform rang localitate II.

Partea a IV-a – Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare specifice

Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Segmentul relevant este cel al micro-terenurilor intravilane cu utilizare comercială ușoară, amplasate în nucleul de retail urban sau în proximitatea imediată a fluxurilor pietonale și auto. În practică, vorbim despre loturi pe care se pot amplasa tonete, rulote, puncte de cafea, fast-food de proximitate, standuri sezoniere, mici containere comerciale sau servicii rapide.

Delimitarea geografică primară este, micro-piața centrală Dorohoi: zona pietonală, Piața Centrală, Bazarul și arterele comerciale cu flux intens.

Analiza cererii

În anunțurile active analizate apar, repetitiv, următoarele destinații: tonetă, food truck, street-food, stand de cafea/desert, magazin mic, rent-a-car, parcare, showroom exterior, depozitare ușoară, container modular. Aceasta sugerează că cererea nu vine de la utilizatori rezidențiali, ci de la micro-antreprenori, operatori de alimentație rapidă, comercianți sezonieri, servicii auto/curierat de proximitate și operatori care caută vizibilitate mare cu investiție mică în construcție.

Pentru subiectul din Dorohoi, profilul de chiriaș probabil este mai apropiat de kiosk / coffee-to-go / snack / florărie / înghețată / produse sezoniere / servicii repetitive decât de utilizatorul logistic. Suprafața de 10–11 mp este prea mică pentru altceva decât un concept de proximitate cu amortizare rapidă a chiriei și cu dependență foarte mare de vadul comercial.

Un alt semnal de cerere este faptul că, în sursele oficiale Dorohoi, închirierile de mici amplasamente din Piața Centrală–Bazar reapar recurent, iar documentele UAT din 2024–2026 mențin regimul de închiriere și prețuri minime pentru terenuri și spații aparținând domeniului public / privat. Asta indică o piață locală existentă, dar una care funcționează mai ales prin mecanisme administrative și licitații locale, nu prin listare transparentă pe portalurile naționale.

Analiza ofertei

La nivel de utilități și amenități, diferența dintre segmentul mare și segmentul mic este clară. Loturile mari oferă acces, împrejmuire și utilități de bază pentru parcare/depozitare, în timp ce loturile mici relevante comercial menționează explicit apă, canal, gaz, energie electrică, inclusiv 380V, precum și posibilitatea de tonetă / food truck / fast-food / cafenea. Pentru subiect, acesta este criteriul critic de poziționare: nu suprafața în sine, ci posibilitatea efectivă de operare comercială.

Relația dintre cerere și ofertă

Relația dintre cerere și ofertă, nu poate fi citită din piața generală a terenurilor, pentru că această piață este dominată de loturi mari, logistice sau de depozitare, cu chirii pe mp foarte mici. În schimb, pentru micro-terenurile comerciale apare un premium foarte mare de preț, determinat de vad, expunere și posibilitatea exploatării comerciale imediate.

Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Estimarea de absorbție este pentru o parcelă de 10–11 mp în zona pietonală Dorohoi, listată corect și cu folosințe permise clar definite, probabilitatea de închiriere în 30–90 zile este bună. Dacă lipsesc utilități, nu se permite amplasament modular sau documentația e neclară, absorbția se poate muta spre 90–120 zile. Raționea este că oferta transparentă comparabilă este rară, iar piața locală pare să funcționeze mai degrabă prin licitații și relații directe.

Analiza CMBU

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 140. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

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

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Paragraful 37. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Utilizarea curenta a proprietăților este comercială și o altă utilizare ar duce la scăderea valorii imobilului deci implicit, cea mai buna utilizare pentru proprietățile subiect rămâne comercială.

Evaluarea

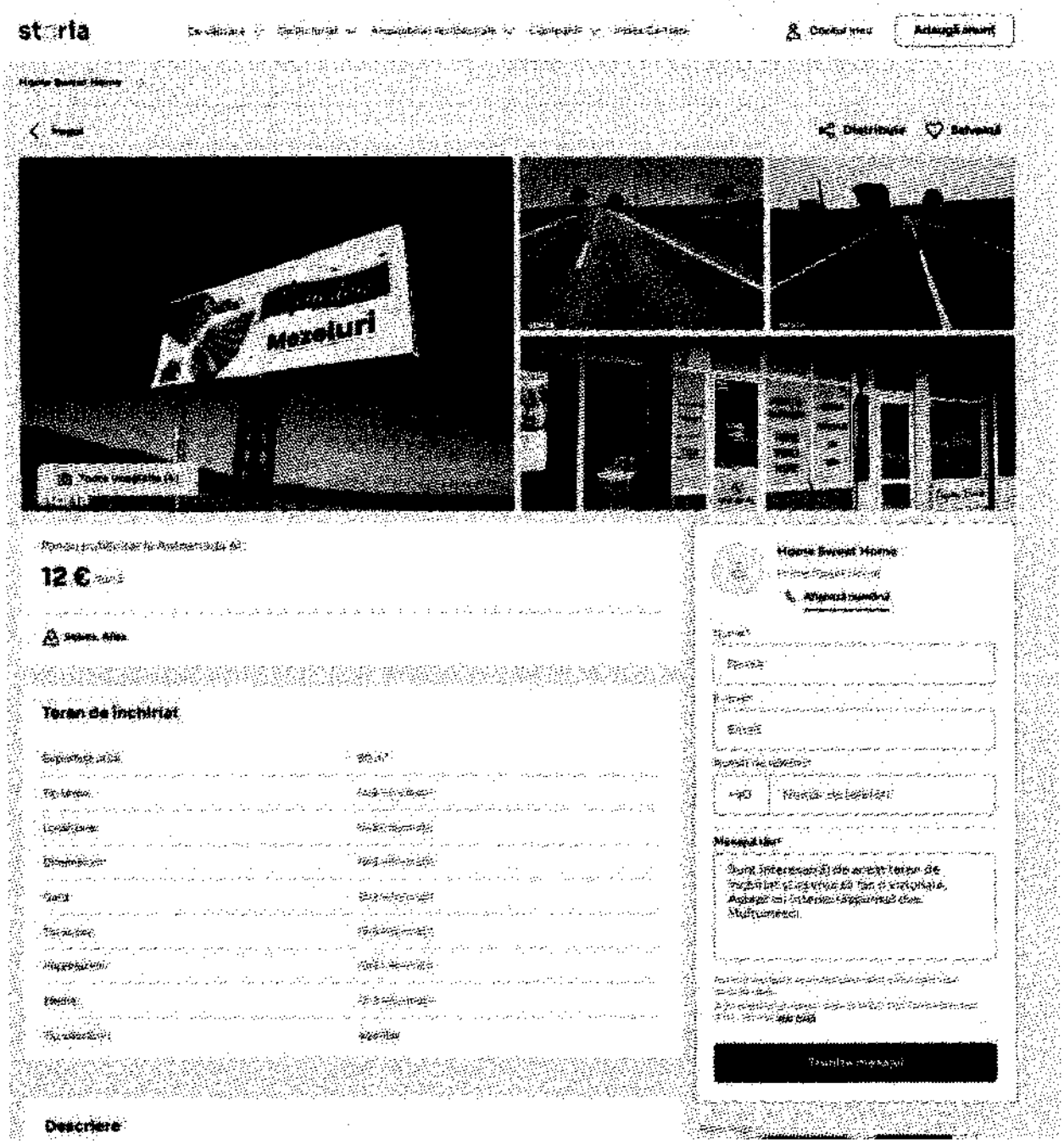
Evaluarea proprietății integrale; modalități de abordare, selectarea metodelor adecvate

Conform SEV 10 Abordări si metode de evaluare, proprietatea integrală poate fi abordată prin cele 3 metode de evaluare:

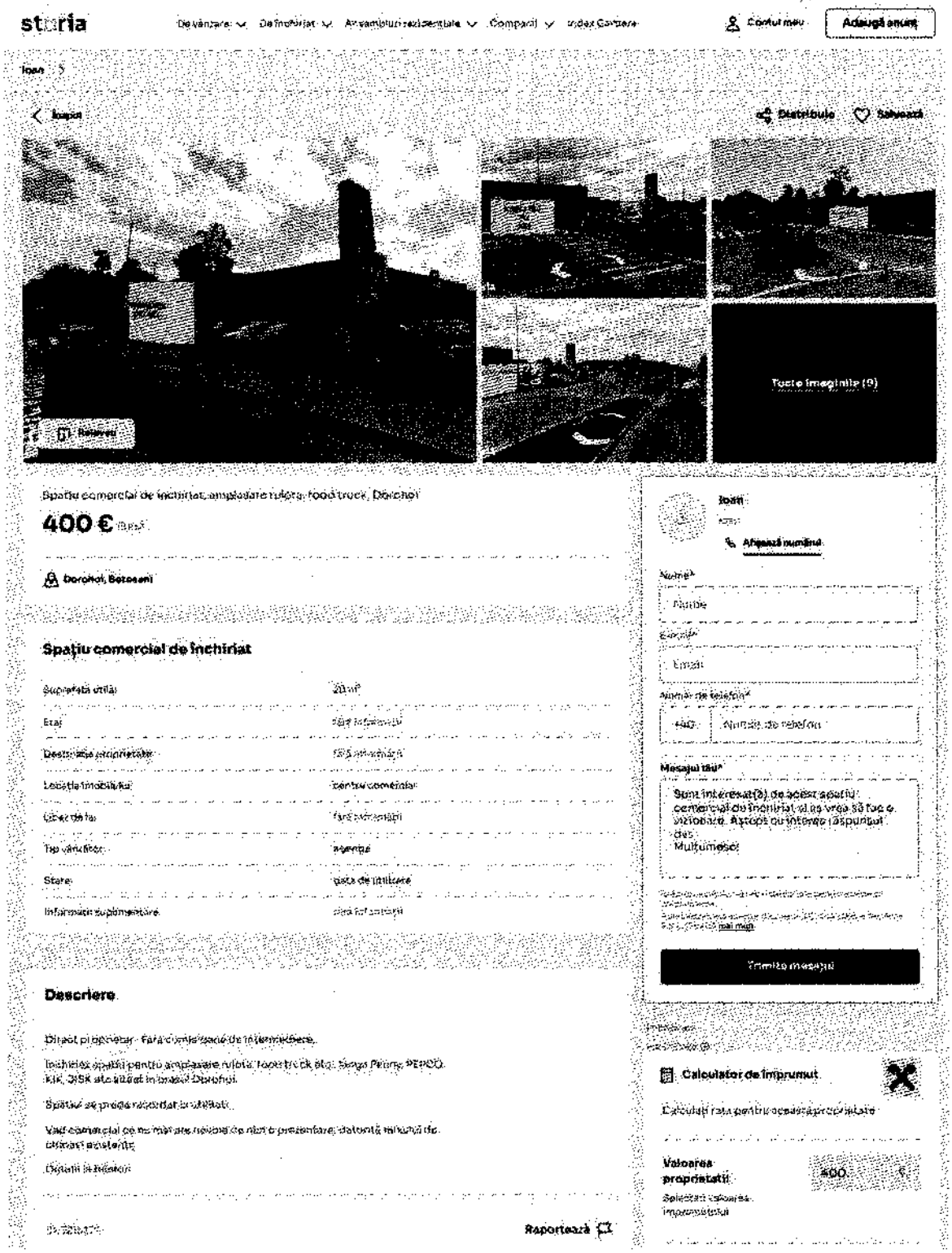
1. Abordarea prin piață; Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.
2. Abordarea prin venit; Oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.
3. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Singura aplicabilă este abordarea prin piață.

C1 - https://www.storia.ro/ro/oferta/panou-publicitar-la-autostrada-a1-IDFXgc



C2 - https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-amplasare-rulota-food-truck-dorohoi-IDuhjb



C3 - https://www.imobiliare.ro/oferta/proprietate-speciala-de-inchiriat-iasi-baza-3-15mp-275669789

Loc Parcare de inchiriat Expo-Auto - Calea Chisinaului/Bariera Tomesti

150 € / luna





Nicolai Holban

0754 .....

Trimite linkul unui prieten pe

Activează notificările

Descriere spațiu comercial

Detalii spațiu comercial

Tip oferta	De închiriat prin agenti	Numar de parcari	Cora Gestur Office Center (Cladirea Colinex) / Spatii comerciale Zona Industriala - AMBELIA Str. 5P1
Suprafata utila	15 mp	Pret	Exclusiv
Mobilat si utilat	Da		

Grila este prezentată în continuare:

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Pret inchiriere(euro/mp/luna)	**-**	**12,0**	**20,0**	**10,0**
Vad comercial	foarte bun	foarte bun	foarte bun	bun
Ajustare (%)	-	*0*	*0*	*17%*
Ajustare (Euro)	-	*0*	*0*	*2*
Pret inchiriere ajustat	-	*12,0*	*20,0*	*12,0*
Amplasare	buna	**buna**	**foarte buna**	**buna**
Ajustare (%)	-	*0%*	*-40%*	*0%*
Ajustare (Euro)	-	*0*	*-8*	*0,0*
Pret inchiriere ajustat	-	*12,0*	*12,0*	*12,0*

Am ales comparabila 3 și comparabila 1 care sunt identice în afara vadului comercial și am aplicat o corecție de +17%.

Am ales comparabila 2 și comparabila 1 care sunt identice în afara amplasarii și am aplicat o corecție de -40%.

Având în vedere faptul că proprietatea subiect este similară din toate punctele de vedere cu comparabila 1, pentru care s-au aplicat și cele mai puține corecții, **valoarea de inchiriere(euro/mp/luna) este cea a comparabilei 1 adică** 12 Euro/mp/lună sau 62,8 RON/mp/lună.

Partea a V-a – Analiza rezultatelor și concluzia

Chiria de piață a proprietăților subiect a fost stabilită folosind metoda abordării prin piață, obținând următorea valoare:

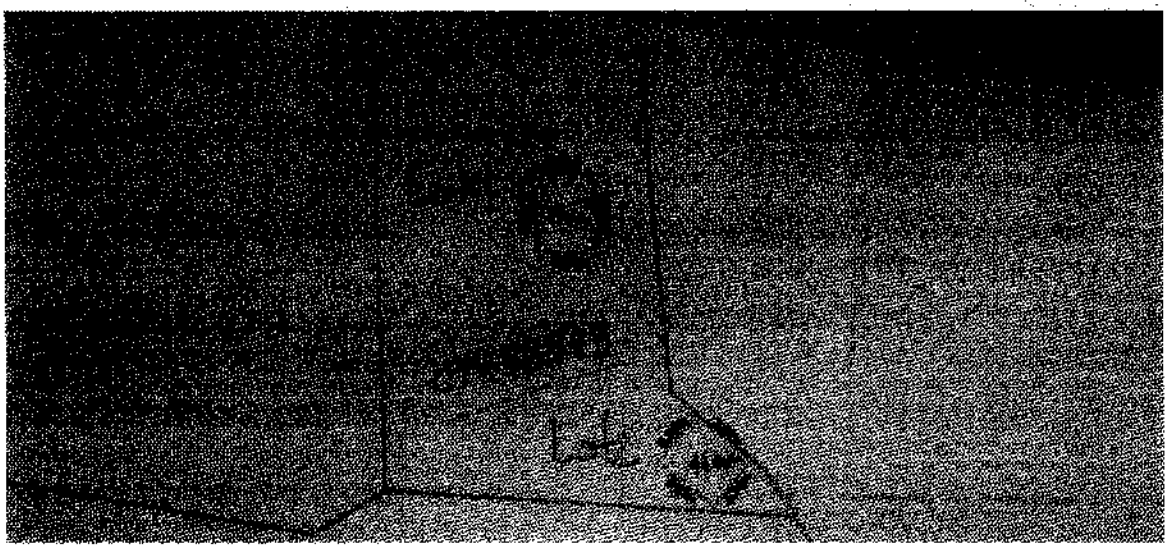
1. **Teren Lot 1 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi:**

132 Euro/lună sau 691 RON/lună

2. **Teren Lot 2 – Situat în Loc. Dorohoi, zona pietonală, jud. Botoșani, cu suprafața de 11 mp, înscris în cartea funciară nr. 58549 a UAT Dorohoi:**

132 Euro/lună sau 691 RON/lună

Amplasament



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Anexa nr. 1 la H.C.L Nr. 145 /30.07.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

1) DESCRIEREA SI INDENTIFICAREA BUNURILOR

Un număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, din care:

- 2 (două) bunuri imobile – terenuri în suprafață de câte 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 58549, în vederea amplasării unor module în vederea amplasării unor module ce vizează destinațiile prevăzute în documentația de atribuire.

- 3 (trei) bunuri imobile – terenuri în suprafață de câte 11 mp fiecare, aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 59722, în vederea amplasării unor module ce vizează destinațiile prevăzute în documentația de atribuire.

2) MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ŞI DE MEDIU CARE AU STAT LA BAZA PROPUNERII ÎNCHIRIERII :

2).1.Motivele de ordin economic – financiar: prin plata chiriei de către chiriaș se atrag anual noi surse de venit la bugetul local;

2).2.Motivele de ordin social : - prestarea de servicii către populație;

2).3.Motive de mediu : Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare cu privire la păstrarea şi conservarea mediului înconjurător prin :

- menținerea ordinii și curățeniei în zonă,

- achitarea taxei de salubrizare și utilităților aferente locației

- evitarea folosirii oricărui poluant de mediu,

3) NIVELUL MINIM AL CHIRIEI: este de **691 lei /lună**, conform Raportului de evaluare nr. 19 din 10.07.2026 și Raportului de evaluare nr. 21 din 10.07.2026, constituie baza de plecare la licitația publică cu strigare.

4) PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE: - procedura de atribuire a contractului de închiriere aleasă este prin licitație publică cu strigare.

5) DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII:

- durata estimată a închirierii este de: **5 ani cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în situația în care locatorul înțelege să prelungească termenul de închiriere.**

6) TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERII:

În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019- privind Codul administrativ;

DIRECTIA PATRIMONIU,

Director Patrimoniu,
ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Șef S.A.P
jr. Maria Diana Balan

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Anexa nr. 2 la HCL nr. 143 /30.07.2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI NUMĂR DE 5 TERENURI APARȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI, - AMPLASAMENTE SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI

SECȚIUNEA I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE
SECȚIUNEA A – INTRODUCERE
SECȚIUNEA B – CONDIȚII DE PARTICIPARE
SECȚIUNEA C – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR
SECȚIUNEA D – DERULAREA LICITAȚIEI CU STRIGARE
SECȚIUNEA E – ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
SECȚIUNEA F – DISPOZIȚII FINALE

SECȚIUNEA I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

Art. 1) Informaţii generale privind LOCATORUL:
Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Dorohoi - Organizatorul licitaţiei:
U.A.T. Municipiul Dorohoi, cu sediul în str. Grigore Ghica nr. 34, municipiul Dorohoi, judeţul Botoşani, CUI 4112945
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

Art.2) Informaţii generale privind obiectul închirierii:

a. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

BUNURI IMOBILE - 5 SUPRAFEȚE DE TEREN A CÂTE 11 MP FIECARE, TERENURI APARȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI, - AMPLASAMENTE SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI

b. Descrierea şi identificarea terenurilor:- TEREN (LOT 1 și LOT 2) parte din CF nr. 58549 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi

TEREN (LOT 1, LOT 2 și LOT 3) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi

Art. 3) Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închirierii:

Procedura de închiriere: LICITAŢIE PUBLICĂ CU STRIGARE PENTRU 5 SUPRAFEŢE DE TEREN A CÂTE 11 MP FIECARE, TERENURI APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI, - AMPLASAMENTE SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI, conform tabelului alăturat:

Nr. crt	BUN IMOBIL	SUPRAFAŢA TOTALĂ	CHIRIA MINIMĂ LUNARĂ
	———	MP	(LEI)
1	TEREN (LOT 1) parte din CF nr. 58549 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	11	691
2	TEREN (LOT 2) parte din CF nr. 58549 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	11	691
3	TEREN (LOT 1) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	11	691
4	TEREN (LOT 2) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	11	691
5	TEREN (LOT 3) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	11	691

Locatorul va atribui contractul de închiriere prin aplicarea procedurii licitaţiei publice cu strigare, iar criteriul de atribuire a contractului este: **cel mai mare nivel al chiriei.**

Suprafeţele de teren din prezentul tabel vor fi folosite exclusiv pentru detinaţia lor, calitatea de chiriaş o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, care îndeplineşte condiţiile legale de participare.

Condiţii generale de participare:

- calitatea de chiriaş o poate avea orice **persoană fizică sau juridică**, română ori străină, care îndeplineşte condiţiile legale de participare.

Art. 4) Condiţiile de exploatare a închirierii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii:

Un număr de 5 terenuri aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, - amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, din care:

- 2 (două) bunuri imobile – terenuri în suprafaţă de câte 11 mp fiecare, aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 58549, în vederea amplasării unor module în vederea amplasării unor module ce vizează destinaţiile prevăzute în prezenta documentaţia de atribuire.

- 3 (trei) bunuri imobile – terenuri în suprafaţă de câte 11 mp fiecare, aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 59722, în vederea amplasării unor module ce vizează destinaţiile prevăzute în prezenta documentaţia de atribuire, iar prin aceasta închiriere se vor atrage la bugetul local al Municipiului Dorohoi fonduri suplimentare, conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere a terenului, prin:

- exploatarea corespunzătoare a terenului;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat;
- plata impozitului pe teren se constituie venit la bugetul local;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriate în sarcina chiriaşului;
- acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale, precum şi ridicarea nivelului de trai al acesteia.

Exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii celor 5 terenuri, aparţinând domeniului publical municipiului Dorohoi- se închiriază exclusiv pentru destinaţiile:

- desfăşurarea activităţii de preparare şi comercializare de băuturi reci si calde (sucuri, cafea şi derivate, ceai, fresh-uri, lemonade, etc.) cu excepţia băuturilor alcoolice;

- activităti de alimentaţie publică tip fast-food, patiserie/ plăcintărie, pizzerie, simigerie-covrigărie-gogoşerie, Snack-bar/rotisorie;

- fabricarea şi comercializare îngheţatei şi a altor produse asemănătoare îngheţatei cum este sorbetului/ alte activităţi ale cofetării specializate în producerea îngheţatei;

Art. 5) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaş în derularea închirierii:

În derularea contractului de închiriere, chiriaşul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- *bunuri de retur*—bunurile care *revin de plin drept, gratuit şi libere* de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere.

Sunt bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul închirierii, respective:

- 2 (două) bunuri imobile – terenuri în suprafaţă de câte 11 mp fiecare, aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul" Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 58549, în vederea amplasării unor module în vederea amplasării unor module ce vizează destinaţiile prevăzute în prezenta documentaţia de atribuire.

- 3 (trei) bunuri imobile – terenuri în suprafaţă de câte 11 mp fiecare, aparţinând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul " Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi, parte din CF nr. 59722, în vederea amplasării unor module ce vizează destinaţiile prevăzute în prezenta documentaţia de atribuire,

Chiriaşul este obligat să restituie, pe bază de proces - verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, bunul închiriat, la încetarea contractului de inchiriere.

Art. 6) Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare:

Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate chiriaşului, începând de la preluarea terenului, până la încetarea contractului de închiriere, cât şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere .

Chiriaşul are obligaţia de a deţine, pe cheltuiala sa, toate acordurile şi avizele, impuse de legislaţia mediului, dacă sunt necesare în desfăşurarea activităţii.

Chiriaşul răspunde în întregime pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

Art. 7) Interdicţia subînchirierii bunului închiriat:

Chiriaşul nu are dreptul de a subînchiria sau concesiona bunul închiriat

Art. 8) Durata închirierii:

Durata închirierii este de **5 ani**, începând de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în situația în care locatorul înțelege să prelungească termenul de închiriere.

Art. 9) Chiria minimă și modul de calcul al acesteia:

Prețul de pornire la licitație - chiria minimă este de **691 lei/lună**, preț stabilit în baza raportului de evaluare intocmit de către S.C. EVALON S.R.L, evaluator autorizat ing. Dorin Lazăr.

Pasul de strigare la licitația publică este de **10,00 lei**.

Art. 10) Calendarul estimativ al licitației (Atașăm anunțul de licitație)

Lansarea anunțului organizării licitației: în data de **14.08.2026.**

Documentația de atribuire se poate procura începând cu data de **17.08.2026** de la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, respectiv Direcția Patrimoniu.

Termenul limită de depunere a documentelor este **04.09.2026** la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi.

Ședința de licitație publică, cu strigare va avea loc în data de **07.09.2026** în sala de ședințe a Primăriei Municipiului Dorohoi.

Art. 4) Instrucțiuni privind conținutul documentelor

Licitatorul are obligația de a elabora documentația de înscriere în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

<table>
<tr><th colspan="2">A. SECȚIUNEA A – INTRODUCERE</th></tr>
<tr><td>A.1.
Denumirea și sediul locatorului</td><td>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI,
Cod fiscal: 4112945
Adresa sediului: str. Grigore Ghica nr.34, Dorohoi, județul Botoșani
Nr.tel. / fax: +40(231)610133/ +40(231)611310
Persoană de contact: Balan Maria-Diana,
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro</td></tr>
<tr><td>A.2.
Locul și data de desfășurare a licitației</td><td>Sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, str. Grigore Ghica nr.34, Dorohoi, județul Botoșani (sala de ședințe a Pimăriei municipiului Dorohoi);
În data de 07.09.2026 ora 12:00, dacă sunt cel puțin 2 ofertanți calificați;
În situația în care la data sus menționată nu se prezintă/nu se califică minimum 2 ofertanți, licitația se va relua în condițiile legii.</td></tr>
<tr><td>A.3.
Legislația aplicabilă</td><td>1. LEGE nr.287/22.01.2009 privind codul civil;
2. LEGE nr.207//2015 privind codul de procedură fiscal;
3. ORDONANȚĂ nr. 57/2019.</td></tr>
<tr><td>A.4.
Scopul licitației și obiectul acesteia</td><td>Scopul licitației:
Închiriere prin licitatie publică cu strigare pentru:
<table>
<tr><th>BUN IMOBIL</th><th>SUPRAFAȚA TOTALĂ</th><th>CHIRIA MINIMĂ LUNA</th></tr>
<tr><td>——</td><td>MP</td><td>(LEI)</td></tr>
<tr><td>TEREN (LOT 1) parte din CF nr. 58549 - amplasament situat pe Pietonalul ” Grigore Ghica” din municipiul Dorohoi</td><td>11</td><td>691</td></tr>
<tr><td>TEREN (LOT 2) parte din CF nr. 58549 - amplasament situat pe Pietonalul ” Grigore Ghica” din municipiul Dorohoi</td><td>11</td><td>691</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	TEREN (LOT 1) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	**11**	**691**
	TEREN (LOT 2) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	**11**	**691**
	TEREN (LOT 3) parte din CF nr. 59722 - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi	**11**	**691**

A.5. Preţul	**Preţul minim de pornire la licitaţia publică este de 691 lei/lună fară TVA.;** **Pasul licitaţiei este de 10,00 lei;** **Pentru adjudecarea licitaţiei este necesar ca urmare a trei interpelări consecutive să nu mai fie strigată nici o ofertă cu un nou preţ .** **La al doilea termen al licitaţiei, dacă se prezintă un singur ofertant, acesta va adjudeca la preţul de pornire + un pas.**
A.6. Durata contractului	**Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu jumătate din durata iniţială, in situaţia în care locatorul înţelege să prelungească termenul de închiriere.**
B. SECŢIUNEA B – CONDIŢII DE PARTICIPARE	
B.1. Costuri asociate participării	**Ofertantul va ACHITA TAXA DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE ÎN SUMĂ DE 250 LEI, la caseria Primăriei municipiului Dorohoi;** **Ofertantul va ACHITA CONTRAVALOAREA CAIETULUI DE SARCINI ŞI A DOCUMENTAŢIEI DE ATRIBUIRE ÎN CUANTUM DE 30 LEI, la caseria Primăriei municipiului Dorohoi.**
B.2. Garanţia de participare	**Pentru a putea participa la licitaţie, fiecare ofertant este obligat să depună, până la data limită de depunere a ofertelor, o garanţie de participare, care este necesară locatorului faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe perioada dintre data de adjudecare a licitaţiei şi data semnării contractului.** **Garanţia de participare constituită de ofertanţi a căror oferte nu au fost stabilite câştigătoare, se returnează după semnarea contractului de închiriere cu ofertatul desemnat câştigător, în maximul 3 zile lucrătoare de la semnarea acestuia.** **Garanţia de participare constiuită de ofertant se reţine de către titularul dreptului de administrare în următoarele situaţii, care nu se datorează celor de forţă majoră sau de caz fortuit:** • **ofertantul nu se prezintă la licitaţie;** • **în cazul retragerii cererii de înscriere la procedura de licitaţie publică, peste termenul limită de depunere a cererilor de înscriere;** • **se revocă oferta după adjudecare;** • **se revocă oferta după deschiderea acesteia şi înainte de adjudecare;** • **câştigătorul licitaţiei nu se prezintă în vederea perfectării contractului de închiriere (semnare), în termenul de valabilitate a ofertei.**

	VALOAREA GARANȚIEI DE PARTICIPARE ESTE DE 10% DIN VALOAREA PREȚULUI DE PORNIRE LA LICITAȚIE, ȘI SE VA ACHITA LA CASERIA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI DOROHOI SAU ÎN CONTUL: RO37TRZ1175006XXX000092.
B.3. **Condiții de calificare**	**Cerințele de calificare a ofertanților se referă la:** **(a) capacitatea de exercitare a activității profesionale: ofertantul trebuie să demonstreze apartenența la categoria profesională impusă de îndeplinirea contractului, respectiv:** **- desfășurarea activității de preparare și comercializare de băuturi reci si calde (sucuri, cafea, ceai, etc.) cu exepția băuturilor alcoolice;** **- activități de alimentație publică tip fast-food, patiserie, pizzerie, simigerie;** **- comercializarea înghețată;** **Situația personală a oferantului: va fi exclus din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant care:** **- nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusive cele locale, precum și a contribuțiilor pentru asigurările sociale de stat până la nivelul lunei anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor;** **- se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;** **- dosarul de participare la închiriere este incomplet;** **- prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate.**
B.4. **Dreptul de a solicita clarificări**	**Orice ofertant care a cumpărat un exemplar din documentația de licitație are dreptul de a solicita în scris clarificări despre elementele cuprinse în aceasta, în termen de maxim 3 zile de la primirea invitației de participare la licitație/apariția în presă a anunțului referitor la organizarea licitației.** **Proprietarul are obligația:** **• De a răspunde în scris, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în maximum 5 zile de la primirea unei solicitări din partea unui ofertant, cu cel puțin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor;** **• De a transmite răspunsurile-însoțite de întrebările aferente-către toți ofertanții care au cumpărat documentația de licitație luând măsuri de a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;** **• Să răspundă și la solicitările de clarificare care nu au fost transmise în timp util, numai dacă perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către operatorii economici înainte de data limită de depunere a ofertelor.** **Reguli de comunicare și transmitere a datelor:** **• Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie să se transmisă în scris.** **• Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.** **• Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:** **a) prin poștă;** **b) prin fax;** **c) prin-mail.**

SECȚIUNEA C – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

C.1. Elaborare	**Toate documentele solicitate prin documentația de licitație:** **•se redactează în limba română,** **•trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă,** **•trebuie să fie semnate de către reprezentantii legal autorizati să angajeze**

	ofertantul în procedura de licitaţie şi ştampilate. **Numele reprezentaţiilor autorizaţi se scrie în clar.** **Orice ştersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte, îngroşări, ştersături sau modificări nu sunt admise.** **În cazul în care locatorul şi chiriaşul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicaţie care nu asigură înregistrarea conţinutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acestei pentru a se asigura înregistrarea.**
C.2. Documentele care se prezintă de ofertanţi pentru participarea la licitaţia publică cu strigare	**Ofertanţii care îşi manifestă interesul de a participa la licitaţie vor depune următoarele documente:** **a) Cererea de înscriere la licitaţia publică – întocmită în două exemplare, pe baza Formularului 1, se depun la sediul locatorului, precizat în anunţul de licitaţie, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor. Pe cererea de înscriere se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă.** **1 exemplar rămâne la registratură şi 1 exemplar se păstrează de ofertant.** **b) Coletul sigilat (conţinând oferta şi documentele care o însoţesc) pe care se va scrie citeţ şi clar „LICITAŢIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI BUN IMOBIL - TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 11 MP LOT nr. _____APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI PARTE DIN CF NR. _____ - AMPLASAMENT SITUAT SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI, A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE 07.09.2026", iar pe verso numele, prenumele/denumirea şi adresa oferantului.** **În coletul sigilat se introduc:** **1.1. OFERTA –întocmită pe baza Formularului 2 – introdusă într-un plic separat, pe care se va scrie numele ofertantului, precum şi inscripţia <<OFERTĂ>>.** **Oferta reprezintă valoarea iniţială oferită de către ofertant la deschiderea licitaţiei.** **Orice ofertant, prin depunerea ofertei, este de acord cu minimum preţului de pornire solicitat prin documentaţia de licitaţie.** **1.2. DOCUMENTELE CARE ÎNSOŢESC OFERTA:** **1.1.a. Documentele reprezentând dovada depunerii garanţiei de participare, contravalorii documentatiei de atribuire, a taxei de participare la licitatie:** **Dovada depunerii garanţiei de participare, a contravalorii documentaţiei de atribuire, a taxei de participare la licitaţie, se depune în copie (chitanţă fiscală/ordin de plată + extrasul de cont vizat de bancă/trezorerie), iar originalele se prezintă, pentru conformitate, comisiei de licitaţie.** **1.1.b. Documentele pentru îndeplinirea cerinţelor de calificare:** **1.1.b.1 Documente solicitate ofertanţilor pentru demonstrarea capacităţii de exercitare a activităţii profesionale:** **1.1.b.1.01). Certificat constatator eliberat de Oficiul Naţional al Registrului Comerţului, eliberat în luna anterioară depunerii ofertelor, în oricare din formele: în original, copie legalizată sau copie lizibilă pe care este menţionat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată şi parafată (*pentru licitatori persoane juridice*).** **1.1.b.1.02). Certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului care conţine codul unic de înregistrare ce dovedeşte forma de înregistrare: copie lizibilă pe care este menţionat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată şi parafată (*pentru licitatori persoane juridice*).** **1.1.b.2 Documente solicitate ofertanţilor pentru demonstrarea situaţiei personale:** **1.1.b.2.01). Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor, taxelor si contribuţiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agentia Natională de Administrare Fiscală - Direcţia Generală a Finanţelor Publice) din localitatea unde îşi desfăşoară activitatea,din care să reiasă că ofertantul NU ARE datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este**

	prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în oricare din formele: în original, copie legalizată sau copie lizibilă pe care este menţionat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată şi parafată (*pentru licitatori persoane juridice*). **1.1.b.2.02). Certificat constatator privind indeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor si taxelor locale, alte venituri ale bugetului local, pe raza căruia îşi are sediul licitatorul , din care să reiasă că ofertantul NU ARE datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în oricare din formele: în original/copie legalizată/copie lizibilă pe care este menţionat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată şi parafată;** **1.1.b.2.03). Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică, în oricare din formele: în original/copie legalizată/copie lizibilă pe care este menţionat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată şi semnată;** **1.1.b.2.04). Documente de identitate pentru persoane fizice – copie;** **1.1.b.2.05). Împuternicire în original şi copie dupa cartea de identitate a reprezentantului licitatorului (dacă este cazul);** **1.1.b.2.06). Fişa cu informaţii privind licitatorul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei,mixt,valută), activitatea licitatorului; fişa va fi semnată şi ştampilată de către licitator. (*pentru licitatori persoane juridice*) – Formularul 3;** **1.1.b.2.07). Declaraţie pe proprie răspundere că ofertantul NU se află în litigiu cu Primăria municipiului Dorohoi, respectiv Consiliul Local Dorohoi (datat, semnat şi parafat);** **1.1.b.208). Declaraţie pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecţie a mediului – Formularul 4.** **1.1.c. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE, însuşit fără/cu obiecţiuni (datat,semnat şi parafat). În cazul în care există obiecţiuni la contract, acestea se vor prezenta concret – Formularul 5.** **Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor.** **Neprezentarea tuturor documentelor solicitate atrage eliminarea necondiţionată a ofertantului din licitaţie.**
C.3. Modul de obţinere a documentaţiei de atribuire	**Documentatia de atribuire se obţine de la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr. 34, judetul Botoşani, respectiv de la Direcţia Patrimoiniu, după depunerea unei solicitari în scris din partea persoanei interesate, în vederea obţinerii documentaţiei de atribuire începând cu data de 17.08.2026. Solicitarea se va înregistra la registratura instituţiei şi va avea anexată în copie xerox, dovada achitării contravalorii documentaţiei în suma de 30,00 lei.**
C.4. Data limită de primire a ofertelor	**Ofertele vor fi depuse până cel târziu la data de 04.09.2026, ora 14:00 la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr. 34, judeţul Botoşani.** **Ofertele depuse peste termen se resping şi se returnează nedeschise ofertanţilor.**
C.5. Posibilitatea retragerii înscrierii la procedura de licitaţie publică cu strigare	**Orice licitator are dreptul de a-şi retrage cererea de înscriere numai până la data limită stabilită pentru depunerea cererilor de înscriere la procedura de licitaţie şi numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.** **Licitatorul nu are dreptul de a-şi retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancţiunea excluderii acestuia de la procedura de licitaţie.**
C.6. Nu vor fi admişi la procedura de licitaţie publică cu strigare	**Nu vor fi admişi la procedura de licitaţie participanţi care:** **- se află în procedura reorganizării judiciare, insolvenţă sau a falimentului; - dosarul de participare la închiriere este incomplet;** **- prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;** **- au datorii faţă de bugetul local sau faţă de bugetul de stat, înscrise în certificatul fiscal;**
C.7. Oferte întârziate	**Se refuză primirea coletelor prezentate după data şi ora limită de depunere, prezentată prin documentaţia de licitaţie, respectiv a garanţiilor pentru acestea.**

C.8. Soluţionarea litigiilor	**Participanţii nemulţumiţi de rezultatul licitaţiei şi de soluţionarea contestaţiilor, pot depune contestaţie conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, la Tribunalul Botoşani, în termen legal.**
SECŢIUNEA D – DERULAREA LICITAŢIEI CU STRIGARE	
D.1.Comisia de licitaţie	**(1) Locatorul numeşte prin act administrativ, cu cel puţin 20 de zile înainte de data ţinerii licitaţiei, comisia de licitaţie formată din minimum 3 persoane din cadrul aparatului de specialitate şi 3 supleanţi, cu experienţă profesională şi probitate morală, în următoarea componenţă:** **a) preşedintele comisiei de licitaţie;** **b) secretarul comisiei de licitaţie;** **c) membri - specialişti în domeniile logistic, financiar şi juridic.** **(2) La licitaţie nu pot participa, în calitate de licitatori, persoanele din componenţa comisiei de licitaţie şi nici soţul sau rudele ori afinii acestora, până la gradul IV inclusiv.** **(3) În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de licitaţie sesizează de îndată locatorul despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei încompatibile, dintre membrii supleanţi.** **Atribuţiile comisiei de licitaţie sunt:** **a) analizarea cererilor de înscriere la procedura de licitaţie publică cu strigare şi a documentelor care le însoţesc, pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în dosarul de înscriere;** **b) întocmirea listei cuprinzând licitatorii admişi la procedura de licitaţie publică cu strigare şi comunicarea acesteia;** **c) întocmirea listei cuprinzând licitatorii respinşi de la procedura de licitaţie publică cu strigare, motivarea şi comunicarea acesteia;** **d) derularea licitaţiei cu strigare;** **e) întocmirea procesului – verbal al licitaţiei cu strigare;** **f) desemnarea ofertei câştigătoare la procedura de licitaţie publică cu strigare.** **(4) Comisia de licitaţie este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.** **(5) Comisia de licitaţie adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.** **(6) Membrii comisiei de licitaţie au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.**
D.2. Comisia de solutionare a contestaţiilor	**Comisia de soluţionare a contestaţiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri.** **Fiecăruia dintre membrii comisiei de solutionare a contestaţiilor i se poate desemna un supleant.** **Comisia de soluţionare a contestaţiilor este alcătuită, din reprezentanţi ai Consiliului local şi ai aparatului de specialitate al Primarului.** **Componenţa comisiei de soluţionare a contestaţiilor, membrii acesteia, precum şi supleanţii lor sunt numiţi prin dispoziţia primarului.** **Deciziile comisiei de soluţionare a contestaţiilor se adoptă cu votul majorităţii membrilor. Membrii comisiei de solutionare a contestaţiilor nu au dreptul de a participa la soluţionarea unei contestaţii dacă se află în una dintre următoarele situaţii, sub sancţiunea nulităţii deciziei pronunţate:** **a) dacă acestia, au vreun interes în soluţionarea contestaţiei sau când sunt soţi, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părţi;** **b) dacă s-au pronunţat public în legătură cu contestaţia pe care o soluţionează;** **c) dacă se constată că au primit de la una dintre părţi bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje.** **În exercitarea atribuţiilor sale, comisia de solutionare a contestatiilor adoptă**

	decizii in conformitate cu legislația în vigoare.
D.3. Etape procedurale licitație – calcul termene	**Licitația se va organiza în termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data publicării în Monitorul Ofical al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației. După data publicării în Monitorul Ofical al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației, se primesc cererile de participare și dosarele de înscriere la procedura de licitație publică cu strigare (plicurile).** **La ședința de licitație publică cu strigare vor fi prezenți membrii Comisiei de licitație și participanți înscriși la licitație care vor avea asupra lor documentele de identitate.** **Asociațiile/ Fundațiile/ Întreprinderile Individuale/ Societățile Comerciale participante la licitație vor fi reprezentate de către președinții acestora sau de către un împuternicit cu delegație specială, persoanele juridice vor fi reprezentate de către administratorul firmei sau împuternicitul acestuia prin delegație specială;** **Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc.**
D.4. Desfășurarea licitației	**Licitația se desfășoară la locul, data și ora stabilite prin anunțul publicitar** **<u>dacă până la termenul limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin 2 (două) documentații de participare la licitație, iar la data respectivă se prezintă cel puțin 2 ofertanți.</u>** **Licitația se desfășoară în prezența tuturor membrilor comisiei, ședința fiind condusă de președintele comisiei de licitație.** **În cazul în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute mai sus, comisia de licitație:** • **solicită legitimarea reprezentanților ofertanților pe baza actului de identitate, citește lista celor excluși și motivele excluderii (acolo unde este cazul)** • **desface plicurile și verifică existența și conținutul documentelor de calificare solicitate prin documentația de atribuire și caietul de sarcini;** • **face cunoscut public numele ofertanților calificați cât și a celor descalificați, precizându-se motivele descalificării;** **Dacă, în urma verificărilor, există cel puțin doi ofertanți calificați, comisia derulează licitația cu strigare:** • **se deschid ofertele admisibile și se anunță valorile înscrise în oferte;** • **se stabilește valoarea ofertată care este mai mare decât prețul de pornire solicitat prin documentația de licitație și de la care se va porni licitația; în lipsa unei asemenea oferte, prețul de la care se va porni strigarea va fi cel anunțat în documentația de licitație;** • **se anunță prețul de pornire la licitație de la care se pornește strigarea, cu precizarea pasului de supralicitare stabilit prin documentația de atribuire.** • **se începe licitația respectivă, astfel licitatorii vor prezenta oferta de preț prin strigare, oferta de preț trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației;** • **președintele comisiei de licitație anunță cu glas tare și clar suma oferită de licitator, prin strigări care se vor repeata de 3 ori pentru fiecare prag de licitare. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea bunului licitat în favoarea licitatorului care a oferit ultima sumă.** • **Licitatorul care oferă cel mai mare nivel al redevenței anuale (cel mai mare preț în lei) va fi declarat câștigător;** • **După anunțarea verbală a câștigătorului, președintele comisiei de licitație declară închisă licitația, iar secretarul comisiei întocmește un proces-verbal care se semnează de membrii comisiei de licitație și de licitatori. Comisia de licitație va preciza în încheierea procesului-verbal licitatorul castigator și suma cu care s-a adjudecat licitația.** • **Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul-verbal al sedintei. Procesul-verbal al sedintei va fi semnat de către membrii**

	Comisiei de licitaţie şi de către participanţii la licitaţie. • **Procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei se arhivează la sediul organizatorului, constituind baza legală a încheierii contractului de închiriere.** **Eventualele contestaţii formulate de licitatori se depun la sediul organizatorului licitaţiei – Primăria Municipiului Dorohoi, în termen de 48 de ore de la încheierea acesteia.** **Contestaţiile vor fi motivate în drept şi în fapt arătându-se probele pe care le administrează şi motivele de drept pe care se întemeiază. Organizatorul este obligat să soluţioneze contestaţiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora şi să comunice hotărârea în scris de către comisia de soluţionare a contestaţiilor.** **Licitatorul declarat câştigător are obligaţia ca în termen de 20 zile de la data adjudecării să se prezinte la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, în vederea încheierii contractului de închiriere.** **Contractul de închiriere cu licitatorul câştigător se va încheia cu respectarea contractului -cadru, care face parte din documentaţia de atribuire.** **În situaţia în care, <u>până la termenul limită de depunere a ofertelor NU au fost depuse cel puţin 2 (două) documentaţii de participare la licitaţie, iar la data respectivă NU se prezintă cel puţin 2 ofertanţi, sau în situaţia în care nu există minimum 2 ofertanţi calificaţi pentru închirierea spaţiilor propuse, se va organiza o nouă licitaţie in conformitate cu OUG 57/2019</u>** **În cazul în care, la prima licitaţie se califică un singur ofertant, oferta nedeschisă şi documentele care o însoţesc, depuse de acesta şi verificate de comisia de licitaţie se păstrează la sediul organizatorului licitaţiei, rămânând valabile şi pentru următoarea şedinţă de licitaţie.** **În caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitaţie.** **În toate fazele, comisia întocmeşte un proces-verbal, în care se consemnează toate activităţile ce se desfăşoară în timpul licitaţiei, inclusive valorile licitate de ofertanţi la fiecare strigare. Procesul-verbal al şedinţei va fi semnat de către membrii Comisiei de licitaţie şi de către reprezentanţii participanţilor la licitaţie, se înregistrează la registratura unităţii organizatoare şi toţi participanţii la licitaţie primesc câte o copie a acestuia.** **În termen de maxim 2(două) zile lucrătoare de la încheierea procedurii, se întocmeşte hotărârea de adjudecare, în care se stipulează: denumirea şi sediul locatorului,numărul şi data procesului-verbal de licitaţie, datele de identificare a spaţiului, datele de identificare a ofertantului declarant câştigător, preţul unitar la care s-a adjudecat precum şi preţul total de închiriere a spaţiului.** **Referatul comisiei de licitaţie privind adjudecarea se supune aprobării Primarului municipiului Dorohoi şi se comunică, în scris, cu confirmare de primire, atât ofertantului castigator, cât şi celor necâştigători.**
D.5. Căi de atac	**Orice ofertant care participă la licitaţie poate formula o contestaţie, în scris, în termen de 2(două) zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitaţiei, ce se depune la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi. Nu se pot depune contestaţii în situaţia în care licitaţia respectivă se amână sau anulează.** **Organizatorul licitaţiei este obligat să soluţioneze contestaţia şi să comunice rezultatul în scris, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la depunerea acesteia.** **Pentru aceasta se numeşte, prin Decizie a Primarului Municipiului Dorohoi, o comisie de soluţionare a contestaţiilor care, în termen de 3(trei) zile lucrătoare, trebuie să raporteze în scris Primarului,rezultatul analizării contestaţiei.** **În situaţia în care raportul comisiei de verificare a contestaţiilor constată justeţea contestaţiei, Primarul Municipiului Dorohoi aprobă anularea licitaţiei derulate şi dispune repetarea procedurii.** **Anularea licitaţiei se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestaţii întemeiate privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei, prin încălcarea prevederilor legale privind închirierea spaţiilor, care au afectat concurenţa loială,**

	nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.
SECȚIUNEA E – ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	
E.1. Încheierea contractului de închiriere	**Contractul de închiriere se încheie cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în maxim 20 zile de la data:** • **adjudecarea licitației de închiriere, dacă nu există contestații;** • **soluționarea irevocabilă a contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulate.** **În situația în care ofertantul castigator renunță sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru încheierea contractului, acesta pierde Garanția de participare, și se va organiza o nouă licitație în conformitate cu OUG 57/2019.**
E.2. Contractul de închiriere	**Contractul de închiriere se perfectează la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, pe baza:** • **datelor din Raportul de adjudecare a terenului emisă de comisia de licitație;** • **contractului- cadru în forma prezentată în documentația de atribuire;** • **procesului-verbal de predare-primire a spațiului închiriat încheiat între locator și chiriaș.**
E.3. Încetarea contractului de închiriere	**Contractul de închiriere încetează în următoarele situații :** **a) la expirarea duratei stabilite în contract.** **b) în cazul în care, în cursul închirierii, spațiul închiriat este necesar locatorului pentru lucrări de interes public sau lucrări urgente care nu se pot amâna până la finele contractului, contractul de închiriere va înceta după înștiințarea în prealabil a chiriașului și fără nici o despăgubire către chiriaș.** **c) în cazul nerespectarii obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului.** **d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.** **e) în caz de neplată a 2(două) rate semestriale, consecutive, de către locator, contractul își pierde valabilitatea de drept, fără somație, punerea în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria municipiului Dorohoi având dreptul să preia bunul imobil închiriat.** **f) în cazul în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract ori prevăzute în prezentul caiet de sarcini, închirierea se retrage și contractul se reziliază de drept.** **La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:** **- bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia locatorului, gratuit și libere de orice sarcini.**
SECȚIUNEA F - DISPOZIȚII FINALE	
F.1. Dispoziții finale	**Chiriașul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare, și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.** **Chiriașul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de locator, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.** **Chiriașul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.**

	Chiriașul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de închiriere, conform reglementărilor si standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. **În cazul în care chiriașul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.** **Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii.** **Chiriașul are obligația de a pune la dispoziția locatorului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de închiriere.**

Prevederile prezentei documentații se completează cu prevederile O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, ale Legii Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii Nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificarile si completarile ulterioare.

FORMULARE ȘI MODELE

Fiecare ofertant care participă la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere are obligația de a prezenta formularele prevazute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzator și semnate de persoanele autorizate.

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director Patrimoniu,
ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Șef S.A.P
jr. Maria Diana Balan

FORMULAR 1

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

FORMULAR DE ÎNSCRIERE LA PROCEDURA DE ATRIBUIRE AFERENTĂ LICITAŢIEI PUBLICE CU STRIGARE PENTRU ÎNCHIRIEREA BUN IMOBIL - TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 11 MP LOT NR. _____APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI PARTE DIN CF NR. _____ - AMPLASAMENT SITUAT SITUATE PE PIETONALUL" GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI CE VA AVEA DESTINAŢIA MODUL PENTRU_____

Subsemnatul/Subsemnata _____(numele, prenumele, iniţiala tatălui), domiciliat/domiciliată în localitatea_____(sat/oraş), comuna_____, judeţul _____, str._____, nr. _____, codul poştal_____, nr. telefon contact_____, nr. fax_____, adresă e-mail_____, posesor/posesoare al C.I./B.I., seria _____, nr._____, CNP_____.

Persoana juridică/Forma asociativă _____, cu sediul în localitatea_____, (sat/oraş), comuna_____, judeţul _____, str._____, nr. _____-, codul poştal_____, nr. telefon contact_____, înregistrat la Registrul Comerţului cu nr. _____, cod unic de înregistrare_____, după caz, reprezentat prin domnul/doamna _____, în calitate de reprezentant legal, posesor/posesoare al C.I./B.I., seria _____ nr._____, CNP_____.

Solicit înscrierea la procedura de licitaţie publică cu strigare pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect închirierea **BUNULUI IMOBIL - TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 11 MP LOT nr. _____APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI PARTE DIN CF NR. _____ - AMPLASAMENT SITUAT SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI** pentru Societăţi Comerciale/ Asociaţii/Fundaţii/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate .

Ataşez documentele solicitate prin documentaţia de atribuire.

Declar că informatiile furnizate sunt complete si corecte în fiecare detaliu şi înteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.

De asemenea, subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de închiriere, sau în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători, pe parcursul derularii contractului de închiriere.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizati ai U.A.T. Municipiul Dorohoi cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării: .....

Ofertant

.....

(Semnătura autorizată) L.S.

FORMULAR 2

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

OFERTANTUL

_____
(denumirea/nume, sediu/adresă, telefon,fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
Primăria Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr.34,
Dorohoi, judeţul Botoşani

1. În urma examinării documentaţiei de licitaţie, subemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului……., ne angajăm să participăm la licitaţia publică cu strigare privind pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect închirierea **UNUI BUN IMOBIL - TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 11 MP LOT nr. _____APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI PARTE DIN CF NR. _____ - AMPLASAMENT SITUAT SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI, modul ce va avea destinaţia pentru_____** pentru Societăţi Comerciale/ Asociaţii/Fundaţii/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate, şi să oferim cel puţin preţul de strigare de …….. lei/lună.

2. În cazul în care suntem desemnaţi câştigătorii licitaţiei publice cu strigare, ne obigăm să acceptăm indexările prin acte oficiale ale locatorului şi modalitatea de achitare a chiriei lunare stabilite de către acesta.

3. Până la încheierea contractului de închiriere, oferta inclusiv strigările de preţ, constituie un acord de principiu între noi.

4. În cazul în care contractul de închiriere nu se încheie din culpa noastră, suntem de acord cu sancţiunea pierderii garanţiei de participare.

Data_____/_____

_____
(numele în clar, semnătura şi ştampila)

FORMULAR 3

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

PERSOANA JURIDICĂ/ PERSOANA FIZICA

_____
(denumirea/numele licitatorului)

INFORMAŢII GENERALE

1. Denumirea/numele:_____
2. Codul fiscal:_____
3. Adresa sediului central:_____
4. Telefon: Fax:_____

   E-mail:_____
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____

(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul:

_____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

8. Principala piaţă a afacerilor:

Candidat/licitator,

.....

(semnătura autorizată)

FORMULAR 4

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

_____
(denumirea/numele licitatorului)

DECLARAŢIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND RESPECTAREA PREVEDERILOR DE PROTECŢIE A MEDIULUI

inclusă în documentaţia de atribuire aferentă licitaţiei publice cu strigare pentru pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect **BUNUL IMOBIL - TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 11 MP LOT nr. _____APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI PARTE DIN CF NR. _____ - AMPLASAMENT SITUAT SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI, ce va avea destinaţia pentru_____ _____**pentru Societăţi Comerciale/ Asociaţii/Fundaţii/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate

Subsemnatul(a), _____

reprezentant/imputernicit al _____ , cu sediul

În (adresa ofertantului) _____, declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals şi uz de fals în declaraţii, în acte publice, că vom respecta legislaţia şi normele in vigoare privind protecţia mediului.

Data completării: .....

Ofertant.....

(Semnătura autorizată) L.S.

FORMULAR 5

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

PERSOANA JURIDICĂ/ PERSOANA FIZICĂ

_____

(denumirea/numele licitatorului)

DECLARAŢIE DE ACCEPTARE A MODELULUI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Subsemnatul, ... (denumirea licitatorului) reprezentant împuternicit al ..... (dacă este cazul), declar că, în cazul în care vom fi declaraţi câştigători în cadrul procedurii de atribuire a contractului de închiriere având ca obiect închirierea **BUNULUI IMOBIL - TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 11 MP LOT nr. _____APARŢINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI PARTE DIN CF NR. _____ - AMPLASAMENT SITUAT SITUATE PE PIETONALUL " GRIGORE GHICA" DIN MUNICIPIUL DOROHOI, pentru amplasare modul cu destinaţia** _____pentru Societăţi Comerciale/ Asociaţii/Fundaţii/ Întreprinderi Individuale/ Persoane Fizice Autorizate, ne vom îndeplini toate sarcinile cu strictă respectare a condiţiilor contractului.

Precizăm că:

⎕ ne însuşim conţinutul acestuia, aşa cum a fost publicat în documentaţia de atribuire;

⎕ formulăm următoarele amendamente referitoare la clauzele contractuale specifice: _____(dacă este cazul)

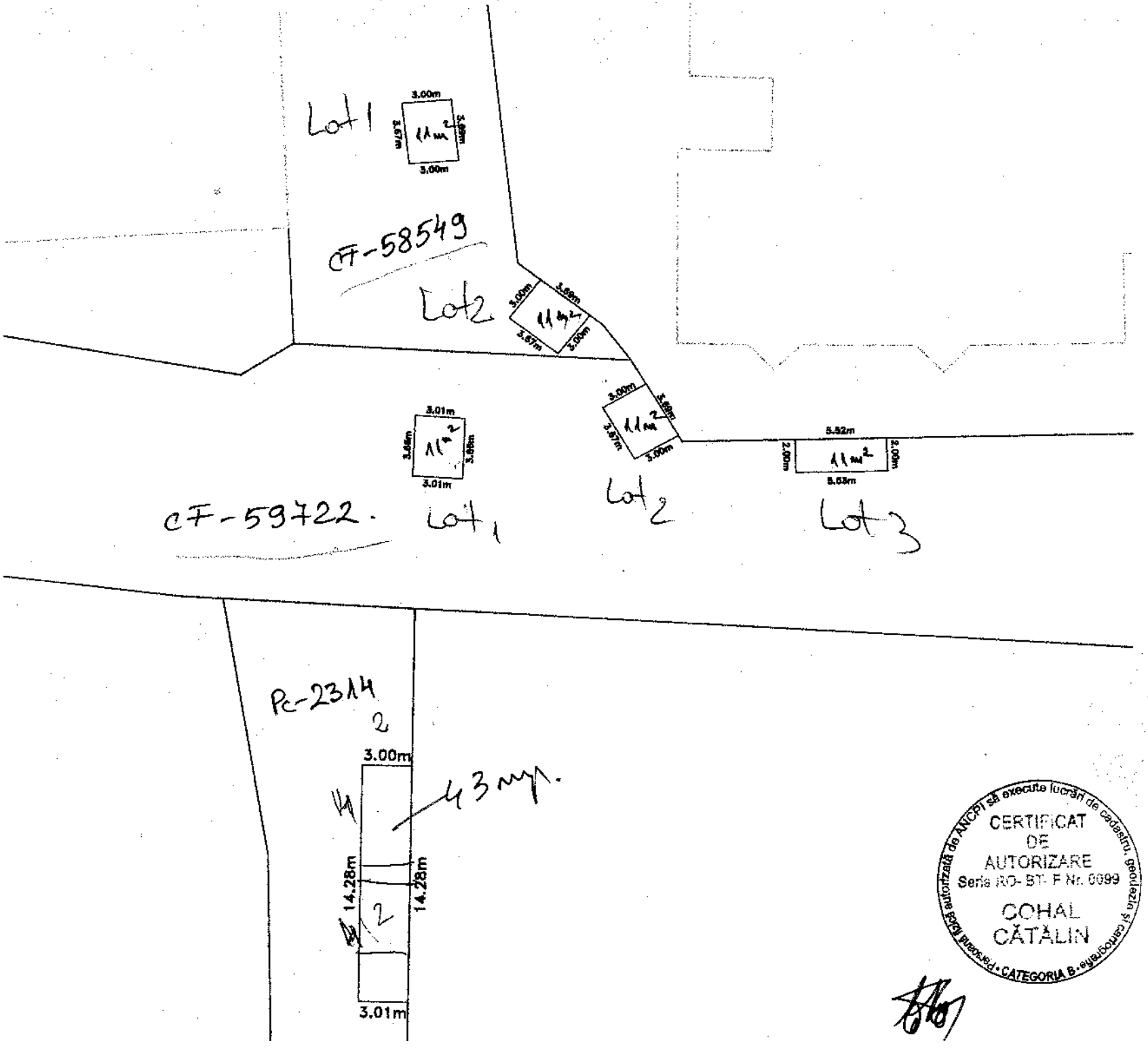
_____

Data completării: .....

Ofertant

.....

(Semnătura autorizată)


Lot 1
3.00m
3.67m
11 m²
3.00m
CF-58549
Lot 2
3.00m
3.68m
11 m²
3.67m
3.00m
3.00m
3.68m
11 m²
3.67m
3.00m
3.01m
3.66m
11 m²
3.68m
3.01m
5.52m
2.00m
11 m²
2.00m
5.53m
CF-59722.
Lot 1
Lot 2
Lot 3
Pc-2314
2
3.00m
43 mp.
14.28m
14.28m
2
3.01m
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO- BT- F Nr. 0099
COHAL
CĂTĂLIN
Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie - CATEGORIA B

ROMÂNIA **Anexa nr. 3** la H.C.L nr. 143 din 30.07.2026

MUNICIPIUL DOROHOI

JUDEŢUL BOTOŞANI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.Municipiul Dorohoi, cu sediul în str.Grigore Ghica nr. 34, reprezentat prin PRIMAR ing. Dorin Alexandrescu, având cont de virament nr. RO75TREZ11721A300530XXXX la Trezoreria Dorohoi, **în calitate de LOCATOR**, pe de o parte,

Şi

2._____ cu sediul în_____, str. _____, jud. _____, CIF/CUI _____, reprezentată prin _____, **în calitate de CHIRIAŞ** pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile OUG 57/2019.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI :

ART.1. **Obiectul contractului de închiriere este preluarea în chirie (exploatare) a unui bun imobil - teren în suprafață de 11 mp aparținând domeniului public al municipiului Dorohoi - LOT nr_____, parte din CF nr. _____ - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi, în vederea amplasării unui modul ce va avea ca activitate_____.**

ART.2. Exploatarea obiectului contractului de închiriere se face în conformitate cu prevederile HLC nr. din 30.07.2026.

ART.3. Obiectivele locatorului sunt :

a) Atragerea de venituri la bugetul local.

b).....-.....

c).....-.....

d).....-.....

etc.....-.....

ART.4. Predarea bunului închiriat către chiriaş se face pe bază de proces-verbal de predare primire.

ART.5. În derularea contractului de închiriere, chiriaşul va utiliza următoarele categorii de bunuri :

a) bunurile de retur: bun imobil - teren în suprafaţă de 11 mp aparţinând domeniului public al municipiului Dorohoi, **LOT nr_____, parte din CF nr. _____ - amplasament situat pe Pietonalul " Grigore Ghica" din municipiul Dorohoi, în vederea amplasării unui modul ce va avea ca activitate_____.**

b) bunurile de preluare.....-.....

c) bunurile proprii .....-.....

III. TERMENUL:

ART.6. **Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data de _____.**

ART.7. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, în situaţia în care locatorul înţelege să prelungească termenul de închiriere.

IV. PREŢUL :

ART.8. **Chiria lunară este de _____lei/lună, conform procesului verbal de adjudecare nr. _____ din _____, ce se va plăti la Serviciul Taxe şi Impozite Locale.**

ART.9. Chiria se va indexa anual în funcţie de rata inflaţiei din domeniul serviciilor.

V. PLATA CHIRIEI

ART.10. Plata chiriei se va face de către chiriaș lunar, din proprie inițiativă, prin ordin de plată sau în numerar la casieria Serviciului Taxe şi Impozite Locale, **până în data de 25 ale lunii în curs.**

ART.11. Eventualele regularizări ca urmare a indexării datorate ratei inflației se vor face la începutul fiecarui an calendaristic.

ART.12. **Neplata chiriei la termen atrage o penalizare de 1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.**

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR :

Drepturile chiriașului :

ART.13-1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere şi va respecta legislația în vigoarea cu privirea la amplasarea modului pe terenul proprietatea Municipiului Dorohoi.

ART.13-2. În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt locatorului în vederea luării măsurilor ce se impun.

Drepturile locatorului :

ART.14.-1. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș, prin contractul de închiriere.

14-2. Locatorul are dreptul să modifice sau să rezilieze în mod unilateral contractul de închiriere din motive legate de interesul local sau național.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriașului :

ART.15.-1. Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea eficace a bunului potrivit obiectivelor stabilite de către locator fără să tulbure liniştea chiriaşilor vecini prin folosinţa sa.

15.-2. Chiriaşul este obligat să respecte prevederile prezentului contract.

15.-3. Chiriaşul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

15.-4. Chiriaşul nu poate subînchiria sau subconcesiona bunul ce face obiectul închirierii.

15.-5. Chiriaşul este obligat să asigure creşterea eficienţei în următoarele modalităţi :

a).....-.....

b).....-.....

15.-6. Chiriaşul este obligat să realizeze următoarele investiţii:

a) bunurile aduse ca investiţie (datele de identificare a acestora, date tehnice) :

nu este cazul ;

b) investiţiile care nu se amortizează pe perioada închirierii : nu este cazul;

d) avizele ce trebuie obţinute în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special: nu este cazul;

15.-7. Chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului, (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului, protecţia privind paza contra incendiilor, etc) :

- condiţii de siguranţă în exploatare intră în atribuţiile chiriaşului;
- condiţii de protecţia mediului intră în atribuţiile chiriaşului ;
- condiţii de protecţia muncii intră în atribuţiile chiriaşului ;
- protecţia privind paza contra incendiilor, intră în atribuţiile chiriaşului;

15.-8. Chiriaşul este obligat să plătească chiria indexată, la termenele şi în cuantumul la care s-a obligat împreună cu majorările de întârziere legale.

15.-9.La încetarea contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur(bunuri care au făcut obiectul închirierii), în mod gratuit şi libere de sarcini.

15.-10.Chiriaşul are obligaţia să înregistreze în registrele de publicitate imobiliară, contractul de închiriere a bunului închiriat, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

15.-11. La data semnării contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să depună cu titlu de de garanţie contravaloarea a două chirii lunare în sumă de _____**lei.**

15.-12. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forţa majoră şi în cazul fortuit, chiriaşul este obligat să respecte prevederile prezentului contract până la preluarea contractului de către locator.

Obligaţiile locatorului :

ART.16. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere

ART.16-1. Locatorul se obligă să predea imobilul la data stabilita în contract în stare de folosinţa.

VII. FORŢA MAJORĂ :

ART.17.-1. Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în ceea ce priveşte îndeplinirea obligaţiilor ce le revin cu menţiunea că, prin forţa majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor imprevizibil şi inevitabil care împiedică părţile să-şi execute obligaţiile.

17.-2. Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile, cu menţiunea constatării evenimentelor de către organe competente, în prezenţa părţilor.

17.-3. În caz de forţă majoră comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă, cu perioade corespunzătoare acesteia şi cu menţiunea că nici una din părţi nu va prezenta majorări sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului.

17.-4. În cazul în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni pentru a hotări asupra executării în viitor a clauzelor contractuale.

17.-5. În cazul dispariţiei sau imposibilităţii de exploatare a bunului închiriat, situaţie verificată şi constatată de o comisie tehnică, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VIII. LITIGII:

ART.18.Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenta instantei judecătoreşti, de drept comun, dacă nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

ART.19. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii :

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia , în situaţia în care locatorul înţelege să prelungească sau nu termenul de închiriere.

b) în cazul în care, în cursul închirierii, bunul închiriat este necesar locatorului pentru lucrări de interes public sau lucrări urgente care nu se pot amâna până la finele contractului, contractul de închiriere va înceta după înştiinţarea în prealabil a chiriaşului şi fără nici o despăgubire către chiriaș.

c) în cazul nerespectarii obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului.

c) la dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

X. CLAUZE SPECIALE

ART.20. La încetarea din orice cauză arătată mai sus a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează :

a) bunurile de retur (bunurile care au făcut obiectul închirierii revin deplin, gratuit şi libere de orice sarcini, locatorului): teren în suprafaţă totală de **11 m².**

b) bunuri de preluare.....-.....

c) bunuri proprii.....-.....

ART.21. Nerespectarea obligaţiilor contactuale de către chiriaş dau dreptul locatorului să solicite şi evacuarea chiriaşului, care va fi obligat să plătească taxele datorate cu majorările de întârziere aferente până la preluarea bunului închiriat de către locator.

ART.22. Majorările de întârziere se stabilesc în funcţie de actul normativ existent la data încheierii contractului şi se modifică ori de câte ori pe parcursul derulării contractului apare o prevedere legală nouă.

ART.23. În cazul în care în timpul execuţiei lucrărilor de amplasament se descoperă valori istorice, artistice sau ştiinţifice, chiriaşul este obligat să oprească execuţia lucrărilor în zona respectivă şi să comunice locatorului, organelor de poliţie şi comisiei monumentelor istorice descoperirea lor.

ART.24. Utilitățile privind consumul de energie, gaze naturale, și apă, respectiv taxele și impozitele locale aferente se vor achita de către chiriaș.

XI. CLAUZE CONTRACTUALE referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între locator şi chiriaș:

ART.25. Responsabilităţile de mediu ce revin chiriaşului sunt:

- menținerea ordinii și curățeniei în zonă;

- ridicarea deșeurilor și achitarea salubrizarea în municipiu,

- evitarea folosirii oricărui poluant de mediu.

XII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

ART.26. Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

ART.27.Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3(trei) exemplare.

LOCATOR,
PRIMAR,
ing.Dorin Alexandrescu

CHIRIAŞ,

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Murăreanu Daniela Maricela

DIRECŢIA PATRIMONIU
ing. Daniel Corolea

ŞEF S.A.P
jr. Maria Diana Balan

MUNICIPIUL DOROHOI
CONSILIUL LOCAL

23 07 63 26

Comisia pentru organizarea și dezvoltarea urbanistică, lucrări publice, protecția mediului înconjurător, turism, monumente istorice și de arhitectură

AVIZUL

Nr. 59 din 23.07.26 pentru P.H.C.L. nr. 143 din 23.07.26 privind aprobarea inchirierii, prin licitatie publica, a unui numar de 5 (cinci) terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" Mun. Dorohoi.

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 5005/10.07.2026,

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 5005/10.07.2026, elaborat de Direcția Patrimoniu,

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru organizarea și dezvoltarea urbanistică, lucrări publice, protecția mediului înconjurător, turism, monumente istorice și de arhitectură a Municipiului Dorohoi adoptă următorul aviz:

Articolul 1 Se avizează favorabil proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 143/2026 privind aprobarea inchirierii, prin licitatie publica, a unui numar de 5 (cinci) terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" Mun. Dorohoi, *fără amendamente*.

Articolul 2 Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Municipiului Dorohoi.

Președintele Comisiei **Bolohan Suhariuc Andrei**

Secretarul Comisiei **Halici Medeea - Cătălina**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
Comisia pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor

23 04 143

AVIZUL
Nr. 154 din 23.04.2026

pentru P.H.C.L. nr. 143 /2026 rivind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui număr de 5 (cinci) terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" Mun. Dorohoi

Având în vedere că cele propuse prin Referatul de specialitate nr. 5005 din 10.07.2026, întocmit de DIRECȚIA PATRIMONIU, prin Director, ing. Corolea-Ungureanu Sava-Daniel, precum și Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Dorohoi, (~~nu~~) / se încadrează în prevederile legale, comisia consideră că proiectul de hotărâre prezentat poate / ~~nu poate~~ fi aprobat.

În temeiul prevederilor art.125 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.15 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, Comisia pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor adoptă următorul aviz:

Art. 1. - Se avizează favorabil / ~~nefavorabil~~ Proiectul de hotărâre a Consiliului Local nr. 143 / 23.04.2026 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui număr de 5 (cinci) terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul "Grigore Ghica" Mun. Dorohoi, ~~cu~~ / fără amendamente.

Art. 2. - Amendamentele și observațiile membrilor Comisiei se regăsesc în anexă, care face parte integrantă din prezentul aviz. - Nu s-au făcut.

Art. 3. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului Comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al U.A.T. Dorohoi.

PREȘEDINTE COMISIE,
Dănilă Ioan Sorin

SECRETAR,
Petcu Florin Cristian

MEMBRU,
Ivănescu Vlad Andrei

PFC/154/30.07.2026

MUNICIPIUL DOROHOI
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru Activităţi Economice, Buget, Finanţe şi Administrarea Domeniului Public şi Privat al Municipiului Dorohoi

03 23 04 26

AVIZUL

Nr. 23 din 23.04.2026 pentru P.H.C.L. nr. 143 din 2026,
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul „Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 5005 din 10.07.2026 prezentat de către dl ing. Dorin Alexandrescu, Primar al Municipiului Dorohoi, inițiatorul proiectului,

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 5005 din 10.07.2026, elaborat de Ditrecția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Dorohoi, prin Director Patrimoniu, ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu,

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a consiliului local,
Comisia pentru Activități Economice, Buget, Finanţe şi Administrarea Domeniului Public şi Privat al Municipiului Dorohoi adoptă următorul aviz:

Articolul 1 Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 143 / 2026 privind **aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 5 terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Dorohoi, amplasamente situate pe Pietonalul „Grigore Ghica" din Municipiul Dorohoi**, fără amendamente.

Articolul 2 Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Municipiului Dorohoi.

Președintele Comisiei **Sergiu Nacu** Secretarul Comisiei **Daniela-Maria Ionescu**