MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1. Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind aprobarea și însușirea raportului de evaluare a lipsei de folosinta datorata pentru spațiile comerciale aflate în proprietate privată, din Complexul Agroalimentar Piața Sudului pe perioada modernizarii

Consiliul Local al Sectorului 4

În baza Raportului de specialitate întocmit de către Direcția Adminsitrativă cu nr. P.13.1/1421/22.09.2017 și Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4;

Ținând seama de Rapoartele comisiilor de specialitate;

În baza Hotărârii C.G.M.B nr. 322/19.07.2017 privind împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 4 să-și însușească rapoartele de evaluare și să aprobe contractele de schimb pentru spațiile din complexul agroalimentar Piața Sudului, împuternicirea expresă a Primarului Sectorului 4, ca în numele și pentru proprietar - Municipiul București, să semneze contractele de schimb în formă autentică cu proprietarii spațiilor afectate de modernizarea complexului;

În baza Hotărârii C.G.M.B. nr. 115/29.03.2017 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 4 de a efectua demersurile necesare pentru modernizarea Pieței Sudului precum și pentru înscrierea în cartea funciara a acesteia;

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 57/31.03.2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici aferenți obiectivului de investiții „Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața agroalimentară Berceni-Sudului";

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 147/19.12.2016 privind trecerea Complexului Agroalimentar Piața Sudului, din administrarea Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 in administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare si prevederile art. 1531-1537 din Codul Civil al Romaniei;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1), art. 81 alin. (4), art. 115 alin. (1) lit. b) și art. 121 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă și se însușește raportul de evaluare a lipsei de folosinta datorata pentru spațiile comerciale aflate în proprietate privată, din Complexul Agroalimentar Piața Sudului situat în str. Sg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4, Bucuresti pe perioada modernizarii complexului, conform **Anexei** la prezenta.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Art.2 Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor, iar comunicarea se face prin grija Serviciului Tehnic al Consiliului Local Sector 4.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 29.09.2017.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin - Constantin BĂRBĂLĂUȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Contrasemnează
Secretarul Sectorului 4

Otilia Iustiniana VÎLCEA

Nr. 254 /29.09.2017

ANEXA
LA HCLS4 Nr. 254/29.09.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

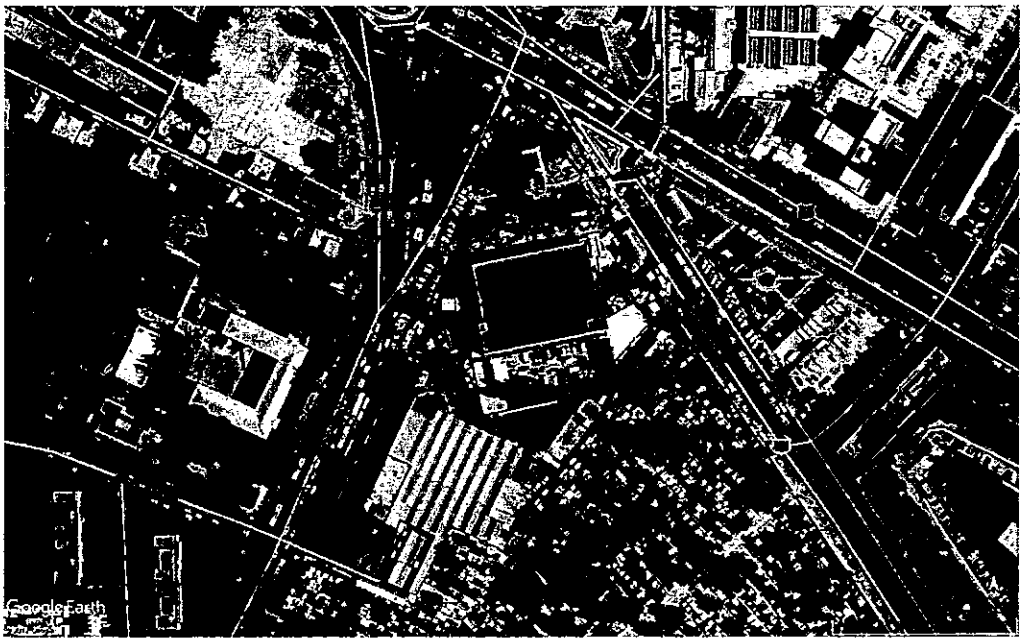
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. 1706 / 31.08.2017

Evaluare lipsă de folosință pentru spații comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului



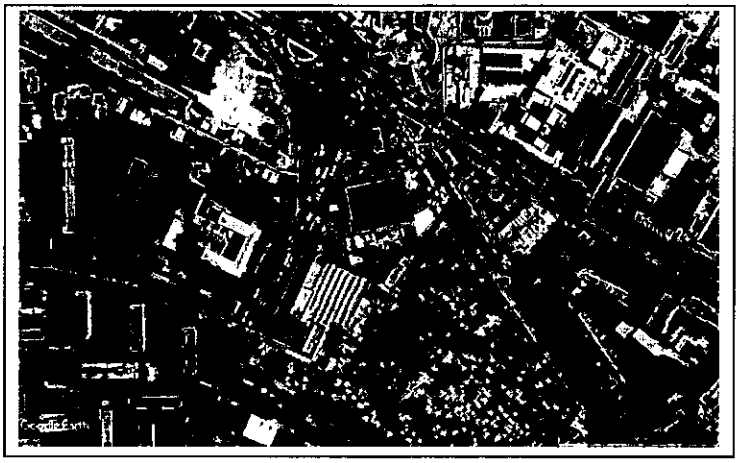
CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spații comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului, Sector 4, București.



Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea lipsei de folosință a spațiilor comerciale;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției și terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: conform listei puse la dispoziție de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Utilizator: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Dată inspecție: 01.08.2017
Dată evaluare: 01.08.2017
Data emiterii raportului: 31.08.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA UNITARĂ A LIPSEI DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, LA DATA EVALUĂRII, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

$V_{LIPSĂ\ DE\ FOLOSINȚĂ\ LUNARĂ\ SPAȚIU\ COMERCIAL}$ = 20 EURO/mp ≈ 91 RON/mp

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2017* – publicate de ANEVAR.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2017* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Naționala de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28;
- Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sector 3;
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1.

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este: Primăria Sectorului 4 București.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii lipsei de folosință pentru spațiile comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni – Sudului.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra proprietăților imobiliare descrise mai sus, denumite în continuare Imobilul Subiect, situate în București, sector 4, în viitoarea Piață Agroalimentară Berceni-Sudului.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea chiriei de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, SEV 104 Tipuri ale valorii.

< Valoarea chiriei 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, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.>

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

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Piața poate fi constituită dintr-un număr mai amplu de participanți sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață.

Valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare imobilului studiat. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 01.08.2017.
Data evaluării - 01.08.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5577 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 31.08.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat spațiile comerciale din zona Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare a fost realizată la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2017	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	SEV 400 Verificarea evaluării
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către client/beneficiar:

- Contracte de vânzare - cumpărare;
- Contracte de concesiune;
- Extrase de Carte Funciară.

1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietățile din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului care urmează a fi modernizată; locația și limitele proprietăților indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății ce va fi construită vor corespunde cu documentele puse la dispoziție la data evaluării, investiția fiind în stadiu de proiect. Acest raport are menirea de a estima o valoare echitabilă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;

- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

IPOTEZE SPECIALE:

- Opinia asupra valorii lipsei de folosință a spațiilor comerciale este realizată pentru ipoteza în care pe locul actualei Piețe a Sudului va fi materializat proiectul elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.: "Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului", pe perioada desfășurării lucrărilor de modernizare a Pieței.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului PRIMĂRIA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

Spațiile comerciale evaluate vor face parte dintr-un ansamblu de construcții și hale nefinalizate la data evaluării, ce va fi construit în cadrul ansamblului Piața Agroalimentară Berceni-Sudului. La data evaluării 01.08.2017 investiția este în stadiu de proiect, beneficiarul investiției fiind Primăria Sectorului 4 București.

Pe perioada desfășurării lucrărilor de modernizare, proprietarii spațiilor comerciale din lista pusă la dispoziție de Primăria Sectorului 4 al Municipiului București nu vor putea desfășura activități comerciale, ca urmare se impune determinarea valorii lipsei de folosință pentru această perioadă.

Zona Pieței Agroalimentare Sudului este construită pe un teren ce reprezintă domeniul public al Municipiului București și este în administrarea Consiliului Local sector 4, în baza prevederilor Art. 1 al H.C.G.M.B. nr. 186 din 20.05.2008, cu modificările ulterioare.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

Proprietățile sunt situate în București, sector 4, în cadrul Pieței Agroalimentare Berceni Piața Sudului la intersecția arterelor rutiere principale: Strada Nițu Vasile, Șoseaua Olteniței și Șoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală și este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

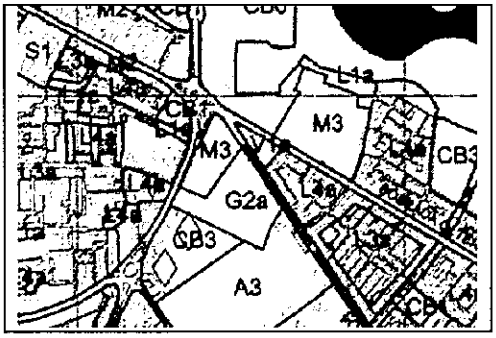
Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Niţu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Niţu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o perioadă de cca 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

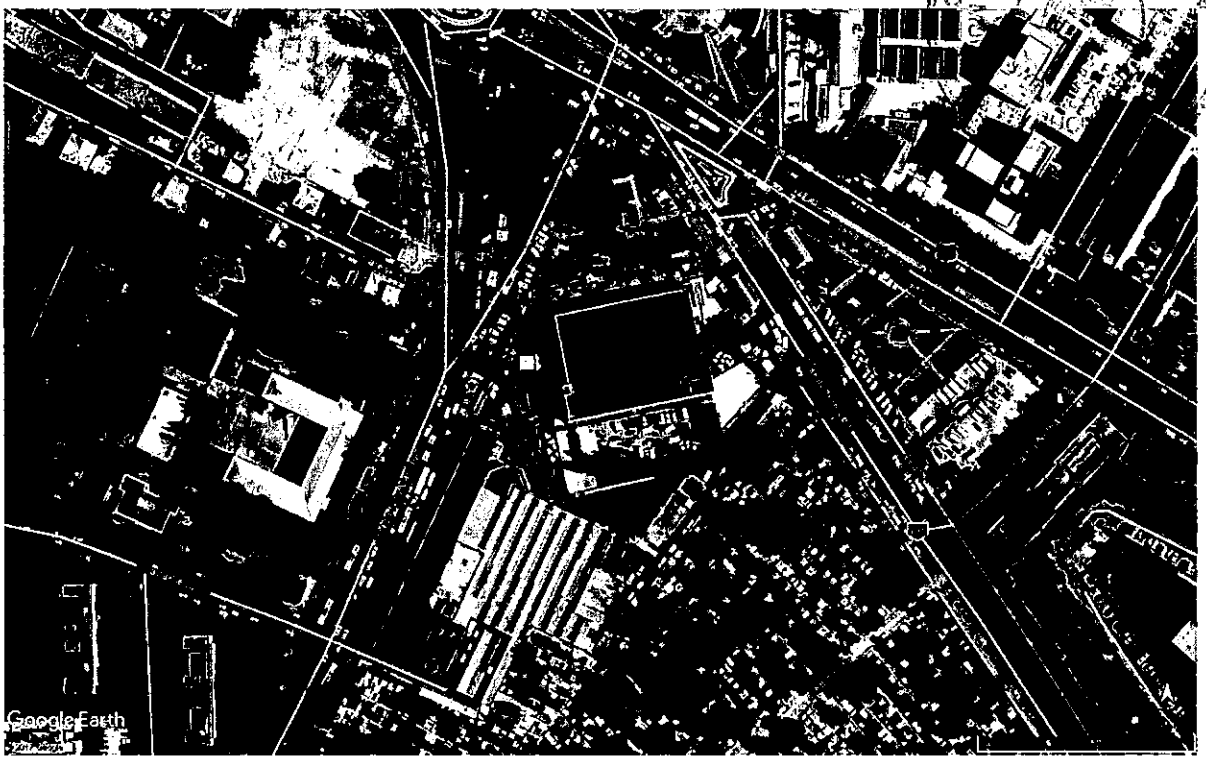
Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.[1]

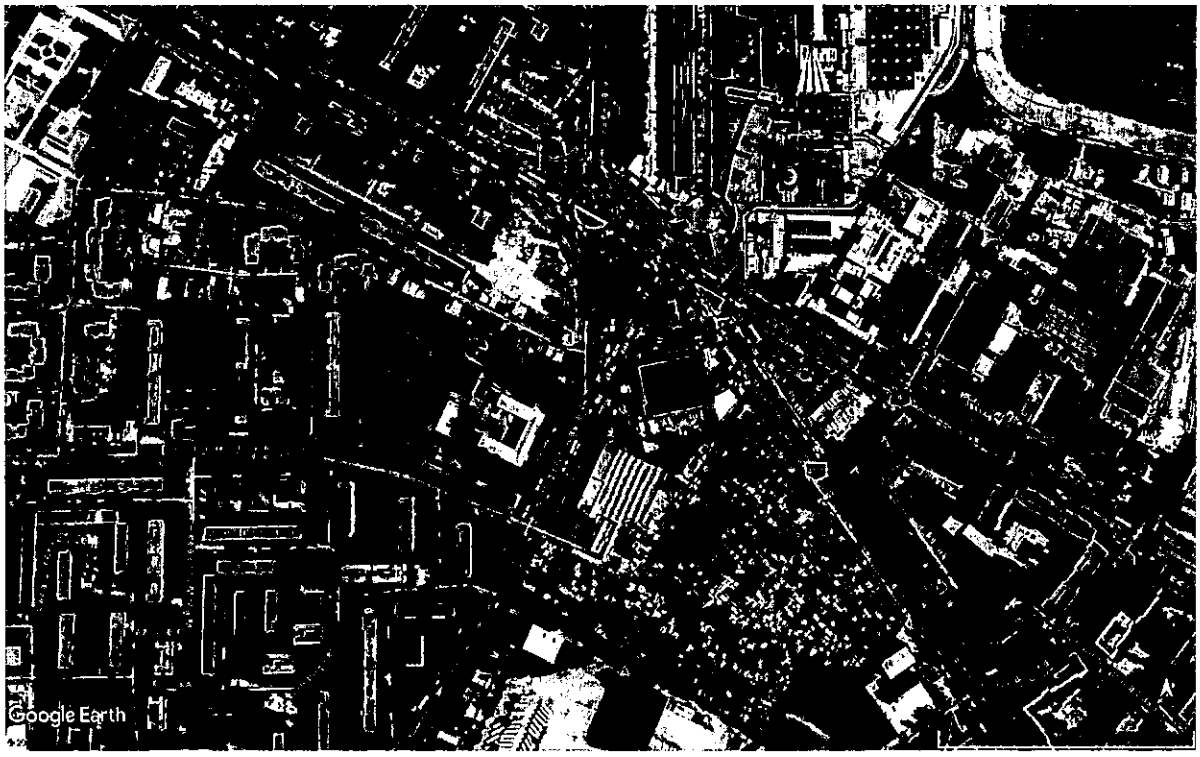
Zona se află într-un cartier rezidenţial de construcţii rezidenţiale, blocuri, imobile comerciale şi dotări edilitare specifice. Din punct de vedere urbanistic zona Pieţei Agroalimentară Berceni-Sudului este situată în zonelor M3 (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu şi discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri).[2]



[1] http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

[2] http://www.pmb.ro/servicii/urbanism/pug/docs/planul_UTR.pdf





Sursa: Google Earth

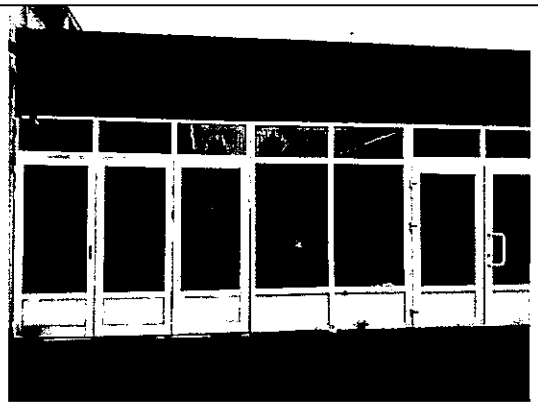
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

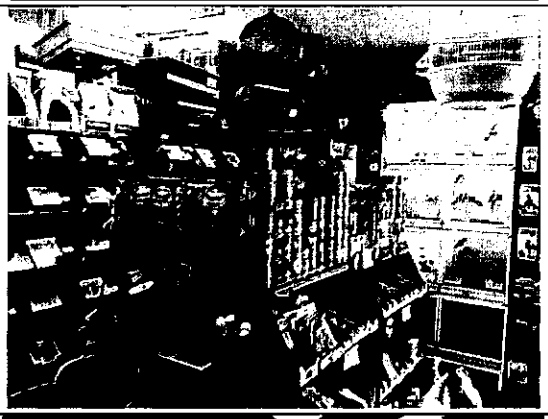
Spațiile comerciale sunt situate în cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului și vor fi cuprinse în proiectul „Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului".

Conform Memoriului tehnic al proiectului pus la dispoziție de beneficiar, pe terenul propus spre reamenajare funcționează în prezent: Hala Piața Sudului, Complex comercial, Corp cu funcțiune de comerț, parcare. Pe o amprentă de 1.500 mp construcțiile se vor modifica prin demolări parțiale și reconstruire iar în locul parcării existente se va amenaja o nouă parcare supraterană P+1+terasă circulabilă parcare autoturisme. Vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile precum și spații verzi.

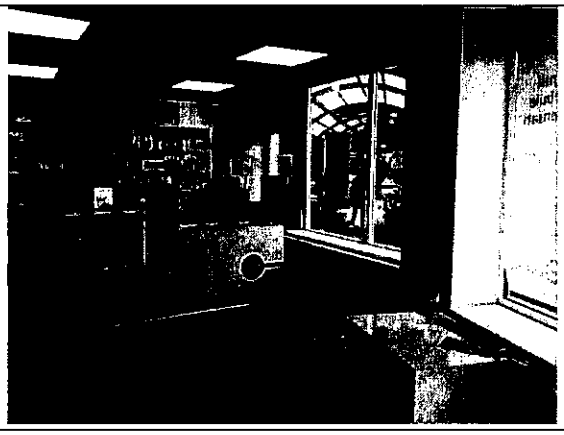
Termenul de finalizare estimat este de 10 luni de la începerea lucrărilor, și este preconizat a fi decembrie 2018, conform datelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării.

Prezentăm în continuare studiul foto al proprietăților pentru care se realizează evaluarea lipsei de folosință pe perioada realizării proiectului de modernizare:




PET SHOP EXOTIC







MEZELURI


MACELARIE
MEANE
PORC
INIMA
FICAT
LIMBA

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală.

Pe piața spațiilor comerciale din România vor fi adăugați în acest an încă 180.000 de metri pătrați pe fondul creșterii consumului populației, potrivit datelor cheap windows 10 key companiei de consultanță în imobiliare Colliers International.

"În următorii cinci ani, ne așteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depășească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puțin șase strip malluri în orașe precum Bistrița Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care își va deschide porțile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting, și pentru a cărui închiriere Colliers a fost desemnat agent exclusiv", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

Agenția estimează că noul stoc de spații comerciale va fi absorbit rapid de piață.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vești bune pentru retaileri, conform unui raport separat realizat de către Colliers International.

Creșterea consumului privat are un dublu efect și pentru piața spațiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici".[3]

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Având în vedere ipotezele speciale enumerate la capitolul 1.8 referitoare la faptul că spațiile comerciale nu vor putea fi utilizate pentru activități comerciale pe perioada realizării proiectului pentru modernizarea Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului, pentru determinarea valorii lipsei de folosință s-a considerat că spațiile ar fi închiriate. Pentru determinarea chiriei de piață a fost aleasă varianta selectării unor spații comerciale comparabile ce reflectă dimensiunile (aproximativ 90 mp) și caracteristicile asemănătoare ale spațiilor comerciale din listă.

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacții sigure așa că s-a optat pentru ofertele prezentate in tabelul următor, valoarea chiriei fiind în funcție de caracteristicile acestora.

[3] http://realestatemagazine.ro/2017/04/piata-spatiilor-comerciale-in-crestere-accelerata-circa-180-000-mp-livrati-anul-acesta/

Pentru calcule s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări față de elementele descrise, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare și cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE SPAȚII DE ÎNCHIRIAT PIAȚA SUDULUI					
NR CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Piața Timpuri Noi/ Calea Văcărești	55	31	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986
2	Olteniței	70	21	www.spatiicomerciale.ro	parter P+10, 1982
3	Berceni/ Piața Sudului	70	21	www.spatiicomerciale.ro	centru comercial, 1978
4	Berceni, Olteniței	70	24	www.imobiliare.net	1978-1986
5	Calea Văcărești	76	25	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
6	Berceni	80	25	www.spatiicomerciale.ro	-
7	Berceni Obregia	90	17	www.imobiliare.net	spațiu comercial
8	Brâncoveanu/ Izvorul Rece	90	20	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
9	Calea Văcărești, Mihai Bravu	104	19	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, vitrina 3 laturi
10	Berceni/ Reșița	110	23	www.imobiliare.net	clădire comercială, 1950
11	Berceni/ Huedin	120	21	www.imobiliare.net	parter clădire de birouri
12	Berceni	130	26	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
13	Olteniței	167	15	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare. Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU a spațiilor comerciale într-o construcție cu destinație comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză și anume:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare.

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietățile și zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spații comerciale.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI DE PIAȚĂ A SPAȚIILOR COMERCIALE

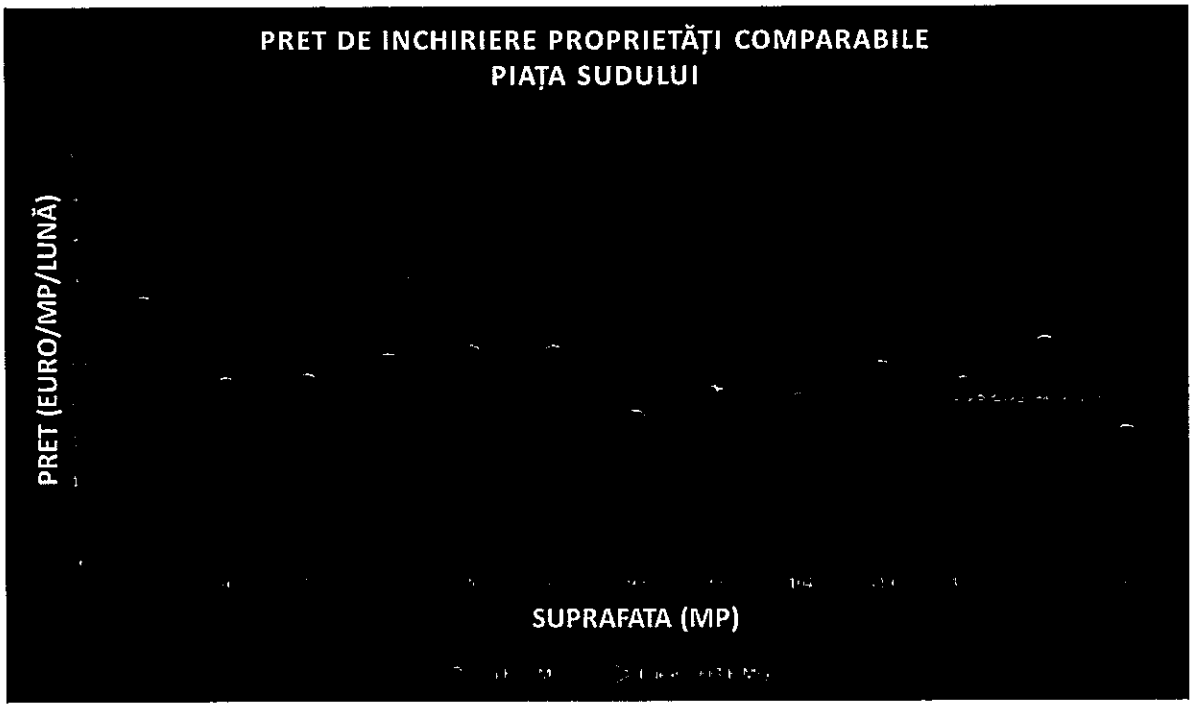
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea echitabilă a proprietății/dreptului evaluate se obține prin compararea proprietății cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, vor fi selectate criterii de comparație adecvate. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Prin abordarea prin piață prețurile și informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor și coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate și care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE SPAȚII DE ÎNCHIRIAT PIAȚA SUDULUI					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Piața Timpuri Noi/ Calea Văcărești	55	31	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986
2	Olteniței	70	21	www.spatiicomerciale.ro	parter P+10, 1982
3	Berceni/ Piața Sudului	70	21	www.spatiicomerciale.ro	centru comercial, 1978
4	Berceni, Olteniței	70	24	www.imobiliare.net	1978-1986
5	Calea Văcărești	76	25	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
6	Berceni	80	25	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
7	Berceni Obregia	90	17	www.imobiliare.net	n/a
8	Brâncoveanu/ Izvorul Rece	90	20	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
9	Calea Văcărești, Mihai Bravu	104	19	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, vitrina 3 laturi
10	Berceni/ Reșița	110	23	www.imobiliare.net	clădire comercială, 1950
11	Berceni/ Huedin	120	21	www.imobiliare.net	parter clădire de birouri
12	Berceni	130	26	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
13	Olteniței	167	15	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986



Calculele și analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII CHIRIE LUNARĂ SPAȚII COMERCIALE						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6	COMPARABILA 8	COMPARABILA 11
Preț de vânzare EURO/mp		21	25	25	20	21
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-1,5	-1,8	-1,8	-1,4	-1,5
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Localizare	Piața Sudului	Berceni/ Piața Sudului	Calea Văcărești	Berceni	Brâncoveanu/ Izvorul Rece	Berceni/ Huedin
Corecție (%)		0%	5%	0%	10%	10%
Corecție (EURO/mp)		0,0	1,2	0,0	1,9	2,0
Preț corectat		19,5	24,4	23,3	20,5	21,5
Vechime construcție	anterior 1990/renovat	1978/necesita renovare	similar	similar	similar	similar
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		21,5	24,4	23,3	20,5	21,5
Suprafață totală	90,00	70	76	80	90	120
Corecție (%)		-6%	-5%	-3%	0%	5%
Corecție (EURO/mp)		-1,3	-1,2	-0,7	0,0	1,1
Preț corectat		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Tip construcție	structura beton/zidărie, panouri termopan	similar	similar	similar	similar	similar
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (rotund)		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Caracteristici economice	piața comercială	centru comercial	parter bloc	n/a	parter bloc	parter clădire birouri
Corecție (%)		0%	5%	0%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		0,0	1,2	0,0	1,0	1,1
Preț corectat		20,2	24,4	22,6	21,5	23,7
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		20,2	24,4	22,6	21,5	23,7
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		20	24	23	21	24
CORECȚIE NETĂ		1	1	-1	3	4
CORECȚIE NETĂ (%)		3%	4%	-3%	14%	20%
CORECȚIE BRUTĂ		3	4	1	3	4
CORECȚIE BRUTĂ (%)		15%	14%	3%	14%	20%
NUMĂR CORECȚII		2	3	1	2	3
VALOARE CHIRIE LUNARĂ UNITARĂ (EURO/mp/lună)	23					

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere a fost considerată 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost efectuate corecții;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – au fost necesare corecții având în vedere că transferul de proprietate urmează a fi făcut către cumpărători preferențiali;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost efectuate corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate acolo unde au existat suficiente date;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții pentru comparabile în funcție de mărimea suprafețelor față de cea a imobilului subiect;
- Acces – nu au fost necesare corecții;
- Tip construcție – din datele avute la dispoziție nu au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zone urbanistice similare;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții în funcție caracteristicile comerciale;
- Utilizare – nu au fost efectuate corecții, spațiile având aceeași utilizare comercială;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a chiriei de piață fost asimilată comparabilei 6 deoarece având numărul de corecții și corecția brută cele mai mici, este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

$V_{CHIRIE\ DE\ PIAȚĂ\ SPAȚIU\ COMERCIAL}$ = 23 EURO/mp ≈ 105 RON/mp

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când

există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală. Pentru a indica valoarea de piață, abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată prin utilizarea datelor de intrare și a ipotezelor care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. Ca urmare a fost considerat un nivel al chiriei preconizate, valoarea chiriei de piață obținută anterior prin metoda comparației directe și anume 23 E/mp/lună.

b) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

c) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar. În cazul de față s-a estimat un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață. [4] Aprecierea este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale.

d) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

e) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății. Aceste cheltuieli reprezintă cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestera fiind cheltuieli nerecuperabile. Din Venitul Brut Efectiv se scad cheltuielile care cad în sarcina proprietarului din totalul de costuri periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație - suportate de chiriaș
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze - chiriaș
	menținerea capacității de exploatare - chiriaș

[4] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

f) Se calculează Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

Calculul efectiv al valorii lunare a lipsei de folosință pentru imobilele subiect este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL ABORDARE PRIN VENIT		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	90,00	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	23 EURO/MP/LUNĂ	2.070
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	24.840	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	22.356	
CHELTUIELI EXPLOATARE	1.071	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	21.285	
VALOARE LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ	1.774 €	8.080 RON
VALOARE LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ/MP	**20 €**	**91 RON**

VLIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ SPAȚIU COMERCIAL = 20 EURO/mp ≈ 91 RON/mp

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii lipsei de folosință pentru spațiile comerciale subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informații suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru și anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: $V_{UNITARĂ\ CHIRIE\ DE\ PIAȚĂ}$ = 23 EURO/MP ≈ 105 RON/MP;
- Abordarea prin venit: $V_{UNITARĂ\ LIPSĂ\ DE\ FOLOSINȚĂ}$ = 20 EURO/MP ≈ 91 RON/MP ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	MEDIE (+-)	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin cele 2 abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare de tip comercial și sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru tipul de proprietăți studiate (spații comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului) s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin venit ce au la bază chiria de piață, care oferă o precizie ridicată și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice în zona de studiu.

VALOAREA UNITARĂ A LIPSEI DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

$V_{LIPSĂ\ DE\ FOLOSINȚĂ\ LUNARĂ\ SPAȚIU\ COMERCIAL}$ = 20 EURO/mp ≈ 91 RON/mp

VALOAREA LIPSEI DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE DIN CADRUL PIETEI AGROALIMENTARE BERCENI-SUDULUI, ÎN OPINIA EVALUATORULUI:

NR. CRT.	ADRESA	PROPRIETAR	NR. SPAȚIU CONFORM PLAN	SUPRAFAȚA	VALOARE EVALUATA LIPSĂ FOLOSINȚĂ EURO/LUNĂ	VALOARE EVALUATA LIPSĂ FOLOSINȚĂ RON/LUNĂ	VALOARE EVALUATA LIPSĂ FOLOSINȚĂ/MP EURO/MP/LUNĂ
1	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11a	44,60	892 €	4.070 RON	20 €
	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11	44,60	892 €	4.070 RON	20 €
2	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1	113,87	2.277 €	10.380 RON	20 €
	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1 a	80	1.600 €	7.290 RON	20 €
					Suprafață neintabulată în folosință rezultată din act - utilizabilă după intabulare		
3	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	P2	88,55	1.771 €	8.070 RON	20 €
4	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P3	66,84	1.337 €	6.090 RON	20 €
	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P10	72,16	1.443 €	6.580 RON	20 €
5	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	PF ȘTEFAN ROXANA-MARIANA	P7	71,17	1.423 €	6.490 RON	20 €
6	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. NEFF PROD S.R.L.	P5	72,02	1.440 €	6.560 RON	20 €
7	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	P6	43,80	876 €	3.990 RON	20 €
8	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	P4	72	1.440 €	6.560 RON	20 €
9	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.	P8	61,69	1.234 €	5.620 RON	20 €
10	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P13	115,47	2.309 €	10.520 RON	20 €
11	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P14	28,51	570 €	2.600 RON	20 €
TOTAL					**17.904 €**	**81.600 RON**	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5577 RON/EURO din data de 01.08.2017.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele tehnice folosite în prezentul raport (Extrase de Carte Funciară, Contracte de Vânzare - Cumpărare), cu privire la suprafețe au fost obținute de la client / benebiciar, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport și asumate de evaluator;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Notă de comandă:

Obiectul studiului:

Studiu privind evaluarea unor spații comerciale din cadrul unei construcții nefinalizate, aflate în stadiul de proiectare, respectiv studiu de fezabilitate din cadrul pieței agroalimentare Berceni – Sudului si lipsa folosintei pe toata perioada executiei lucrarii.

Evaluarea se va face la preț de piață ținându-se cont de spații comerciale similare, cu suprafețe medii de aproximativ 90 mp.

Destinația evaluării:

Cunoașterea valorii de piață a spațiilor comerciale din viitoarea piață agroalimentară Berceni – Sudului.

Data evaluării:

01.08.2017

Data finalizării construcției: **decembrie 2018**

Conform memoriului de proiectare – minim 6 luni.

Prognozat 2018.

Stadiul actual al proiectului:

- Studiu de fezabilitate;
- Memoriu tehnic privind documentațiile de avizare a lucrărilor de investiție.

Nota de comandă va conține:

- Tabel centralizator cu suprafețele spațiilor comerciale ce se vor realiza;
- Planul de situație al poziționării spațiilor comerciale în cadrul pieței agroalimentare Berceni – Sudului.

PRIMAR,

DANIEL BĂLUȚĂ

Directia Investitii si Achizitii
Monica GHITA

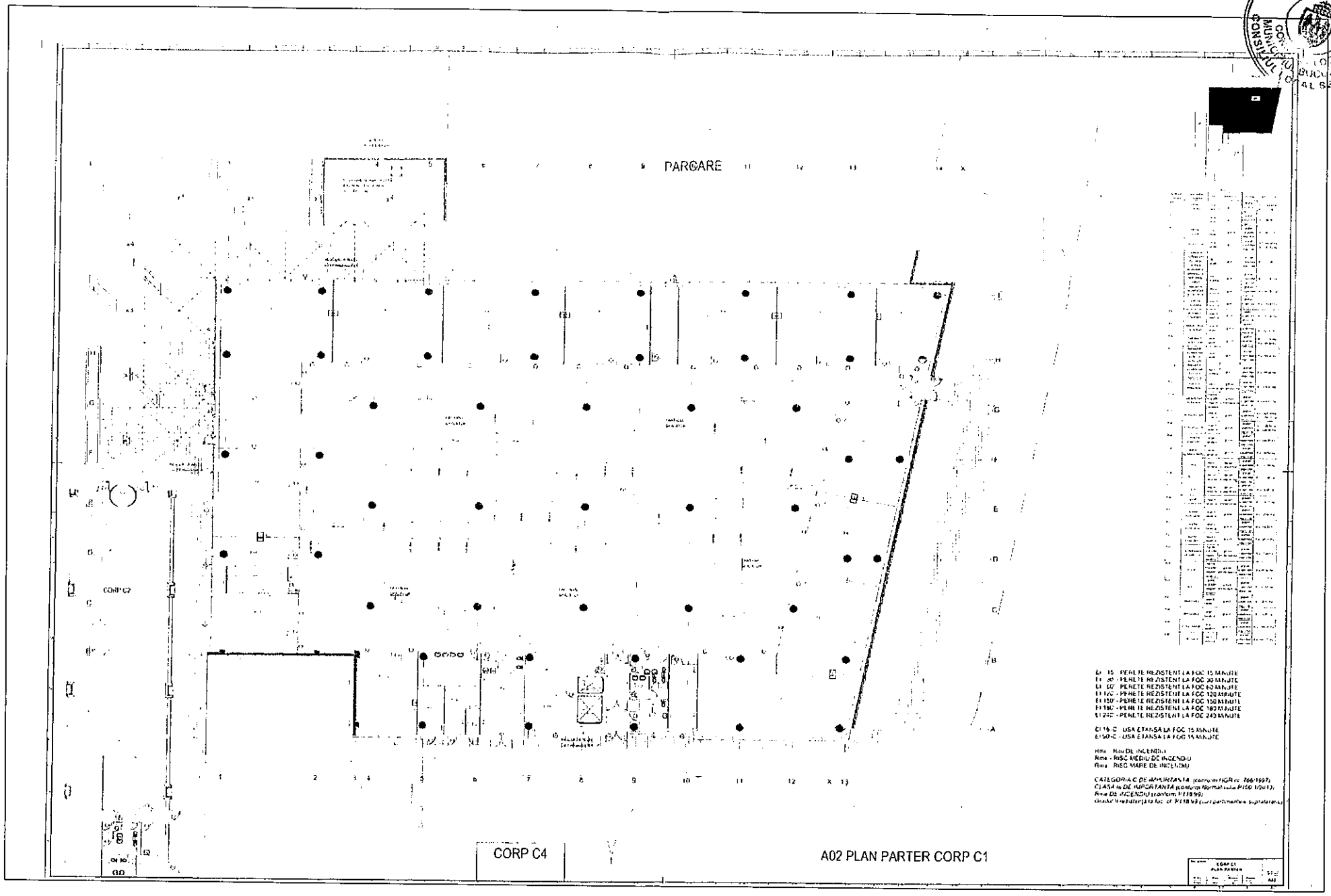
PROPRIETARI PIATA SUDULUI

NR. CRT.	SOCIETATEA COMERCIALA	NUMARUL SPATIULUI conform plan	SUPRAFATA UTILA/SUPRAFATA CONSTRUITA
1.	SC. AGREXCOM- 94 S.R.L.	P11a	S.Utila - 44,60mp
	SC. AGRXCOM- 94 S.R.L.	P11	S.Utila – 44,60mp
2.	PF NISTOR NICUSOR SI S.C LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1	S.Construita – 113,87mp P1a – suprafata in folosinta rezultata din act si neintabulata – utilizabila dupa intabulare
3.	SC.DANUBIUS COM SERV S.R.L.	P2	S.Utila – 88,55mp
4.	S.C DORIS COM S.R.L	P3	S.Construita – 66,84mp
	S.C DORIS COM S.R.L	P10	S. Construita – 72,16mp
5.	PF STEFAN ROXANA-MARIANA	P7	S.Utila – 71,17mp
6.	S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L	P5	S.Utila – 72,02mp
7.	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	P6	S.Utila – 43,80mp
8.	SC.ADYAN INVESTMENT S.R.L.	P4	S.Utila – 72mp
9.	S.C COMPREST CRISTAL SUD S.R.L	P8	S.Utila – 61,69mp
10.	S.C FLOROCOM 94 S.R.L	P13	S.Construita – 115,47mp
11	S.C FLOROCOM 94 S.R.L	P14	S.Construita – 28,51mp

ROMÂNIA PRIMAR SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PRIMAR
DANIEL BALAITA

Directia Investitii si Achizitii
Monica GHITA


PARCARE
CORP C2
CORP C4
A02 PLAN PARTER CORP C1

10389536 *Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4*

Nr.	27132
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:14761
Nr. cadastral vechi:3858/1;0;1

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1C, Ap. MAGAZIN 51, Jud. Bucuresti
Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	210747-C1-U1	-	-		113,87	- constructie cu destinatie de florarie identificat sub denumirea de Magazin 51 in suprafata de 113,23 mp;- teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1030553 / 10/10/2007		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 3423, din 11/09/2007 emis de BNP MARIA MAGDALENA TEROVAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: COTA DEVALMASA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **NISTOR NICUSOR**, casatorit cu NISTOR ELENA - din cota de 1/2	
103848 / 08/01/2010		
Act nr. -;		
B4	Se noteaza INCHEIEREA DE RECTIFICARE nr.33/ 07.01.2010 BNP Terovan Maria Magdalena la contractul de vanzare cumparare autentificat nr. 3423/2007 de BNP Terovan Maria Magdalena inscris in CF 14761 cu incheierea nr. 1030553 din 10.10.2007.	A1
27812 / 20/09/2013		
Act Notarial nr. 927, din 19/09/2013 emis de NP PITREL LIDIA (act administrativ nr.358788/04.10.2013 emis de ORC; Rezolutie nr.126308/03.10.2013 emisa de ORC; Adresa nr.1138/27.8.2013 emisa de BRD GSG SA);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SC LOGOTETI IMOBILIARE SRL**, CIF:32167695	
36713 / 13/08/2015		
Act Notarial nr. 1122, din 10/08/2015 emis de NP PITREL LIDIA (incheiere rectificare nr 15/10.08.2015 emisa de NP Lidia Pitrel);		
B7	se noteaza, conform art. 23 B litera h din Legea 7/1996 republicata si art. 902 alin.8 din Codul Civil , interdictiile de instrainare, , inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare , in favoarea BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15145 / 22/05/2014		
Act Administrativ nr. 1101323, din 09/10/2007 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R SA, BANCIU EUGEN MARCEL (ACT ADITIONAL NR 3/03.10.2012 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R SA, BANCIU EUGEN MARCEL ; ACT ADITIONAL NR. 4/01-10-2013 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R.SA, BANCIU EUGEN MARCEL, LOGOTETI IMOBILIARE SRL ;);		
C5	se noteaza contractul de inchiriere incepand cu data de 01.11.2007 pana la 30.10.2012, asupra spatiului comercial in suprafata de 97mp	A1
	1) **S.C. S.I.E.P.C.O.F.A.R SA.**, CIF:3596251	
C6	se noteaza actul aditional nr 3 /10.03.2014 la contractul de inchiriere	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 3*

Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	din data de 09.10.2007 ce are ca obiect prelungirea perioadei de inchiriere cu 5 ani incepand cu data de 01.11.2012	
C7	se noteaza actul aditional nr 4 /01.10.2013 la contractul de inchiriere din data de 01.11.2007	A1
36713 / 13/08/2015		
Act Notarial nr. 1122, din 10/08/2015 emis de NP PITREL LIDIA (incheiere rectificare nr 15/10.08.2015 emisa de NP Lidia Pitrel);		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:30000000 LEIplus celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) **B.R.D. - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.**, CIF:361579	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 2 din 3*

Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1C, Ap. MAGAZIN 51, Jud. Bucuresti
Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	210747-C1-U1	-	-	-	113,87	- construcție cu destinație de florărie identificat sub denumirea de Magazin 51 in suprafata de 113,23 mp;- teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2136/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a inscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 3 din 3*

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între:

S.C. MONDI IMPEX S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în București, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1C, sector 4, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4437/12.02.1993, având CIF RO3450336, reprezentata prin doamna **MICU CONSTANȚA**, domiciliată în Bucuresti, str. Covasna nr. 41, bl. F19, sc. 1, et. 3, ap. 7, sector 4, identificat prin CI seria RD nr. 444995 eliberată la data de 18.10.2005 de SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2461125400313, domnul **IGNAT ALBU**, domiciliat în Bucuresti, str. AluniȘului nr. 2, bl. 11B, sc. 1, et. 4, ap. 16, sector 4, identificat prin CI seria RT nr. 464665 eliberată la data de 02.02.2007 de SPCEP S4 biroul nr. 3, CNP 1360510400176, și doamna **DĂOGARU ALEXANDRINA**, domiciliată în Bucuresti, str. Turnu Măgurele nr. 5, bl. C1B, sc. 4, et. 4, ap. 141, sector 4, identificată prin CI seria RT nr. 458889 eliberată la data de 23.01.2007 de SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2481122400119, conform Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 14 din data de 24.08.2007, **în calitate de vânzătoare**, și

NISTOR NICUȘOR, căsătorit cu NISTOR ANCA ELENA, domiciliat în București, Bdul. Alexandru Obregia nr. 33, bl. O3, sc. 8, et. 7, ap. 309, sector 4, identificat prin CI seria RT nr. 261678 eliberat de Secția 15 Poliție la data de 06.03.2003, CNP 1621225400286,

BANCIU EUGEN MARCEL, căsătorit cu BANCIU GEANINA PAULA, domiciliat în București, str. Comandor Eugen Botez nr. 35, sector 2, identificat prin CI seria DP nr. 114296 eliberat la data de 15.08.2005 de INEP, CNP 1690123044441, ambii reprezentați prin mandatar **ION FLORIAN DANIEL**, domiciliat în București, str. Covasna nr. 1, bl. F6, sc. 3, ap. 38, sector 4, identificat prin CI seria RR nr. 159364 eliberată la data de 22.02.2001 de Secția 15 Poliție, CNP 1570211400144, conform procurii autentificate sub nr. 3406 din data de 10.09.2007 de BNP Terovan Maria Magdalena din orașul Popești-Leordeni, **ambii în calitate de cumpărători**,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

Subscrisa **S.C. MONDI IMPEX S.R.L., prin reprezentanți**, vând domnului **NISTOR NICUȘOR** și domnului **BANCIU EUGEN MARCEL**, prin mandatar, în cote egale de 1/2 (jumătate) fiecăruia, imobilul spațiu comercial situat în București, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1C, sector 4, având o suprafață construită de 113,87 mp. (una sută treisprezece virgulă optzeci și șapte mp.), din măsurătorile cadastrale reieșind 113,83 mp., cu o suprafata utila de 96,94 mp., având numărul cadastral 3858, împreună cu terenul aferent în suprafață de 113,87 mp., având numărul cadastral 3858/1;0;1 și fiind intabulat în C.F. nr. 14761/N la Judecătoria Sector 4 București. Se transmite totodată cumpărătorilor și dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului aferent spațiului comercial în suprafață de 188,48 mp.

Imobilul a fost dobandit de subscrisa vanzatoare, astfel: - spațiul comercial prin cumpărare de la SC HORTICOLA SA în baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 3457 din data de 20.12.2000 de BNP Rotărescu Elena, act intabulat în C.F. nr. 14761/N cu încheierea nr. 44 din data de 09.01.2001 la

Judecătoria Sector 4 Bucureşti, care dobândise in conditiile art. 20 din Legea nr. 15/1190, obiectiv de investiţii preluat in baza Decizici nr. 1142/03.12.1990 emisă de Primăria mun. Bucureşti, a procesului verbal de receptie preliminară nr. 4310/28.06.1984 şi a procesului verbal de receptie a punerii în functiune cu acelaşi număr şi dată şi se află în patrimonial societăţii conform art. 20 alin. 2 din Legea nr. 15/1990; iar - terenul a fost dobândit prin cumpărare de la SC HORTICOLA SA în baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 2293 din data de 08.08.2003 de BNP Rotărescu Elena, act intabulat în C.F. nr. 14761/N la Judecătoria Sector 4 Bucureşti, rectificat cu încheierea nr. 10986 din data de 17.09.2003 de acelaşi birou notarial. SC HORTICOLA SA dobândise terenul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr. 2468 eliberat la data de 17.10.2002 de Ministerul Agriculturii Alimentatiei si Pădurilor, înscris la poziţia nr. 2, act intabulat în CF nr. 14761/N cu incheierea nr. 17710/22.07.2003 de Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti.

Imobilul nu a fost scos din circuitul civil şi nu este grevat de sarcini, aşa cum reiese din Extrasul de Carte Funciara nr. 986030 din data de 07.09.2007 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sector 4 Bucureşti.

Cumparatorii, prin mandatar vor intra in stapanirea de drept si de fapt a imobilului descris mai sus, de astazi, data autentificarii contractului. Cunoscand sanctiunile prevazute de art. 215 alin. 3 Cod Penal privind inselaciunea in conventii, eu, subscrisa vânzătoare, prin reprezentanţi declar ca sunt proprietara imobilului mentionat mai sus, ca acesta nu a fost instrainat, donat, schimbat sau ipotecat inainte de autentificarea prezentului contract, nu se afla in nici un fel de litigiu la nici o instanta judecatoreasca, nu este grevat de nici un fel de sarcini si garantez pe cumparatori, prin mandatar impotriva oricaror evictiuni conform art. 1337 Cod civil.

Spaţiul comercial se va preda cumpărătorilor liber la cheie, în termen de maxim 2 (două) luni de la data perfectării contractului de vânzare cumpărare.

Impozitele si taxele datorate catre stat pana la data autentificarii actului sunt în sarcina mea, a subscrisei vânzătoare, asa cum reiese din certificatul fiscal nr. 284079 din data de 03.09.2007 eliberat de DITL - Consiliul Local Sector 4 Bucureşti, iar de la aceasta data privesc pe cumparatori, prin mandatar.

Pretul vanzarii este de 100.000 EUR (una sută mii EUR), fără TVA, echivalentul a 331.000 lei (trei sute treizeci si una mii lei), la cursul de 1 EUR = 3,31 lei, suma pe care eu, subscrisa vânzătoare, prin reprezentanţi declar ca am primit-o în întregime de la cumparatori, prin mandatar, azi, data autentificarii actului.

Subsemnaţii **NISTOR NICUŞOR** şi **BANCIU EUGEN MARCEL**, ambii prin mandatar declarăm că am cumparat de la **S.C. MONDI IMPEX S.R.L.**, **prin reprezentanţi**, în cote egale de 1/2 (jumătate) fiecare, imobilul descris mai sus, cu pretul si conditiile prezentului act. Noi, cumparatorii, prin mandatar am luat cunostinta de dispozitiile art. 30 din Codul familiei privind caracterul comun al bunurilor dobandite in timpul casatoriei. Noi, cumparatorii, prin mandatar am luat cunoştinţă că spaţiul comercial ne va fi predat liber la cheie, în termen de maxim 2 (două) luni de la data perfectării contractului de vânzare cumpărare

Noi, parţile contractante, ne asumăm răspunderea pentru veridicitatea înscrisurilor care au stat la baza contractului de vânzare-cumpărare şi înţelegem să exonerăm notarul public de orice răspundere cu privire la acestea, acest contract reprezentând voinţa noastră, drept pentru care semnăm.

Noi, partile contractante, cunoastem dispozitiile Legii evaziuni fiscale nr. 241/2005, cu privire la nesinceritatea declararii pretului real şi a Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancţiunea spălării banilor.

Noi, partile contractante, declaram ca ni s-au pus in vedere dispozitiile Legii nr. 7/1996, a O.U.G. nr. 41/2004 aprobată şi modificată prin Legea nr. 499/2004 pentru modificarea şi completarea Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, precum şi a H.G. nr. 1210/2004.

Formalitățile de publicitate imobiliară ale prezentului contract vor fi efectuate de notarul public conform art. 56 din Legea nr. 7/1996, modificată și republicată.

Cumpărătorilor, prin mandatar li s-a pus în vedere obligativitatea rectificării rolului fiscal în termen de 30 de zile de la data autentificării actului.

Redactat și editat in 7 exemplare, azi data autentificarii, la **Biroul Notarului Public Torovan Maria Magdalena**, din care 6 exemplare s-au inmanat partilor, iar un exemplar s-a oprit in arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOARE, **CUMPĂRĂTORI,**

S.C. MONDI IMPEX S.R.L.,
prin reprezentanti,

MICU CONSTANȚA_____ **NISTOR NICUȘOR**_____
prin mandatar,

IGNAT ALBU_____ **BANCIU EUGEN MARCEL**_____
prin mandatar,

DĂOGARU ALEXANDRINA_____

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MARIA MAGDALENA ȚEROVAN
Popesti-Leordeni, Str. Miraslau nr.9, bl. T2-1, sc. 1, Et. 2, ap. 9, Jud. Ilfov;
CIF: RO 21232690; Cod a.v.p.: 3263

ÎNCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 33
Anul 2010 Luna Ianuarie Ziua 07

În fața mea, *MARIA MAGDALENA TEROVAN*, notar public, s-au prezentat la sediul biroului, astăzi, data de mai sus:

NISTOR NICUȘOR, căsătorit cu NISTOR ANCA ELENA, domiciliat în București, Bdul. Alexandru Obregia nr. 33, bl. O3, sc. 8, et. 7, ap. 309, sector 4, identificat prin CI seria RT nr. 261678 eliberat de Secția 15 Poliție la data de 06.03.2003, CNP 1621225400286.

BANCIU EUGEN MARCEL, căsătorit cu BANCIU GEANINA PAULA, domiciliat în București, str. Comandor Eugen Botez nr. 35, sector 2, identificat prin CI seria DP nr. 114296 eliberat la data de 15.08.2005 de INEP, CNP 1690123044441, ambii reprezentați prin mandatar **ION FLORIAN DANIEL**, domiciliat în București, str. Covasna nr. 1, bl. F6, sc. 3, ap. 38, sector 4, identificat prin CI seria RR nr. 159364 eliberată la data de 22.02.2001 de Secția 15 Poliție, CNP 1570211400144, conform procurii autentificate sub nr. 3406 din data de 10.09.2007 de BNP Țerovan Maria Magdalena din orașul Popești-Leordeni, care solicită rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3423 din data de 11.09.2007 de BNP Țerovan Maria Magdalena, în sensul că în mod eronat s-a strecurat paragraful următor: "...având numărul cadastral 3858,...".

NOTAR PUBLIC,

Față de cele arătate mai sus, în baza art. 53 din Legea nr. 36/1995 și art. 61 din Regulamentul de punere în aplicare a acestei Legi, având în vedere Extrasul de Carte Funciara nr. 986030 din data de 07.09.2007 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 4 București si Extrasul de Carte Funciara nr. 401046 din data de 20.11.2009 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București Sector 4,

DISPUN:

Rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3423 din data de 11.09.2007 de BNP Țerovan Maria Magdalena, astfel încât alineatul în care se descrie imobilul ce face obiectul vânzării are următorul conținut:

"Subscrisa **S.C. MONDI IMPEX S.R.L., prin reprezentanți,** vând domnului **NISTOR NICUȘOR** și domnului **BANCIU EUGEN MARCEL**, prin mandatar, în cote egale de câte 1/2 (jumătate) fiecăruia, imobilul spațiu comercial situat în București, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1C, sector 4, având o suprafață construită de 113,87 mp. (una sută treisprezece virgulă optzeci și șapte mp.), din măsurătorile cadastrale reieșind 113,83 mp., cu o suprafata utila de 96,94 mp., împreună cu terenul aferent în suprafață de 113,87 mp., întregul imobil fiind identificat prin numărul cadastral 3858/1;0;1 și intabulat în C.F. nr. 14761/N la Judecătoria Sector 4 București. Se transmite totodată cumpărătorilor și dreptul de folosință pe durata existentei construcției asupra terenului aferent spatiului comercial în suprafață de 188,48 mp."

Celelalte prevederi ale contractului de vânzare-cumpărare rămân nemodificate.

Prezenta încheiere de rectificare face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

Redactată și editată în 8 exemplare, azi data autentificarii, la *Biroul Notarului Public Terovan Maria Magdalena*, din care 6 exemplare s-au inmanat partilor, iar 2 exemplare s-au oprit in arhivă.

Scutit de onorariu.

NOTAR PUBLIC,

10374691

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27135
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68911
Nr. cadastral vechi:10495/0;1

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U1	-	-		82,72	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,00 mp;teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172414 / 01/04/2009		
Decizie Civila nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**	
247730 / 01/06/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 549, din 27/05/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ADYAN INVESTMENT SRL**, CIF:RO5904030, asupra spatiului comercial	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U1	-	-	-	82,72	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,00 mp;teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2134/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 2 din 2*

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**. în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, viceprimar, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC ADYAN INVESTMENT SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 16, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/12334/28.06.1994, CIF RO5904030, reprezentată prin **dna. IANCU Florentina-Adina,** în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 14, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 301738/03.03.2003/Secţia 15 Poliţie, CNP 2730602424529, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 84/18.05.2010, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

[illegible]0;1, in suprafata totală de 72,00 mp., deţinut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 407/18.10.2002 şi a deciziei civile nr. 981/07.04.2008, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 763933/13942/19.09.2008, eliberată de Primăria Mun. Bucureşti – Direcţia Patrimoniu Evidenţa Proprietăţii – Cadastru, Serviciul evidenţă proprietăţi, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. Bucureşti, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. Bucureşti-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucureşti, cumparatorul obligandu-se sa solicite acest lucru in maximum 30 de zile de la autentificarea prezentului contract.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68911 a localităţii Bucureşti, sector 4, prin încheierea nr. 172414/01.04.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREŢUL ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

1. Preţul vanzării spaţiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 84/18.05.2010, inregistrat sub nr. 15565/18.05.2010, de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **56.450 (cincizecişişasemiipatrusutecincizeci) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 14.112,50 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 25% din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferenţa dintre preţul de vânzare şi avansul achitat, in suma de 42.337,50 EUR, precum şi dobânda totală de 7.195,70EUR, reprezentand 10% pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata şi dobânda lunare, in suma de 1.366,12 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată şi dobânda, în sumă de 353,00 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.06.2010.
Ultima rată şi dobânda, în sumă de 1.366,000EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 26.06.2013.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele şi în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare şi se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preţ şi dobânda aferentă, noi, părţile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2, lit. b din legea 550/2002 şi cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicţiei de instrainare şi

grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadenţă avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere in intârziere şi fără alte formalităţi, in conformitate cu dispoziţiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părţile contractante, am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 241/2005 şi de consecinţele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

1. OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:
de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicţiuni totale sau parţiale în conformitate cu dispoziţiile art. 1337 Cod Civil. Spaţiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituţi cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.237266/25.05.2010, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spaţiului comercial închiriat.

2. OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligaţii:
a) de a plăti preţul la termenul şi în condiţiile stipulate în prezentul contract;
b) de a folosi spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activităţi de comerţ sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spaţiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituţi, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanţelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spaţiul comercial din Mun Bucureşti, Str. Sergent Niţu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecţie a unui monument istoric şi nu face parte din spaţiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. IJ-256123/30.04.2009, eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la VÂNZĂTOR spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii pretului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL, nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in intârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR	**CUMPĂRĂTOR**
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.	**SC ADYAN INVESTMENT SRL., L.S.**
reprezentant	**reprezentant**
POPESCU Cristian Victor Pisdonc	
prin împuternicit,	
POPESCU Alexandru Leonte	**IANCU Florentina-Adina,**
	Administrator,
p.DIRECTOR JURIDIC	
Claudiu MIHOCI,	
DIRECTOR ECONOMIC	
Costel ENE,	

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ȘTEFAN
București, B-dul Constantin Brâncuși nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 549
Anul 2010, luna MAI, ziua

În fața mea, **Dănilă Ștefan**, Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003, domiciliat în București, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, reprezentat prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, identificat cu CI seria RR nr.457299/24.05.2007/SPCEP S4 biroul nr.2

și

SC ADYAN INVESTMENT SRL, cu sediul în Mun. București, Șos. Olteniței nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 16, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/12334/28.06.1994, CIF RO5904030, reprezentată prin **dna. IANCU Florentina-Adina**, în calitate de administrator, domiciliată în Mun. București, Șos. Olteniței nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 14, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 301738/03.03.2003/Secția 15 Poliție, CNP 2730602424529,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 3.000lei + 570 lei TVA, cu OP /2010;
Taxă ANCPI – 1.185lei, cu chit. Nr.0672981-82/2010 (calculată la suma de 237.000 lei).

Legalizarea pe verso

NOTAR PUBLIC

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ..... incheiat la data de .....

I. Partile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCURESTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucuresti, Splaiul Independentei nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte si **S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.**, cu sediul în Bucuresti, sos. Oltenitei nr.188, bl.1, sc.1, et.4, ap.16, sector 4, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/12334/1994, având cod unic de înregistrare nr. 5904030, reprezentata prin doamna Iancu Florentina Adina, identificata cu CI seria RD, nr. 301738, CNP 2730602424529, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spatiilor comerciale proprietatea privata a statului si a celor de prestari de servicii, aflate în administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizata, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 94/11.01.2011, prin care se concesioneaza terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** spatiu cumparat conform contractului de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 549/27.05.2010, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spatiului situat în Bucuresti, **în str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în suprafata de 82,71 mp**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, încheiat între parti, iar destinatia cladirii este de **spatiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acorda pe **49 ani**, începand cu data predarii-primirii terenului, în conditiile stipulate în prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

IV. Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform negocierii realizate, este de **4.477,23 lei/an**, fara T.V.A., reprezentând **1.046,80 Euro/an**, la care se adauga un comision de 1% calculat la valoarea redeventei concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia în vigoare.

Art. 5.1 **Redeventa minima a concesiunii**, pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul Bucuresti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 2.977,23 lei/an, a fost determinata în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a fost calculata avându-se în vedere pretul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinând domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/30.08.2006, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5, va fi indexata anual cu coeficientul de inflatie comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii, dar nu poate fi mai mica decât redeventa achitata initial.

Art. 6.1. Indexarea anuala a redeventei concesiunii cu coeficientul de inflatie se va achita pâna la data de 28 februarie a anului urmator pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5, reprezentând valoarea redeventei pentru primul an, exprimata în Euro, se vor plati prin ordin de plata în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.**, la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii platii – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea si autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redeventa va fi calculata si se va plati proportional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redeventei prevazuta la art. 5 se plateste anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redeventei se va plati o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculata la suma datorata. Majorarea de întârziere la plata, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere si pentru suma rezultata din indexarea redeventei cu rata anuala de inflatie, neplatita la termen.

Majorarile si penalitatile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislatia în vigoare.

VI. Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Sa urmareasca prin imputernicitii sai respectarea destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin contractul de vânzare-cumparare a spatiului.

2

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R L.

Art. 8.2 Sa retraga concesiunea, fara nicio rascumparare, în cazul în care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum si clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Sa verifice în perioada derularii contractului, modul în care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi si a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Sa primeasca în mod prompt o despagubire adecvata si efectiva în cazul în care modificarea unilaterala a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie**, sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de **262 Euro**, calculata la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii depozitului sau a eliberarii scrisorii de garantie bancara, dar nu mai putin de **1121 lei.** Aceasta suma va fi reactualizata anual, functie de evolutia cursului Euro/lei.

Daca este necesar, din aceasta suma, vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar în baza contractului.

În cazul în care din aceasta suma se opresc penalitatile si sumele datorate concedentului, concesionarul are obligatia de a completa diferenta retinuta, în termen de 30 de zile de la aceasta operatiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garantia se va depune într-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia Contracte, catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Sa-si îndeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute în contract si în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Sa nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Sa coopereze pe deplin si sa sprijine concesionarul în vederea asigurarii înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciara.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului în deplina proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

(a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în conditiile legii.
(b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului.
(d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
(e) în cazul în care destinatia spatiului, asa cum este prevazuta în art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii spatiului, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarâri ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se înteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa Instantei de Judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligatiile ce-i revin, conform obligatiilor contractuale.

Art.17.2. În situatia încetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia constituita.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, începând cu aceeasi data, fara a mai fi necesara interventia instantei de judecata.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunta la concesiune în situatia în care, cauze obiective, justificate, fac imposibila exploatarea spatiului, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care împreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotarî asupra continuarii sau încetarii contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstraineaza investitia realizata pe terenul concesionat, acesta este obligat sa solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potentialului cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumparare pentru imobil.

VIII. Forta majora

Art.19.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se

4

intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.19.2. Aparitia sau încetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandata. Ulterior acestei comunicari, concedentul si concesionarul vor face demersuri în vederea constatarii evenimentelor de acest gen fie de catre parti, fie de catre organele competente române, partile convenind ca proba fortei majore se poate face si prin alte modalitati.

Art.19.3. În caz de forta majora, comunicata si constatata, în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza în consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

Art.19.4 În conditiile în care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotarî asupra exercitarii în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau încetarii contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectarii de catre concesionar a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza de catre Primaria Municipiului Bucuresti, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natura decurgând din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar în caz contrar de catre instantele judecatoresti din România.

Art. 22. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primaria Municipiului Bucuresti nu se face raspunzatoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si concesionarul nu este în drept sa pretinda niciun fel de despagubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apararii.

Art. 25. Partile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai în cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data încheierii contractului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L

Art. 26. Contractul de concesiune, desi încheiat, nu va produce efecte decât dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1% conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integranta din prezentul contract si îl completeaza.

Art. 28. Anexa 1 – cu schitele amplasamentului si anexa 2 – cu avizele directiilor de specialitate ale Primariei Municipiului Bucuresti fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucuresti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,	**CONCESIONAR,**
MUNICIPIUL BUCURESTI	
PRIMAR GENERAL,	**S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.**
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU	**IANCU FLORENTINA ADINA**

6

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr...../...../.....2011

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi încheiat între **Municipiul Bucuresti** si **S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.** pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, Bucuresti**, în suprafata de **82,71 mp**.

DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

Certificam în privinta realitatii, regularitatii si legalitatii
Sef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECTIA GENERALA ECONOMICA
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

7

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR" – BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Inregistrata la Curtea de Apel București sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891/29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 402

Anul 2011, luna februarie, ziua 21

Eu, **MĂNESCU IRINA-ANGELA-IOANA, notar public**, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din sediul Primăriei Municipiului București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului București,

IANCU FLORENTINA-ADINA, domiciliată în municipiul București, Șos. Olteniței nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 14, sector 4, identificată cu C.I. seria RD nr. 301738, eliberată la data de 03.03.2003 de Secția 15 Poliție, CNP 2730602424529, în calitate de reprezentant al S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.,

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum și cele 2 (două) anexe ale acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 1.470 RON + 352.80 RON TVA cu chitanța nr. 0479/2011/Mentor

NOTAR PUBLIC,

BIROU NOTARIAL PUBLIC MENTOR

Legalizarea pe verso

10374713

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	27129
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70103
Nr. cadastral vechi:10495/0:11

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U11	-	-		115,95	Descriere: - spatiu in suprafata totala de 89,20 mp; - teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=89.2 Sutila=0 Cota indiviza=115.95 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
364384 / 21/10/2009		
Hotarare nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, asupra terenului	
253148 / 04/06/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 548, din 27/05/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC AGREXCOM - 94 SRL**, CIF:6243785, asupra spatiului comercial	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
253148 / 04/06/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 548, din 27/05/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
C1	INSCRIERE, drept de PRIVILEGIU Sarcini:privilegiul vanzatorului pentru pret neachitat in suma de 40.500 EUR	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**, CIF:INDISPONIBIL	
C2	INSCRIERE, drept de INTERDICTIE Sarcini:interdictie de instrainare timp de 3 ani de la data dobandirii	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**, CIF:INDISPONIBIL	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti,Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU, Jud. Bucuresti.
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U11	-	-	-	115,95	Descriere: - spatiu in suprafata totala de 89,20 mp;- teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=89.2 Sutila=0 Cota indiviza=115.95 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2129/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a inscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA BIROU NOTAR PUBLIC ȘTEFAN-NOTAR BUCUREȘTI

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenței nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, viceprimar, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC AGREXCOM - 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Serg. Niţu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/16473/1994, CIF RO6243785, reprezentată prin **dl. CONSTANTINESCU Ghiorghe**, în calitate de asociat şi administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Str. Sg. maj. Samoilă Dumitru nr. 12, bl. 95, sc. 1, et. 1, ap. 4, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 208336/14.11.2001/Secţia 15 Poliţie, CNP 1540502400340, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 77/12.05.2010, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 71/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

10495/0;11, in suprafata totală de 89,20 mp., deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 403/09.11.1999.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 874515/14676/11.12.2009, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății -- Cadastru, Serviciul evidență proprietăți, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București, cumparatorul obligandu-se sa solicite acest lucru in maximum 30 de zile de la autentificarea prezentului contract.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 70103 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 364384/21.10.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 77/12.05.2010, inregistrat sub nr. 14837/12.05.2010 de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **40.500 (patruzecimiicincisute) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 40.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând pretul de vanzare.

2. In cazul in care CUMPARATORUL nu va plati in termenul stabilit la art.2, alin.1, contractul de vanzare cumparare se va considera rezolvit de plin drept, fara punere in intarziere si fara alte formalitati, in conformitate cu dispozitiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificata prin Legea nr. 306/2003.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 și de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.237263/25.05.2010, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriașul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CONFORM CU ORIGINALUL

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;
b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii și de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice și nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun București, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 așa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele și taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina **VÂNZĂTORULUI** până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării și autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află in reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscala nr. IJ-256117/29.04.2010, eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

CONFORM CU ORIGINALUL

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.
reprezentant
POPESCU Cristian-Victor Piedane
prin împuternicit
POPESCU Alexandru-Leonte
VICEPRIMAR

p.DIRECTOR JURIDIC
Claudiu MIHOCI,

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC AGREXCOM - 94 SRL, L.S.

reprezentant

CONSTANTINESCU Ghiorghe,
Asociat și Administrator,

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DANILĂ ȘTEFAN
Bucureşti, B-dul Constantin Brâncuşi nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 548
Anul 2010, luna MAI, ziua 27

În faţa mea, **Dănilă Ştefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, reprezentat prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, identificat cu CI seria RR nr.457299/24.05.2007/SPCEP S4 biroul nr.2

şi

SC AGREXCOM - 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Serg. Niţu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/16473/1994, CIF RO6243785, reprezentată prin **dl. CONSTANTINESCU Ghiorghe,** în calitate de asociat şi administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Str. Sg. maj. Samoilă Dumitru nr. 12, bl. 95, sc. 1, et. 1, ap. 4, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 208336/14.11.2001/Secţia 15 Poliţie, CNP 1540502400340,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

CONFORM CU ORIGINALUL

Onorariu – 2.200lei + 418lei TVA, cu OP /2010;
Taxă ANCPI – 850lei, cu OP/2010 (calculată la suma de 170.000lei).

NOTAR PUBLIC

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. MB 241 ..... încheiat la data de 31.05.2011 .....

I. Părțile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte și **S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.**, cu sediul în București, șos. Berceni nr.104S, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16473/1994, având cod unic de înregistrare nr. 6243785, reprezentată prin domnul **Constantinescu Ghlorghe**, identificat cu CI seria RD, nr. 757482, CNP 1540502400340, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spațiilor comerciale proprietatea privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 1304/07.04.2011, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 548/27.05.2010, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafață de **115,95 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALA ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform negocierii realizate, este de **5.865,07 lei/an**, fără T.V.A., reprezentând **1.400,95 Euro/an**, la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat și plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenței va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art. 5.1 **Redevența minimă a concesiunii**, pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 4.070,68 lei/an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată având-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plătește pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.**, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata anuală de inflație, neplătită la termen.

Majorările și penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

2

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S C AGREXCOM 94 S.R.L.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție** în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de **350 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **1.466 lei**. Această sumă va fi reactualizată anual, în funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-și executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se

4

înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, concesionarul are obligația să ia măsuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apărării.

Art. 25. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALA A POLIȚIEI
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

Art. 26. Contractul de concesiune, deşi încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an şi a comisionului de 1% conform art.5 şi 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract şi îl completează.

Art. 28. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului şi anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului Bucureşti fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucureşti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.
CONSTANTINESCU GHIORGHE

6

ANEXĂ AUT. ...

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C AGREXCOM 94 S.R L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr...../.....2011

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între **Municipiul București** și **S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.** pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, București, în suprafață de 115,95 mp.**

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR 22 An 2011 Luna 06 Zi 28
Semnătura

10004649209

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	27131
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U13	-	61,24	0	6250/100	SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77100 / 20/12/2016		
Act Administrativ nr. 789, din 21/12/2006 emis de SCAVL BERCENI SA; Act Administrativ nr. 505150, din 14/12/2016 emis de DITL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.**, CIF:414673	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U13	-	61,24	0	6250/100	SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2133/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

[redacted]

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE
NR 789/21.12.2006

Intre

Intre Societatea Comerciala A.V.L. BERCENI S.A., cu sediul in Bucuresti, Str 11 Iunie nr 45 sector 4, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr J40/8716/1991 avand cont IBAN nr RO64RNCB0075035220040001 deschis la Banca Comerciala Romana -Sucursala Sect 4, cod fiscal R397262, reprezentata legal prin Dl Director ION MAI ANTAL, in calitate de VANZATOR, pe de o parte

Si

S.C. COMPREST CRISTAL SUD SRL cu sediul in Bucuresti, str Putul cu Tei nr 36,sector 4, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr J 40/15640/16.06.1992 avand cont IBAN nr. RO54BTRL04301202A03155XX deschis la Banca Transilvania Filiala Berceni cod fiscal 414673, reprezentata legal prin asociat unic POPA PAVEL domiciliat in Bucuresti STR. PUTUL CU TEI nr 36, sector 4, care se legitimeaza cu CI seria RD nr 133981 elib. SECTIA 16 la data de 29.09.2000 avand CNP 1560102401301 in calitate de CUMPARATOR, pe de alta parte,

PREAMBUL

1. Avand in vedere dispozitiile legii nr.31/1990 republicata, 85/1992 art.3 alin 4, Legea 76/1994 art 7 alin 12 si raportul tehnic expertiza de actualizare a pretului din factura nr 4460751/11.03.1998

Art 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea de catre VANZATOR catre CUMPARATOR a dreptului de proprietate asupra unui spatiu comercial, situat in Bucuresti, Str.Nitu Vasile nr 1 (complex PIATA SUDULUI) sector 4 in suprafata utila de 61.69 mp, conform planurilor ce fac parte integranta din prezentul contract (anexa 1), spatiul comercial detinut de CUMPARATOR

Spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract se afla in patrimoniu S.C.A.V.L. BERCENI S.A. conform deciziei de infiintare

Proprietatea asupra terenului nu face obiectul prezentului contract.

Art 2 PRETUL SI MODALITATI DE PLATA

1. Pretul vanzarii a fost stabilit prin raport de expertiza din decembrie 2006 pentru actualizarea pretului din factura 4460751/11.03.1998 fiind de 16402.05 lei.

Suma a fost achitata integral astfel:CHIT.1372/12.03.2007, 1373/12.03.2007, 1470/18.04.2007; 1471/19.04.2007

3. Noi, partile contractante, am luat cunostinta de dispozitiile art.6, din Ordonanta 12/1998 pentru combaterea evaziunii fiscale cu privire la nulitatea actelor ce se [illegible] pretul sincer si de consecintele ce decurg din nerespectarea dispozitiilor legii [illegible]

Art 3 OBLIGATIILE PARTILOR

A OBLIGATIILE VANZATORULUI

VANZATORUL are urmatoarele obligatii:

a)de a-l garanta pe CUMPARATOR de evictiune si [illegible] dispozitiile art 1337 si 1352 din Codul Civil

[redacted]

SOCIETATEA COMERCIALA COMPREST CRISTAL

[redacted]

Art 3 OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

CUMPARATORUL are urmatoarele obligatii

- de a plati pretul la termenul si in conditiile stipulate in prezentul contract
- de a introduce documentatia cadastrala dupa incheierea contractului de vanzare cumparare, sa intabuleze dreptul de proprietate si sa noteze in cartea funciara drepturile de proprietate

Art 4 DECLARATIILE PARTILOR

VANZATORUL, prin reprezentant, declara ca spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servitutii, nu au mai fost vandut nici unei persoane fizice sau juridice si nu fac obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instantelor judecatoresti sau revendicari in baza Legii nr.10/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Impozitele si taxele de orice natura aferente spatiului comercial ce fac obiectul prezentului contract au fost si raman in sarcina vanzatorului pana azi, data vanzarii, iar de astazi, acestea trec in sarcina CUMPARATORULUI

Eu, CUMPARATORUL, prin reprezentant, declar ca am dobandit de la VANZATOR spatiul comercial, ce se va achita in modul de mai sus si consimt la toate stipulatiunile prezentului contract.

Art 5. DISPOZITII FINALE

1.Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente

2.Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonorata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozitiile art.1082-1083 din Codul Civil.

Tehnoredactat in 4 exemplare, din care s-au eliberat CUMPARARATORULUI 2 exemplare, iar VANZATORULUI 2 exemplare

S.C.A.V.L. BERCENI S.A.
VANZATOR,

DIRECTOR
OFICIUL JURIDIC,

CONTABIL,

CUMPARATOR,
POPA PAVEL

10374692

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	27134
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68906
Nr. cadastral vechi:10495/0;7

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U2	-	-		96,82	Descriere: spatiu comercial in suprafata totala de 88,55 mp;teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172427 / 01/04/2009		
Decizie Civila nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4:);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, asupra terenului	
294912 / 09/07/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 726, din 07/07/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC DANUMIUS COM SERV SRL**, CIF:RO375060, asupra spatiului comercial	
308822 / 22/07/2010		
Act nr. -;		
B3	Se indreapta eroarea materiala din incheierea nr.294912/09.07.2010 inscrisa in CF 68906 in sensul mentionarii corecte a denumirii societatii inscrisa sub PII/2, respectiv: SC DANUBIUS COM SERV SRL, in loc de SC DANUMIUS COM SRV SRL.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U2	-	-	-	96,82	Descriere: spatiu comercial in suprafata totala de 88,55 mp;teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2131/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC DANUBIUS COM SERV SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Niţu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/4540/17.06.1991, CIF RO375060, reprezentată prin **dl. IONESCU Dragoş**, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Cal. 13 Septembrie nr. 226, bl. V54, sc. 1, ap. 18, sector 5, identificat cu CI seria RT nr. 552995/22.04.2008/SPCEP S5 biroul nr. 1, CNP 1650222400046, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 98/01.07.2010, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

[illegible]5/0;7, in suprafata totală de 88,55 mp., deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 230/01.11.2000 și a deciziei civile nr. 981/07.04.2008, pronunțată de Curtea de Apel București.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 865966/13131/04.11.2009, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății – Cadastru, Serviciul evidență proprietăți, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București, CUMPĂRĂTORUL obligându-se să solicite acest lucru în maximum 30 zile de la data autentificării prezentului contract.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68906 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 172427/01.04.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 98/01.07.2010, inregistrat sub nr. 20656/01.07.2010, de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **50.000 (cincizecimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 12.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 25% din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, in suma de 37.500 EUR, precum și dobânda totală de 6.258,88EUR, reprezentand 10% pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata și dobânda lunare, in suma de 1.210,02EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată și dobânda, în sumă de 198 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.07.2010.
Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.210,18 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 06.07.2013.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele și în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare și se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preț, inclusiv și dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2,

b din legea 550/2002 şi cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de înstrainare şi grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere in intârziere şi fără alte formalități, in conformitate cu dispozițiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părțile contractante, am luat cunoştință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 şi de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituți cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr285813/02.07.2010, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul şi în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecție a unui monument istoric şi nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina CUMPĂRĂTORULUI, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 211153/30.06.2010, eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
prin reprezentant,
POPESCU Cristian Victor Piedone

CUMPĂRĂTOR
SC DANUBIUS COM SERV SRL
prin administrator,
IONESCU Dragoș

DIRECTOR JURIDIC,
Claudiu MIHOCI

DIRECTOR ECONOMIC,
Costel ENE

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucureşti, B-dul Constantin Brâncuşi nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 726
Anul 2010, luna IULIE, ziua 07

În faţa mea, **Dănilă Ştefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenţei nr. 291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296

şi

SC DANUBIUS COM SERV SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Niţu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/4540/17.06.1991, CIF RO375060, reprezentată prin **dl. IONESCU Dragoş,** în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Cal. 13 Septembrie nr. 226, bl. V54, sc. 1, ap. 18, sector 5, identificat cu CI seria RT nr. 552995/22.04.2008/SPCEP S5 biroul nr. 1, CNP 1650222400046,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 3.000 lei + 720 lei TVA, cu chit. Nr.3679/2010;
Taxă ANCPI – 1.092 lei, cu chit. Nr.0675957/2010 (calculată la suma de 218.440 lei).

NOTAR PUBLIC,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

DUPLICAT

Registru Unic de Contracte nr. 407/10.09.2014

CONTRACT DE CONCESIUNE

Preambul:

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002, conform art. 13, alin. 3) *"Terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate"* privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 1305/07.04.2011, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.726/07.07.2010, a intervenit prezentul contract de concesiune ale cărui clauze sunt cunoscute de către părți și care are următorul conținut:

I. Părțile contractante

MUNICIPIUL BUCUREȘTI, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, având calitatea de **concedent**,

și

S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L., cu sediul în București, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4540/1991, având cod unic de înregistrare nr. 375060, reprezentat prin d-na Ionescu Daniela Carmen, identificată cu CI seria RX, nr. 296143, CNP 2690810431520, având calitatea de **concesionar**.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafață de **96,82 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat, identificat cu **nr. Cadastral 215053-C1-U2** (numîr cadastral vechi 10495/0;7), înscris în **C.F. nr. 215053-C1-U2** (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 68906).

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți după autentificarea și înregistrarea contractului de concesiune dar nu mai mult de 30 de zile, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial**.

1

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform Raportului Comisiei de Negociere nr. 1305/07.04.2011, este de **5.200,00 lei/an**, reprezentând **1.242,80 Euro/an**.

Art. 5.1. Pentru primul an de concesiune, concesionarul are obligația de a plăti redevența menționată la art. 5 la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii.

Art. 5.2. **Redevența minimă a concesiunii**, pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 3.399,08 lei/an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plătește pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021A300530XXXX – A.T.C.P.M.B.**, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5.

Comisionul de 1%, menționat la art. 5., aferent redevenței se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 2% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată. Nivelul majorării de întârziere se va modifica prin legile bugetare anuale.

Majorările şi penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile şi obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii aşa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum şi clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile şi clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi şi a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată şi efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție** în favoarea Municipiului Bucureşti în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de **310,70 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **1.300,00 lei**. Această sumă va fi reactualizată anual, în funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile şi sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile şi sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului Bucureşti – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-şi îndeplinească obligațiile potrivit termenelor şi condițiilor prevazute în contract şi în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-și executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art. 20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

5

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

XI. Declarațiile părților

Art.23. Subscrisul Municipiul București prin reprezentant legal Primar General Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

Art.24. Subscrisul S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L., mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

XII. Dispozitii finale

Art. 25. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 26. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 27. Contractul de concesiune, deși încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an și a comisionului de 1% conform art.5 și 7 din prezentul contract.

Art. 28. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract și îl completează.

Art. 29. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului și anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului București fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 30. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 307/05.03.2009, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din Municipiul București, s-a încheiat în 1 (unu) exemplar original, astăzi 10.09.2014

CONCEDENT, **MUNICIPIUL BUCURESTI**	**CONCESIONAR,** **S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.**
PRIMAR GENERAL, **Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU**	**IONESCU DANIELA CARMEN**

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr. 2135 / 2014

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între **Municipiul București** și **S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.** pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, București**, în suprafață de **96,82 mp.**

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 2014 07 24
Semnătura

7

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ŞI ASOCIAȚII"
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
Bucureşti, str. Batişte nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313.03.12

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2135
Anul 2014 Luna SEPTEMBRIE Ziua 10

Eu, MELANIA POPA, notar public, m-am deplasat astăzi, 10.09.2014, orele 16,00, la sediul Primăriei Municipiului Bucureşti, din Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

-OPRESCU SORIN-MIRCEA, Primar General al Municipiului Bucureşti, domiciliat în Municipiul Bucureşti, str. Popa Savu nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de reprezentant al MUNICIPIUL BUCUREŞTI, cu sediul în Bucuresti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În fața mea, MELANIA POPA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

-IONESCU DANIELA-CARMEN, domiciliată în Mun. Bucureşti, str. Sold. Dumitru Minca nr. 38, sector 4, C.N.P. 2690810431520, identificată cu C.I. seria RT, nr. 743350, emisă de S.P.C.E.P Sector 4 la data 18.07.2013, în calitate de împuternicită a Societății DANUBIUS COM SERV S.R.L., cu sediul în Bucureşti, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4540/1991, având cod unic de înregistrare nr. 375060, în baza împuternicirii nr. 10/10.09.2014

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi una anexă (o pagină), parte integrantă din prezentul contract.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 637 lei, plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 7/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forță probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condițiile legii."

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA

18722667

Carte Funciară Nr. 215053-C19 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	22952
Ziua	03
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	215053-C19	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Serg., Nr. 1, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:139 mp; Spațiu comercial, P+1E, structură din beton, fără c.p. e.,fără lift

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15153 / 07/03/2017		
Act Notarial nr. 254/2007, din 27/04/2007 emis de bnp danila stefan; Act Notarial nr. 9, din 10/04/2015 emis de NP DANILA STEFAN; Act Administrativ nr. 3586, din 06/01/2017 emis de DGITL S4;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC DORIS COM SRL**, CIF:380520	
22952 / 03/04/2017		
Act Administrativ nr. 15153, din 07/03/2017 emis de OCPI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 22952, din 26/01/2017 emis de OCPI BUCURESTI;		
B2	Se indreapta eroarea materiala de sub A1 in sensul mentionarii corecte a regimului de inaltime al constructiei astfel:corect este P+1E si nu P cum din eroare s-a trecut .	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C19 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	215053-C19	constructii administrative si social culturale	67	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:139 mp; Spațiu comercial, P+1E, structură din beton, fără c.p.e.,fără lift

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării, 07-05-2017	Asistent Registrator, GEORGE PAUN	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa și semnătura)*	*(parafa și semnătura)*

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 2 din 2*

DECONTAT PRIN ÎNCHEIEREA NR. 9/10.04.2015.

Pentru autentificarea prezentului inscris :

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin imputernicit Viceprimarul Sectorului 4 d-ul **SILAGHI RADU**, in baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucuresti nr. 234/04.09.2003 si a Dispozitiei Primarului Sectorului 4 Bucuresti nr. 1210/11.10.2004 in calitate de **VANZATOR**, pe de o parte

si

SC DORIS COM SRL SRL, cu sediul in Bucuresti, str. Serg. Vasile Nitu nr. 1, sector 4, inmatriculata la R.C. Bucuresti sub nr. J40/5051/1991, C.U.I. R 380520, avand cont al carui cod IBAN este RO64BTRL04301202E64370XX deschis la Banca Transilvania –sucursala Berceni, reprezentata prin dl. **Mititelu Ioan Dorin**, domiciliat in Bucuresti, str. Terasei nr. 4, bl. E2, sc 1, ap. 15, sector 4, identificat cu CI seria RR nr. 112058, CNP 1501101400448 eliberat de Sectia 15 Politie la data 16.05.2000, in calitate de **CUMPARATOR**, pe de alta parte

PREAMBUL

I.Avand in vedere ca partile au semnat procesul verbal de negociere directa nr. 48/23.04.2007, cu privire la spatiul comercial, descrise mai jos, in temeiul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

II. Avand in vedere ca spatiul comercial se afla pe Lista spatiilor comerciale si/sau de prestari servicii aprobata de Consiliul General al Mun. Bucuresti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificata si completata prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4 din Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate private a statului si a celor de prestari servicii, aflat in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in parimoniul regiilor autonome de interes local.

III. Avand in vedere dispozitiile Legii nr. 550/2002 modificata prin legea nr. 306/2003, completata prin O.U.G. nr. 21/2003, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002 completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 si urmatoarele din Codul Civil, precum si dispozitiile Legii nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.

A intervenit urmatorul contract:

Art. 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea de catre **VANZATOR** catre **CUMPARATOR** a dreptului de proprietate si a posesiei asupra spatiului comercial, situat in Bucuresti, piata Sudului, str. Serg Vasile Nitu nr 1, sector 4, in suprafata utila de 51,75 mp, in suprafata construita de 67,92 mp+ 0,73 mp trepte de acces, spatiu detinut de **CUMPARATOR** in baza contractului de inchiriere nr. 213/29.11.2002 incheiat cu Directia de Administrare a Pietelor Sector 4.

Terenul aferent in suprafata de 68,65 mp se afla in proprietatea publica conform adresei nr. 2922/26.03.2007 eliberata de Primaria Mun. Bucuresti – Directia Parimoniu Evidenta Proprietatii – Cadastru, acesta putand fi concesionat in baza prevederilor legale de catre Primaria Municipiului Bucuresti, CUMPARATORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004 emisa de

Primaria Municipiului Bucuresti- Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii nr. 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucuresti.

Art. 2 PRETUL SI MODALITATI DE PLATA

Pretul vanzarii a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa Nr. 48/23.04.2007, inregistrat sub nr. 9126/23.04.2007 de catre Primaria sector 4 Bucuresti si este de **16.500 EUR fara TVA cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**, pret pe care **CUMPARATORUL** urmeaza sa il achite integral in termen de 30 zile de la data autentificarii prezentului contract, cu ordin de plata in contul al carui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4, Bucuresti sau in numerar la casieria Primariei sector 4 Bucuresti.

2. **In cazul in care CUMPARATORUL nu va plati la scadenta integral pretul, contractul de vanzare-cumparare se va considera rezolvit de plin drept, fara punere in intarziere si fara alte formalitati, in conformitate cu dispozitiile art. 12 alin 4 din Legea nr. 550/2002, modificata prin Legea nr. 306/2003.**

3. Noi, partile contractante, am luat cunostinta de dispozitiile art. 6 din Ordonanta nr. 12/1998 pentru combaterea evaziunii fiscale cu privire la nulitatea actelor ce se intocmesc fara a declara pretul sincer si serios si art. 12 din Legea nr. 87/1994 si de consecintele ce decurg din nerespectarea dispozitiilor legale mentionate.

Art. 3 OBLIGATIILE PARTILOR

1. OBLIGATIILE VANZATORULUI

VANZATORUL are urmatoarele obligatii:

a) de a-l garanta pe **CUMPARATOR** pentru evictiune, in conformitate cu dispozitiile art. 1337 din Codul Civil.

2. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

CUMPARATORUL are urmatoarele obligatii:

a) de a plati pretul la termenul si in conditiile stipulate in prezentul contract;

b) de a folosi spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activitati comerciale si de a nu-l instraina prin acte intre vii timp de 3 ani de la data dobandirii (azi data autentificarii).

DECLARATIILE PARTILOR

VANZATORUL prin reprezentant, declara ca spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituti, nu a mai fost vandut nici unei persoane fizice sau juridice si nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instantelor judecatoresti sau revendicari in baza Legii 10/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

VANZATORUL prin reprezentant, declara ca spatiul comercial aferent din Mun. Bucuresti, piata Sudului, str. Serg Vasile Nitu nr. 1, sector 4, nu este situat in imobile aflate in zona de protectia a unui monument istoric si nu face parte din spatiile enumerate de art. 3 alin. 1din O.U.G. nr. 21/2003.

Impozitele si taxele de orice natura aferente spatiului comercial ce fac obiectul prezentului contract, au fost si raman in sarcina **VANZATORULUI** pana azi data autentificarii, iar de astazi acestea trec in sarcina **CUMPARATORULUI**, care suporta si taxele necesitate de perfectarea si autentificarea contractului.

CUMPARATORUL, prin reprezentant, decalara ca nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment, ca obligatiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului fiscal nr. IJ268647/17.04.2007 eliberat de Consiliul Local sector. 4 Bucuresti, D.G.I.T.L., precum si datoriile catre bugetul de stat si catre asigurarile sociale.

Eu, **CUMPARATORUL**, prin reprezentant, declar ca nu am mai beneficiat de plata in rate pentru cumpararea unui alt spatiu comercial.

Eu, **CUMPARATORUL**, prin reprezentant declar ca renunt la verificarea sarcinilor din Registrul de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare conform dispozitiilor art. 716 cod procedura civila si art. 70 din Regulamentul de Punere in Aplicare a Legii Notarilor Publici si Activitati Notariale nr. 36/1995, intelegand sa cumpar pe riscul meu dar fara a-l scuti pe vanzator de raspunderea pentru evictiune.

Eu **CUMPARATORUL** prin reprezentant, declar ca am dobandit de la VANZATOR spatiul comercial aferent descris mai sus, pe pretul aratat, ce se va achita in modul de mai sus si consimt la toate stipulatiunile prezentului contract.

Art. 5 REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului in care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii pretului, prevazut la art. 2, alin. 6, in situatia in care **CUMPARATORUL** nu isi va respecta obligatiile asumate in art. 3, alin. 2 lit. b, din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fara interventia instantei, fara punerea in intarziere si fara alte formalitati prealabile.

Art. 6 DISPOZITII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.
2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu disp. Art. 1082 – 1083 din Codul Civil.
3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a Notarilor Publici si a Activitatii Notariale.

Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat cumparatorului 4 exemplare, vanzatorului 2 exemplare si 1 exemplar Biroului Notarului Public **Stefan Danila**, astazi data de 27.04.2007.

VANZATOR
CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI
prin reprezentant
Radu SILAGHI

CUMPARATOR
SC DORIS COM SRL

MITITELU Ioan Dorin

Director juridic
Maria BALAN

Director economic
Doina CARAESCU

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucuresti, Calea Victoriei nr. 44-46,
Bl. Comedia, mezanin, sector 1
Tel: 310.45.40; Fax: 314. 82.29
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 254
Anul 2007, luna APRILIE, ziua 27

Eu, **Dănilă Ştefan,** *notar public, m-am deplasat la sediul Consiliului Local sector 4, str. George Coşbuc nr. 6-16,. unde am gasit pe:*

Radu Silaghi, in calitate de Viceprimar, domiciliat in Bucuresti, str. Emanoil Porumbaru nr. 81, ap. 1, sector 1, posesor CI seria DP nr. 055320/09.02.2001, emis de I.G.P.-D.E.P. , CNP 1640717400386;

Balan Maria, domiciliata in Bucuresti, bd. Camil Ressu nr. 64, bl. PM28, sc. C, ap. 92, posesoare CI seria RX nr. 352664/19.08.2005, emis de SPCEP S3, Biroul 4, CNP 2560203400481, in calitate de reprezentant al Consiliului Local al sectorului 4;

Caprescu Doina, domiciliata in Bucuresti, sos. Stefan Cel Mare nr. 4, bl. 14, sc. C, ap. 86, sector 2, posesoare CI seria RR nr. 222811/06.08.2002, emis de Sectia 1 Politie, CNP 2530308400546, in calitate de reprezentant al Consiliului Local al sectorului 4;

Mititelu Ioan-Dorin, domiciliat in Bucuresti, Aleea Terasei nr. 4, bl. E2, sc. 1, et.3, ap. 15, Sector 4, identificat cu CI, seria RR nr. 112058/16.05.2000, emisa de Sectia 15 Politie, CNP 1501101400448,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8, lit.b. din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Taxa de publicitate – 289 lei - chitanta nr. 2396056/2007,
Onorariu – 1100 lei + 209 lei TVA - chitanta nr. 3854284/2007,

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DĂNILĂ
Licența de funcționare nr. 3283/2879/20.12.2013
Șos. Berceni nr. 19, bl. 27, sc. 2, parter, ap. 48, sector 4, București
Tel: 021.340.45.85; Fax: 021.340.45.90
Email: notariat.danila@yahoo.com;
Site: www.notariatdanila.ro

ÎNCHEIERE
de rectificare nr. 9 din 10.04.2015

Pe rol soluționarea cererii formulată din oficiu, privind rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 254/27.04.2007, de BNP Dănilă Ștefan, în cuprinsul căruia nu a fost menționat certificatul de sarcini în temeiul căruia a fost transferat dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în **Mun. București, Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4.**

DĂNILĂ ȘTEFAN, notar public, examinând cererea formulată, constat că aceasta este întemeiată și în consecință;

DISPUN:

Rectificarea contractului de vânzare autentificat sub nr. 254/27.04.2007, la acest BNP, astfel:

"Obiectul contractului de vânzare îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate și a posesiei asupra spațiului comercial situat în **Mun. București, Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4.**

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți după cum rezultă din certificatul de sarcini nr. 13449/27.03.2015, eliberat de OCPI București - BCPI Sector 4".

Restul prevederilor contractului de vânzare sus-menționat rămân valabile.

Prezenta încheiere de rectificare face parte integrantă din contractul de vânzare autentificat sub nr. 638/05.12.2006 și rectificat prin încheierea nr. 222/02.02.2007, la acest BNP.

Onorariu – 124 lei, TVA inclus, cu chit. nr. 5022/2014.

Notar Public,
Dănilă Ștefan

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
MINERVA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE: 312/3334/16.12.2015
Sediul: București, șos Olteniței nr.178A, bl.2, sc.2, ap.44 și ap. 48, sector 4
Tel./Fax: 021.332.13.26; 021.332.13.28;031.809.42.52;021.634.40.31
Număr operator date cu caracter personal: 1624

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. ....56.....

Anul 2017 Luna Ianuarie Ziua 09.....

ARIADNA ROSSANA CONSTANTINESCU
.....notar public....., notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă, aflat în .....
.....
care este extract de vânzare cumpărare-Încheiere de rectificare
și are ....5..... pagini, colaționat de secretarul Sterescu Simona.

Înscrisul .....
.....

S-a perceput onorariul de .....7,6..... lei, cu BF/OP.

Colaționat,

SECRETAR,

NOTAR PUBLIC,

DAFG
NR. 14/08.06.2010
Cod fiscal PMB
4267117

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ....58..... încheiat la data de ...07.06.2010

I Părțile contractante

Între MUNICIPIUL BUCUREȘTI, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, având calitatea de **concedent**, pe de o parte și SC DORIS COM SRL, cu sediul în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sectorul 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5051/1991, având Cod de Înregistrare Fiscală R 380520, reprezentată prin domnul Mititelu Ioan Dorin, cu CNP 1501101400448, identificat prin CI seria RR, nr. 112058, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spațiilor comerciale proprietatea privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de negociere nr. 3934/03.12.2009, prin care se concesioneaza terenul aferent spațiului situat în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, spațiu cumpărat conform Contractului de vânzare – cumpărare nr. 254/27.04.2007, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, în suprafață de 65,98 mp, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces–verbal de predare–primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de spațiu comercial și prestări servicii.

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acordă pe 49 ani, începand cu data predării–primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

IV Redevenţa

Art. 5. Redevenţa concesiunii, conform negocierii realizate, este de 5.000 RON/an, fara T.V.A., reprezentând 1.177 EURO /an, la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenţei concesiunii. Comisionul de 1 % va fi calculat şi plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenţei va suporta cota de TVA, stabilită de legislaţia în vigoare.

Art. 5.1 Redevenţa minimă a concesiunii, pentru terenul aferent spaţiului situat în str. Serg. Vasile Niţu nr. 1, sector 4, din municipiul Bucureşti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 3.516 RON/ an, a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a fost calculată avându-se în vedere preţul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilităţile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparţinând domeniului privat al municipiului Bucureşti, destinate executării de construcţii" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 211/30.08.2006, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 6. Redevenţa concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflaţie comunicat de organele abilitate şi se plăteşte pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevenţa achitată iniţial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenţei concesiunii cu coeficientul de inflaţie se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenţei pentru primul an, exprimată în EURO, ca şi a comisionului de 1 %, aferent acesteia, se vor plăti prin ordin de plată in contul concedentului nr. RO97TREZ70021300205XXXXX – Direcţia Trezorerie si Contabilitate Publică a Municipiului Bucureşti, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plăţii – dar nu pot fi mai mici decât cele înscrise la art. 5 – în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea şi autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevenţa va fi calculată şi se va plăti proporţional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) şi luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenţei prevăzută la art. 5 se plăteşte anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenţei se va plăti o majorare de întârziere de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere şi pentru suma rezultată din indexarea redevenţei cu rata anuală de inflaţie, neplătită la termen.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

VI Drepturile și obligatiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare – cumpărare a spațiului.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio rascumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de garanție, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de 300 EURO, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de 1.300 RON. Această sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului EURO/RON.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se oprese penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția se va depune într–un cont special, la o bancă agreată de ambele părți contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Administrare Patrimoniu, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

VII Încetarea:

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr–o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune încheiat cu SC DORIS COM SRL

Art. 17.3 În cazul în care concesionarul nu-și execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. **Incetarea concesiunii prin renuntare.**

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII Forta majoră.

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea ca prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care impiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

X Litigii:

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI Dispoziții finale:

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face raspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, concesionarul are obligația să ia măsuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apărării.

Art. 25. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 26. Contractul de concesiune, deși încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an și a comisionului de 1 % conform art.5 și 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare – primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract și îl completează.

Art. 28. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului și anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului București fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, din municipiul București, s-a încheiat în 7 exemplare.

CONCEDENT,	CONCESIONAR,
MUNICIPIUL BUCURESTI	
PRIMAR GENERAL,	SC DORIS COM SRL
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU	MITITELU IOAN – DORIS

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

Anexa 2
La Contract de concesiune
Nr...../.....2010

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între Municipiul București și SC DORIS COM SRL pentru terenul aferent spațiului situat în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, București, în suprafață de 65,98 mp.

DIRECTIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ,
DIRECTOR GENERAL,
BOGDAN-CHIRU APCĂ

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV
MARIA PETRASCU

DIRECTIA EVIDENTA, IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA SUTRAN

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECȚIA VENITURI
DIRECTOR EXECUTIV
LEUȚA BOVENITURI

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 13 din data 05 ianuarie 2021
SEMNATURA

CERTIFICĂM ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII, LEGALITĂȚII ȘI REGULARITĂȚII

7

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
-BELDEA ȘI ASOCIAȚII-
Sediul: str.Panduri nr.7, bl.P30, sc.1, parter, ap.2, sector 5
BUCUREȘTI
Înregistrat la Curtea de Apel sub nr. 669/22.12.2008
CF RO 24919088
Operator de date cu caracter personal nr.1487

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 327
Anul 2010 luna Iunie ziua 07

Eu, **CRISTINA RĂDAC**, notar public, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la Primăria Municipiului București, în București Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, ora 09,00 unde am găsit pe:

SORIN MIRCEA OPRESCU, domiciliat în Mun.București, Str. Popa Savu nr.42, sc.1, et.3, ap.4, sector 1, identificat cu CI seria RR nr.529014 eliberată de DGPEP Sector 1 la data de 26.05.2008, CNP1511107400178, ***în calitate de reprezentant*** al **MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, având funcția de Primar General, cu sediul în București, B-dul Regina Elisabeta, nr.47, sector 5 și sediu provizoriu în Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, cod de înregistrare fiscală 4267117, care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului» înscris și a semnat toate exemplarele lui.

În fața mea, **CRISTINA RĂDAC**, notar public, la sediul biroului, ora 15,30 s-a prezentat:

MITITELU IOAN DORIN domiciliat în București Ale Terasei nr. 4, bl. E2, sc. 1, et. 3, ap. 15, sector 4, CNP 1501101400448, identificat cu CI seria RR nr. 112058 eliberată de Secția 15 Poliție la data de 16.05.2000 ***în nume calitate de reprezentant legal - administrator al SC DORIS COM SRL*** cu sediul în București str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sectpr 4 înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5051/1991, având CUI R 380520, care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art.8 lit.b) din Legea nr.36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat – lei.
S-a perceput onorariul de **1.462 Lei +277,78 lei TVA** cu chitanta nr. 405/2010 și factura fiscală nr. 422/2010 de BNPA- Beldea și Asociații.
S-a aplicat timbru judiciar de -lei.

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA BIROU NOTAR PUBLIC CRISTINA RĂDAC BUCUREȘTI

10374696

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27136
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68927
Nr. cadastral vechi:10495/0;5

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	215053-C1-U4	-	-		143,98	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 115,31 mp;- teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=115.31 Sutila=0 Cota indiviza=143.98 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
389463 / 11/11/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1048, din 09/11/2009 emis de BNP DANILA STEFAN (INCHEIERE nr. 4058/19.11.2009 emis de BNP DANILA STEFAN;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC FLORCOM 94 SRL**	
421398 / 09/12/2009		
Act nr. -;		
B3	Se completeaza incheierea 389463/11.11.2009 din cartea funciara 68927 in sensul mentionarii ca dreptul de proprietate al Statului Roman prin Directia de Administrare a Pietelor Sector 4, ce s-a radiat din cartea funciara, de sub PII/1, reprezinta dreptul de proprietate asupra spatiului comercial, ramanand inscris astfel dreptul de proprietate asupra terenului aferent care apartine domeniului public al PMB.	A1
Hotarare nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, - asupra terenului aferent	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
389463 / 11/11/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1048, din 09/11/2009 emis de BNP DANILA STEFAN;		
C1	INSCRIERE, drept de PRIVILEGIU Sarcini:privilegiul vanzatorului pentru rest de pret	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 3*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	
C2	NOTARE, drept de INTERDICTIE INSTRAINARE Sarcini:interdictie de instrainare timp de 3 ani de la data dobandirii	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U4	-	-	-	143,98	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 115,31 mp;- teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=115.31 Sutila=0 Cota indiviza=143.98 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2135/20-04-2017 In suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ROMÂNIA
ANA ȘTEFAN-NOTAR PUBLIC
BUCUREȘTI

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC FLOROCOM 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului Bucureşti sub nr. J40/7468/18.04.1994, CUI RO5602058, reprezentată prin dna. Brânzan Magdalena, în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, identificată cu CI seria RR nr. 364098/07.12.2005/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2781006441510, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părțile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 131/02.11.2009, cu privire la spațiul comercial şi terenul aferent, descrise mai jos, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spațiul comercial şi terenul aferent se află pe Lista spațiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispozițiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi urmatoarele din Codul Civil, precum şi dispozițiile Legii nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

A intervenit urmatorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate și a posesiei asupra spațiului comercial amplasat în Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 44/17.02.1998 și actului adițional nr. 9618/16.05.2002.

Spațiul comercial ce se vinde este compus din:

-**spațiul comercial propriu-zis** (2 camere frigorifice, 3 spații comerciale, 3 holuri și wc), în suprafata totală de 115,31 mp și construită de 44,81 mp. Terenul aferent acestuia este situat sub construcție, aparține domeniului public al PMB și are suprafața de 143,98 mp.

- **birou**, în suprafață totală de 4,36 mp. Terenul aferent acestuia este situat sub construcție, aparține domeniului public al PMB și are suprafața de 8,17 mp.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 13866/4623/05.04.2004, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății – Cadastru, Serviciul evidență proprietăți, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București.

Spațiul comercial care face obiectul prezentului contract se află în proprietatea privată a statului, conform HCMB nr. 72/30.10.2008 și nr. 66/23.07.2009, precum și sentința civilă nr. 7791/13.12.2006, rectificată prin încheierea din 21.03.2007 pronunțate de Tribunalul București și decizia civilă nr. 981/07.04.2008 pronunțată de Curtea de Apel București.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 66927 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 201042/05.05.2009 și în Cartea Funciară nr. 66472 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 332807/22.09.2009 ambele ale OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Pretul vânzării a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 131/02.11.2009, inregistrat sub nr. 49546/02.11.2009 de către Primăria Sector 4 Bucuresti și este de **93.000 (nouăzecișitreimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 30 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe baza de factura suma de 93.000 EURO, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plată in contul al carui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4, Bucuresti .

2. **In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență, contractul de vânzare cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără somație, punere in intarziere și fără alte formalitați, in conformitate cu dispozițiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.**

3. Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 550/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 și de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are următoarele obligații:

a) de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 382690/05.11.2009 și 382691/05.11.2009 eliberate de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriașul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are următoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii și de a nu înstrăina spațiul și terenul aferent prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice și nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările și completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară ca spațiul comercial din Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, nu este situat in imobile aflate in zona de protectie a unui monument istoric si nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 asa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele și taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost și rămân in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă și taxele pentru perfectarea și autentificarea contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară ca nu se află in reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. J260271/20.10.2009 eliberat de Primaria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobandit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita in modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

1. In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile apărute in legătură cu executarea prezentului contract se soluționează de către instantele judecătorești competente.

2. Dacă o situatie de forță majoră impiedică sau intârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de fortă majoră va fi exonerată de răspunderea privind indeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicată sau intârziată de cazul de forță majoră, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

4. Redactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare notarului public Dănilă Ștefan, astăzi, data autentificării actului.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

prin reprezentant
POPESCU Cristian Victor Pedone

DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC FLOROCOM 94 SRL

BRÂNZAN Magdalena
Administrator

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucureşti, B-dul Constantin Brâncuşi nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 1048
Anul 2009, luna NOIEMBRIE, ziua 09

În faţa mea, **Dănilă Ştefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, s-au prezentat:

Primarul Sectorului 4, domnul **POPESCU Cristian Victor Piedone,** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296,

SC FLOROCOM 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/7468/18.04.1994, CUI RO5602058, reprezentată prin dna. **BRÂNZAN Magdalena,** în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, identificată cu CI seria RR nr. 364098/07.12.2005/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2781006441510, in calitate de **CUMPĂRĂTOR,** pe de altă parte,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 4.000 lei + 760 lei TVA, OP nr.21/2009;
Intabulare – 2.000 lei, OP nr.20/2009(calculată la suma de 400.058 lei)

NOTAR PUBLIC

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. MB/67 ... încheiat la data de 10.05.2011

I. Părțile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCUREŞTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte și **S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.**, cu sediul în București, str. Serg. Nițu Vasile nr.1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7468/1994, având cod unic de înregistrare nr. 5602058, reprezentată prin domnul Constantinescu Ion Marius, identificat cu CI seria RR, nr. 461496, CNP 1781206441516, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spațiilor comerciale proprietatea privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 96/11.01.2011, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1048/09.11.2009, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafață de **152,15 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform negocierii realizate, este de **8.476,12 lei/an**, fără T.V.A., reprezentând **1.981,74 Euro/an**, la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat și plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenței va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art. 5.1 **Redevența minimă a concesiunii**, pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 5.476,12 lei/ an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plătește pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.**, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va 'ăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata anuală de inflație, neplătită la termen.

Majorările și penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8 3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție**, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de **495 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **2.117 lei**. Această sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția se va depune într-un cont special, la o bancă agreată de ambele părți contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

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

(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-și executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, inainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forta majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se

4

înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar.de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI. Dispoziții finale

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, concesionarul are obligația să ia măsuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apărării.

Art. 25. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

Art. 26. Contractul de concesiune, deşi încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an şi a comisionului de 1% conform art.5 şi 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract şi îl completează.

Art. 28. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului şi anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului Bucureşti fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul Bucureşti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

ROMÂNIA PRIMAR GENERAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI

CONCESIONAR,
S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.
CONSTANTINESCU ION MARIUS

SOCIETATEA COMERCIALĂ FLOROCOM 94 BUCUREŞTI

6

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR" – BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Inregistrata la Curtea de Apel București sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891/29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1153
Anul 2011, luna mai, ziua 10

Eu, **MĂNESCU IRINA-ANGELA-IOANA, notar public**, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din sediul Primăriei Municipiului București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, nr. 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului București,

CONSTANTINESCU ION-MARIUS, domiciliat în municipiul Bucuresti str. Sg. Maj. Dumitru Samoilă, nr. 12, bl. 95, sc. 1, et. 1, ap.4, sector 4 , identificat cu C.I. seria RR nr. 461496/2007/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 1781206441516, în calitate de reprezentant al **S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.**,

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum si 2 (două) anexe ale acestuia

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 1250 RON +300 RON TVA cu chitanța nr. [illegible]/2011/Mentor.

NOTAR PUBLIC,

BIROUL NOTARIAL PUBLIC MENTOR
Tel/Fax: (021) 319 35.01; 319.35.02;
Cod fiscal 8017792
E-mail: mentor birounotarial@gmail.com

MV

10374704

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	27130
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68910
Nr. cadastral vechi:10495/0;2

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U7	-	-		44,23	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 43,80 mp;teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=43,8 Sutila=0 Cota indiviza=56.06 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
331092 / 21/09/2009		
Act nr. -;		
B2	Se noteaza refacerea documentatiei cadastrale avizata sub numarul 331092/21.09.2009 de catre OCPI Bucuresti pentru imobilul situat in strada Nitu Vasile, nr.1 cu numar cadastral 10495/0;2 inscris in CF 68910, prin care se modifica suprafata imobilului de mai sus, suprafata totala fiind de 43,80 mp.	A1
370026 / 26/10/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 996 / 2009 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC INFINIT PLUS COM PROD SRL**	
421631 / 10/12/2009		
Act nr. -;		
B4	Se completeaza incheierea 370026/26.10.2009 din cartea funciara 68910 in sensul mentionarii ca dreptul de proprietate al Statului Roman prin Directia de Administrare a Pietelor Sector 4, ce s-a radiat din cartea funciara, de sub PII/1, reprezinta dreptul de proprietate asupra spatiului comercial, ramanand inscris astfel dreptul de proprietate asupra terenului aferent care apartine domeniului public al PMB.	A1
Hotarare nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4,** - asupra terenului aferent	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 3*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
370026 / 26/10/2009	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 996 / 2009 emis de BNP DANILA STEFAN;	
C2 NOTARE, drept de INTERDICTIE INSTRAINARE Sarcini:- INTERDICTIE DE INSTRAINARE pe o perioada de 3 ani de la data dobandirii 1) **CONSILIUL GENARAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	A1

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U7	-	-	-	44.23	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 43.80 mp,teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=43.8 Sutila=0 Cota indiviza=56.06 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2132/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC INFINIT PLUS COM PROD SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Ale. Cricovul Dulce nr. 26, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/9553/16.04.1992, CIF RO378740, reprezentată prin dl. Mitrică Mihai, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Str. Covasna nr. 10 bl. E15, sc. 2, et. 2, ap. 32, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 549562/07.04.2008/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 1530312400543, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 120/14.10.2009, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului Românici nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial

amplasat în Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral 10495/0.2, în suprafata totală de 43,80 mp., deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 313/18.11.1999 și a sentinței civile definitive și irevocabile nr. 314/27.01.2009, pronunțată de Tribunalul București.

Terenul aferent, in suprafata de 44,23 mp, aflat in proprietatea publică, urmeaza a fi concesionat in baza prevederilor legale de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr.29294/19.11.2004, emisă de către Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucuresti.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68910 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 172419/01.04.2009, rectificată prin încheierea nr. 331092/21.04.2009, ambele fiind emise de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 120/14.10.2009, inregistrat sub nr. 47402/14.10.2009 de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **30.000 (treizecimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 20.000 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 66,67% din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, in suma de 10.000 EUR, precum și dobânda totală de 893,35 EUR, reprezentand 10% pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 1an si 6 luni (18 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata și dobânda lunare, in suma de 600,58 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 20 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată și dobânda, în sumă de 83 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 20.11.2009.
Ultima rată și dobânda, în sumă de 600,49EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 21.05.2011.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele și în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare și se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preț, inclusiv TVA și dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2, lit. b din legea 550/2002 și cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de

instrăinare și grevare, precum și a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere în întârziere și fără alte formalități, in conformitate cu dispozițiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 și de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr 361791/19.10.2009, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriașul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii și de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice și nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 așa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele și taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării și autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscala nr. J259155/16.09.2009 eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului in care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului nr.2546/17.12.2004 incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi 22.11.17 data autentificării.

VÂNZĂTOR	**CUMPĂRĂTOR**
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.	**SC INFINIT PLUS COM PROD SRL** L.S.
prin reprezentant	**prin reprezentant**
POPESCU Cristian Victor Piedone	**MITRICĂ Mihai**
	Administrator,
DIRECTOR JURIDIC	
Maria BALAN	
DIRECTOR ECONOMIC	
Costel ENE	

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ȘTEFAN
București, B-dul Constantin Brâncuși nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 996
Anul 2009, luna OCTOMBRIE, ziua 22

În fața mea, **Dănilă Ștefan**, Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003, domiciliat în București, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296

și

SC INFINIT PLUS COM PROD SRL, cu sediul în Mun. București, Ale. Cricovul Dulce nr. 26, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/9553/16.04.1992, CIF RO378740, reprezentată prin dl. Mitrică Mihai, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. București, Str. Covasna nr. 10 bl. E15, sc. 2, et. 2, ap. 32, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 549562/07.04.2008/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 1530312400543,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 2.261 lei(TVA inclus), cu chitanta nr.2279/2009;
Taxă ANCPI – 645 lei, cu chitanta nr.562963/2009 (calculată la suma de 129.000 lei).

NOTAR PUBLIC,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

M.B **Nr.** .....52..... **încheiat la data de** 23.02.2011

I. Partile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCURESTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucuresti, Splaiul Independentei nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte si **S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.**, cu sediul în Bucuresti, Aleea Cricovul Dulce nr.26, sector 4, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/9553/1992, având cod unic de înregistrare nr. 378740, reprezentata prin domnul Mihai Mitrica, identificat cu CI seria RT, nr. 549562, CNP 1530312400543, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spatiilor comerciale proprietatea privata a statului si a celor de prestari de servicii, aflate în administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizata, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 95/11.01.2011, prin care se concesioneaza terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** spatiu cumparat conform contractului de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 996/22.10.2009, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spatiului situat în Bucuresti, în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** în suprafata de **44,23 mp**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, încheiat între parti, iar destinatia cladirii este de **spatiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acorda pe **49 ani**, începand cu data predarii-primirii terenului, în conditiile stipulate în prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

IV. Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform negocierii realizate, este de **2.591,91 lei/an,** fa T.V.A., reprezentând **606,00 Euro/an,** la care se adauga un comision de 1% calculat la valoarea redeventei concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia în vigoare.

Art. 5.1 **Redeventa minima a concesiunii,** pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucuresti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 1.591,91 lei/an, a fost determinata în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a fost calculata avându-se în vedere pretul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinând domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/30.08.2006, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5, va fi indexata anual cu coeficientul de inflatie comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii, dar nu poate fi mai mica decât redeventa achitata initial.

Art. 6.1. Indexarea anuala a redeventei concesiunii cu coeficientul de inflatie se va achita pâna la data de 28 februarie a anului urmator pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5, reprezentând valoarea redeventei pentru primul an, exprimata în Euro, se vor plati prin ordin de plata în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.,** la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii platii – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea si autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redeventa va fi calculata si se va plati proportional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redeventei prevazuta la art. 5 se plateste anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redeventei se va plati o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculata la suma datorata. Majorarea de întârziere la plata, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere si pentru suma rezultata din indexarea redeventei cu rata anuala de inflatie, neplatita la termen.

Majorarile si penalitatile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislatia în vigoare.

VI. Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Sa urmareasca prin imputernicitii sai respectarea destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin contractul de vânzare-cumparare a spatiului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Art. 8.2 Sa retraga concesiunea, fara nicio rascumparare, în cazul în care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum si clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Sa verifice în perioada derularii contractului, modul în care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi si a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Sa primeasca în mod prompt o despagubire adecvata si efectiva în cazul în care modificarea unilaterala a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie,** sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de **151 Euro**, calculata la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii depozitului sau a eliberarii scrisorii de garantie bancara, dar nu mai putin de **646 lei.** Aceasta suma va fi reactualizata anual, functie de evolutia cursului Euro/lei.

Daca este necesar, din aceasta suma, vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar în baza contractului.

În cazul în care din aceasta suma se opresc penalitatile si sumele datorate concedentului, concesionarul are obligatia de a completa diferenta retinuta, în termen de 30 de zile de la aceasta operatiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garantia se va depune într-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia Contracte, catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Sa-si îndeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute în contract si în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Sa nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Sa coopereze pe deplin si sa sprijine concesionarul în vederea asigurarii înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciara.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului în deplina proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

(a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în conditiile legii.

(b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile în sarcina concedentului.

(c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului.

(d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

(e) în cazul în care destinatia spatiului, asa cum este prevazuta în art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii spatiului, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarâri ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se înteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa instantei de Judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligatiile ce-i revin, conform obligatiilor contractuale.

Art.17.2. În situatia încetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia constituita.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, începând cu aceeasi data, fara a mai fi necesara interventia instantei de judecata.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunta la concesiune în situatia în care, cauze obiective, justificate, fac imposibila exploatarea spatiului, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care împreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotarî asupra continuarii sau încetarii contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstraineaza investitia realizata pe terenul concesionat, acesta este obligat sa solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potentialului cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumparare pentru imobil.

VIII. Forta majora

Art.19.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se

4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

înțelege orice eveniment independent de voinţa partilor, imprevizibil si inevitabil, care împiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.19.2. Aparitia sau încetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandata. Ulterior acestei comunicari, concedentul si concesionarul vor face demersuri în vederea constatarii evenimentelor de acest gen fie de catre parti, fie de catre organele competente române, partile convenind ca proba fortei majore se poate face si prin alte modalitati.

Art.19.3. În caz de forta majora, comunicata si constatata, în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza în consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

Art.19.4 În conditiile în care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotarî asupra exercitarii în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau încetarii contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectarii de catre concesionar a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza de catre Primaria Municipiului Bucuresti, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natura decurgând din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar în caz contrar de catre instantele judecatoresti din România.

Art. 22. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primaria Municipiului Bucuresti nu se face raspunzatoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si concesionarul nu este în drept sa pretinda niciun fel de despagubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apararii.

Art. 25. Partile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai în cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data încheierii contractului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Art. 26. Contractul de concesiune, desi încheiat, nu va produce efecte decât dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1% conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integranta din prezentul contract si îl completeaza.

Art. 28. Anexa 1 – cu schitele amplasamentului si anexa 2 – cu avizele directiilor de specialitate ale Primariei Municipiului Bucuresti fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucuresti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,	**CONCESIONAR,**
MUNICIPIUL BUCURESTI	
PRIMAR GENERAL,	**S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.**
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU	**MIHAI MITRICA**

6

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
M.B Nr. 52 / 23.06.2011

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi încheiat între **Municipiul Bucuresti** si **S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.** pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, Bucuresti**, în suprafata de **44,23 mp.**

DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

Certificam în privinta realitatii, regularitatii si legalitatii
Sef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECTIA GENERALA ECONOMICA
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Vizat Pentru Control Financiar Preventiv Propriu
Nr. 28 An 2011 Luna 02 Zi 14
SEMNĂTURA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR" – BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Inregistrata la Curtea de Apel Bucureşti sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891/29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 435
Anul 2011, luna februarie, ziua 23

Eu, **MĂNESCU IRINA-ANGELA-IOANA, notar public**, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din sediul Primăriei Municipiului București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, nr. 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului București,

MITRICA MIHAI , domiciliat în municipiul Bucuresti , str. Covasna ,nr. 10, bl. E15, sc.2 , et 2, ap.32 , sector 4 identificat cu C.I. seria RT nr. 549562/2008/SPCEP S4 biroul nr.2, CNP 1530312400543, în calitate de reprezentant al S.C INFINIT PLUS COM PROD S.R.L,

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum și cele 2 (două) anexe ale acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 918 RON + 220,32 RON TVA cu chitanța nr. 2480/2011/Mentor.

NOTAR PUBLIC,

BIROUL NOTARIAL PUBLIC MENTOR
Tel/Fax (021) 319 15 01, 319 35 02,
Cod fiscal 8017792
E-mail mentor birounotarial@gmail.com

IT

10374698 *Carte Funciară Nr. 215053-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4*

Nr.	27133
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68908
Nr. cadastral vechi:10495/0;4

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1A, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U5	-	-		78,06	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,02 mp;teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172421 / 01/04/2009		
Decizie Civila nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**	
349294 / 29/07/2011		
Act nr. -;		
B2	In baza adresei nr.978041/2535 din data de 17.03.2011 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti, se noteaza modificarea adresei postale a imobilului identificat cu nr. cadastral 10495/0;4 inscris in CFNI 68908, din Str. Serg. Nitu Vasile Nr.1 in Str. Serg. Nitu Vasile Nr. 1A.	A1
Contract Vanzare-Cumparare nr. 914, din 29/07/2011 emis de NP DANILA STEFAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC NEFF PROD IMPEX SRL**, CIF:-, (asupra constructiei)	
Act nr. -;		
B4	In baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 914/29.07.2011 de NP Danila Stefan, se noteaza faptul ca terenul de 78,06 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile Nr.1A, identificat cu nr. cadastral 10495/0;4, inscris in CFNI 68908, ramane in proprietatea statului, urmand a fi concesionat conform contractului sus mentionat, in favoarea lui SC NEFF PROD IMPEX SRL.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
349294 / 29/07/2011		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 914, din 29/07/2011 emis de NP DANILA STEFAN;		
C1	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:IPOTECA si INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE pentru suma de 58.000 EUR	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1A, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U5	-	-	-	78,06	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,02 mp;teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2130/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a inscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC NEFF PROD IMPEX SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/21508/17.08.1992, CIF RO3618996, reprezentată prin **dl. TOROICAN Lucian-Emil**, în calitate de asociat unic şi administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 129, bl. 52, sc. 2, et. 6, ap. 47, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 379678/08.04.2005/Secţia 15 Poliţie, CNP 1671220443026, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 77/22.07.2011, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun. Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1 (actualmente avand atribuit

provizoriu nr. 1A), sector 4, cu numarul cadastral 10495/0;4, in suprafata totală de 72,02 mp, deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 265/21.02.2001 și deciziei civile nr. 981/07.04.2008, pronunțată de Curtea de Apel București, ramasa definitivă și irevocabilă.

Numărul 1A a fost atribuit provizoriu, conform adresei nr. 978041/2535/17.03.2011 emisă de P.M.B – D.P.E.D.P.P.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 978041/2535/17.03.2011, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Domeniu Public și Privat, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68908 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 172421/01.04.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 77/22.07.2011, inregistrat sub nr. 21425/22.07.2011, de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **58.000 (cincizecișioptmii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 14.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 25 % din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, in suma de 43.500 EUR, precum și dobânda totală de 7.368,59 EUR, reprezentand 10 % pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata și dobânda lunare, in suma de 1.403,63 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată și dobânda, în sumă de 338 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.08.2011.
Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.403,54 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 28.08.2014.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele și în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare și se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preț, inclusiv dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2.

lit.b din Legea 550/2002 şi cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de înstrăinare şi grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere in intârziere şi fără alte formalități, in conformitate cu dispozițiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părțile contractante, am luat cunoştință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 şi de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituți cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 342976/26.07.2011, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul şi în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun. Bucureşti, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1 (actualmente nr. 1A), sector 4, nu este situat in imobile aflate in zona de protecție a unui monument istoric şi nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 238305/11.07.2011, eliberat de D.G.I.T.L Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR	**CUMPĂRĂTOR**
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.	**SC NEFF PROD IMPEX SRL, L.S.**
prin reprezentant,	
POPESCU Cristian Victor Piedone	**TOROICAN Lucian-Emil,**
	asociat unic și administrator,
DIRECTOR JURIDIC	
Maria BALAN,	
DIRECTOR ECONOMIC	
Costel ENE,	

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL DĂNILĂ
București, Str. Baba Novac nr. 7,
Bloc M2, sc. C, parter, ap.24, sector 3
Tel: 021.340.45.85; Fax: 021.340.45.90
Email: notariat.danila@yahoo.com
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 914
Anul 2011, luna IULIE, ziua 29

În fața mea, **Dănilă Ștefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003, domiciliat în București, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, reprezentat prin Dl. POPESCU Alexandru-Leonte, identificat cu CI seria RR nr. 457299/24.05.2007/SPCEP S4 biroul nr. 2

și

SC NEFF PROD IMPEX SRL, cu sediul în Mun. București, Str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/21508/17.08.1992, CIF RO3618996, reprezentată prin **dl. TOROICAN Lucian-Emil,** în calitate de asociat unic și administrator, domiciliat în Mun. București, Șos. Olteniței nr. 129, bl. 52, sc. 2, et. 6, ap. 47, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 379678/08.04.2005/Secția 15 Poliție, CNP 1671220443026,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 2.700 lei + 648 lei TVA, cu chit. nr. 5424/2011;
Taxă ANCPI – 1.234 lei, cu chit. nr. 0852227/2011 (calculată la suma de 246.657 lei).

NOTAR PUBLIC,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

DUPLICAT

Regitru Unic de Contracte nr. 406/10.09.2014

CONTRACT DE CONCESIUNE

Preambul:

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002, conform art. 13, alin. 3) *"Terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate"* privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 1747.1/19.06.2014, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 914/29.07.2011, a intervenit prezentul contract de concesiune ale cărui clauze sunt cunoscute de către părți și care are următorul conținut:

I. Părțile contractante

MUNICIPIUL BUCUREȘTI, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, având calitatea de **concedent,**

și

S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L., cu sediul în București, str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21508/1992, având cod unic de înregistrare nr. 3618996, reprezentat prin dl. Toroican Lucian Emil, identificat cu CI seria RT, nr. 379678, CNP 1671220443026, având calitatea de **concesionar.**

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4**, în suprafață de **78,06 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat, identificat cu **nr. Cadastral 215053-C1-U5** (numîr cadastral vechi 10495/0;4), înscris în **C.F. nr. 215053-C1-U5** (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 68908).

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți după autentificarea și înregistrarea contractului de concesiune dar nu mai mult de 30 de zile, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial.**

1

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform Raportului Comisiei de Negociere nr. 1746.1/19.06.2014, este de **3.878,63 lei/an**, reprezentând **880,71 Euro/an.**

Art. 5.1. Pentru primul an de concesiune, concesionarul are obligația de a plăti redevența menționată la art. 5 la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii.

Art. 5.2. **Redevența minimă a concesiunii**, pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4**, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 2.878,63 lei/an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plăteşte pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, a fost plătită prin ordin de plată în data de 04.07.2014 în sumă de 3.865,00 lei în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021A300530XXXX – A.T.C.P.M.B.**, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății.

Comisionul de 1%, menționat la art. 5., aferent redevenței se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plăteşte anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 2% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată. Nivelul majorării de întârziere se va modifica prin legile bugetare anuale.

Majorările și penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție** în favoarea Municipiului București în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de **220,18 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **969,66 lei.** Această sumă va fi reactualizată anual, în funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-și executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art. 20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

XI. Declarațiile părților

Art.23. Subscrisul Municipiul București prin reprezentant legal Primar General Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

Art.24. Subscrisul S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L., mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

XII. Dispozitii finale

Art. 25. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 26. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 27. Contractul de concesiune, deși încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an și a comisionului de 1% conform art.5 și 7 din prezentul contract.

Art. 28. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract și îl completează.

Art. 29. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului și anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului București fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 30. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 307/05.03.2009, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4,** din Municipiul București, s-a încheiat în 1 (unu) exemplar original, astăzi 10.09.2014

CONCEDENT,	**CONCESIONAR,**
MUNICIPIUL BUCURESTI	**S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.**
PRIMAR GENERAL,	**prin admnistrator**
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU	**TOROICAN LUCIAN EMIL**

6

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr. 2138 / 2014

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între **Municipiul București** și **S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.** pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4, București**, în suprafață de **78,06 mp.**

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

7

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
2014 OCT 24

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ŞI ASOCIAȚII"
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
Bucureşti, str. Batişte nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313.03.12

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2138
Anul 2014 Luna SEPTEMBRIE Ziua 10

Eu, MELANIA POPA, notar public, m-am deplasat astăzi, 10.09.2014, orele 16,00, la sediul Primăriei Municipiului Bucureşti, din Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

-OPRESCU SORIN-MIRCEA, Primar General al Municipiului Bucureşti, domiciliat în Municipiul Bucureşti, str. Popa Savu nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de reprezentant al MUNICIPIUL BUCUREŞTI, cu sediul in Bucuresti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În fața mea, MELANIA POPA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

-TOROICAN LUCIAN-EMIL, domiciliat în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniței nr. 129, bl. 52, sc. 2, et. 6, ap. 47, sector 4, C.N.P. 1671220443026, identificat cu C.I. seria RT, nr. 379678, emisă de Secția 15 de Poliție la data 08.04.2005, în calitate de administrator al Societății NEFF PROD IMPEX S.R.L., cu sediul în Bucureşti, str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21508/1992, având cod unic de înregistrare nr. 3618996,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi 2 anexe (două pagini), parte integrantă din prezentul contract.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 475 lei, plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 12/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forță probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condițiile legii."

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA

10374700

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27128
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68928
Nr. cadastral vechi:10495/0;3

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU CEMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U6	-	-		85,14	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 71,17 MP;- (teren aferent in proprietatea Municipiului Bucuresti-domeniu public-inscris in CF 215053)

B. Partea II. Proprietari și acte

	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9716 / 02/04/2014		
Act Notarial nr. 299, din 28/03/2014 emis de NP Ciobanu Alin Constantin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **STEFAN ROXANA MARIANA**, necasatorita	A1
31257 / 24/09/2014		
Act Notarial nr. 299, din 28/03/2014 emis de NP Popa Melania;		
B4	se indreapta eroarea materiala din inscrierea de sub A1 in sensul completaii cu mentiunea ca terenul aferent indiviz este domeniu public si este in proprietatea Municipiului Bucuresti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU CEMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U6	-	-	-	85.14	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 71.17 MP,- (teren aferent in proprietatea Municipiului Bucuresti-domeniu public-inscris in CF 215053)

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2128/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a inscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

Duplicat al contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014 de notar public Alin Ciobanu din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București

DUPLICAT

[illegible] prezentului înscris

[illegible]

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

[illegible]

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, Șoseaua Olari nr. 162, CLĂDIREA MECANIC ȘEF, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5504/2001, având CUI 13940848/05.06.2001, reprezentată prin [illegible] și administrator **PĂUN LUCIAN**, cetățean român, domiciliat în municipiul București, [illegible] Haralambie nr. 37, et. 1, ap. 2, sector 4, **CNP 1880108440060**,

în calitate de VÂNZĂTOARE, pe de o parte

și

ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cetățean român, *necăsătorită*, domiciliată în municipiul [illegible] Giurgeni nr. 4, bl. F13, sc. 3, ap. 31, sector 5, **CNP 2670920434571**,

în calitate de CUMPĂRĂTOARE, pe de altă parte,

[illegible] prezentul ***CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE***,
în următoarele condiții:

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, *vând* domnului **ȘTEFAN ROXANA-MARIANA dreptul de proprietate asupra *spațiului comercial situat în municipiul București, str. Serg. Nița Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral 15053/C1-U6 (număr cadastral vechi 10495/0/3)***, compus din magazin alimentar – 64,91 mp [illegible] birou – 6,23 mp, cu o suprafață totală de 71,17 mp.

[illegible] obiectul spațiului comercial este situat sub construcție, aparține domeniului privat al [illegible] suprafață de 85,14 mp.

[illegible] aflat în proprietatea publică conform adresei nr. 787/09.[illegible]2015.24.12.2015, [illegible] Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu Evidență Proprietăți [illegible], [illegible] evidența proprietății, a fost concesionat societății **M.G.F. GRUP S.R.L.** în [illegible] contractului de concesiune MB nr. 64 încheiat la data de 28.02.2011 cu Primăria Municipiului București, pentru o perioadă de 49 de ani.

[illegible] nr. 7481/11.03.2014, Primăria Municipiului București [illegible] [illegible] Obligația ca după [illegible] [illegible] instituie concesionând, [illegible] proprietar [illegible] în vederea [illegible] Convenției de Novație [illegible] în suprafață de 85,14 mp situat în municipiul București, str. Sergent [illegible]

Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial a fost ***înscris în Cartea Funciară nr. 15053/C1-U6 (C.F. vechi 10495/0/3) a localității București, Sector 4***, *prin [illegible] emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Sector 4*

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare [illegible] dobândit spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract, prin cumpărare de la [illegible] Municipiului București, în baza contractului de vânzare-cumpărare [illegible], [illegible]

Din data de 28.03.2014 contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014 de notar public Adim Ciobanu din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București

sub nr. 1410/30.11.2009 de BNP Dănilă Ștefan din municipiul București, prețul vânzării fiind achitat [illegible] din contract. Din acest contract rezultă că, la rândul sau, Consiliul General [illegible] București deținea spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract, conform [illegible] 10.2008 și nr. 66/23.07.2009 și Deciziei civile nr. 981/07.04.2008 pronunțată de [illegible] București, irevocabilă și investită cu formulă executorie. Prețul vânzării a fost achitat [illegible] de societatea **M.G.F. GRUP S.R.L.**

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare [illegible] **au îndeplinit obligațiile principale impuse în sarcina mea de prevederile art. 1672 Cod civil, respectiv:**

- [illegible] transmit proprietatea bunului imobil;
- predau bunul imobil;
- garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și vicilor bunului.

[illegible] subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare [illegible]

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1672 pct. 1 Cod civil și în condițiile prevăzute de [illegible] 1, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, ***transmit azi*** (data autenticării prezentului contract), **cumpărătoarei ȘTEFAN ROXANA-MARIANA** ***dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în municipiul București, str. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral 215053-C1-U0*** [illegible] ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare.

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1672 pct. 2 Cod civil, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare, predau azi, data autentificării prezentului contract, cumpărătoarei ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, imobilul vândut,** [illegible] la dispoziția acesteia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru [illegible] folosirea posesiei.

[illegible] **imobilului se face în starea în care acesta se găsește azi,** data autentificării [illegible] conformitate cu prevederile art. 1690 alin. 1 Cod civil.

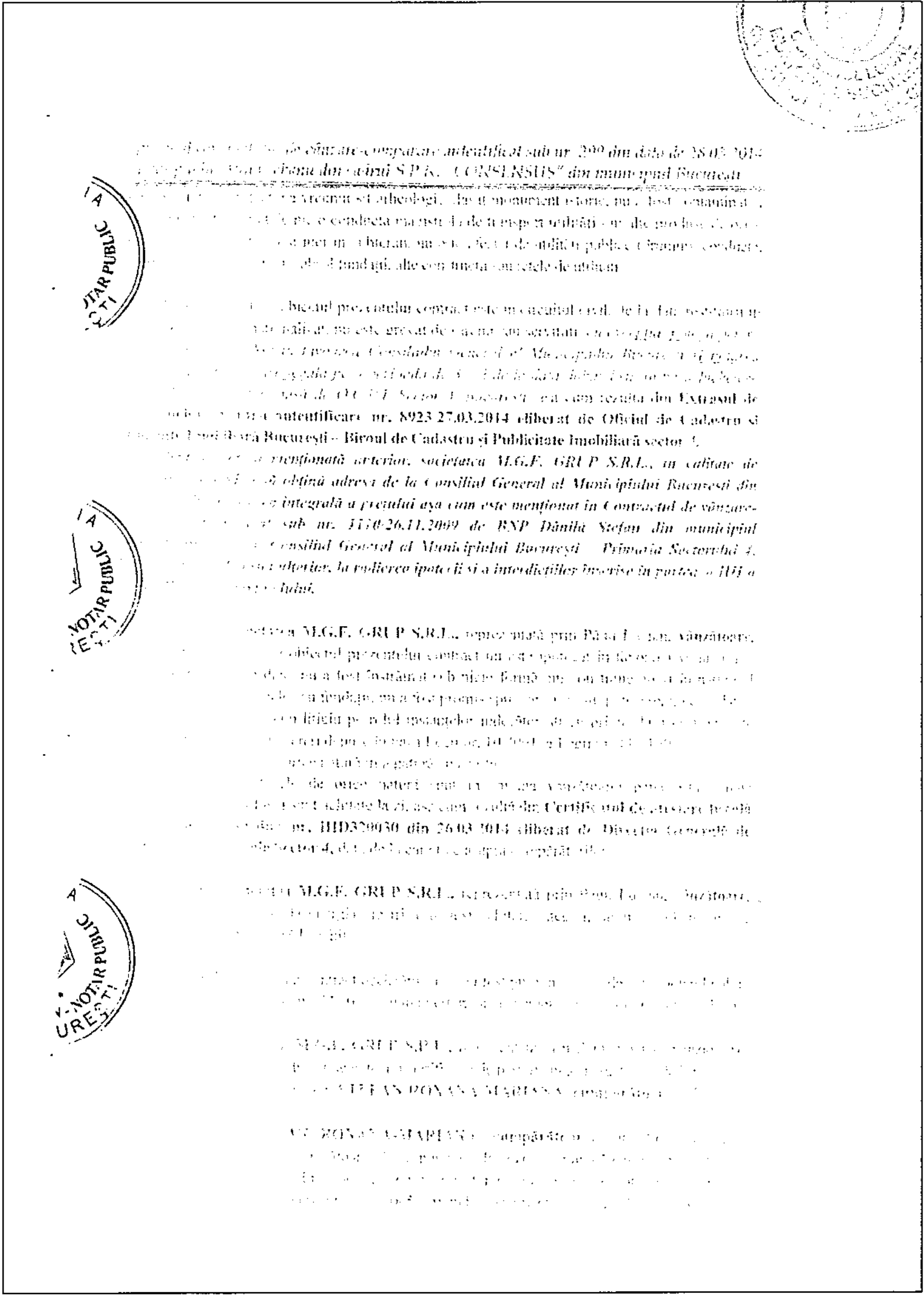
[illegible] se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătoarei, liber de orice [illegible] conformitate cu prevederile art. 1687 Cod civil.

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1680 alin. 2 Cod civil, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare, am predat cumpărătoarei** [illegible] **documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului,** [illegible] prezentului act.

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian [illegible] conformitate cu prevederile art. 1672 pct. 3 Cod civil și art. [illegible] Cod civil, garantez pe cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni.

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1707 Cod civil, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare,** înțeleg să garantez pe [illegible] civil ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care [illegible] în orice măsură întrebuințarea sau valoarea acestuia, dacă [illegible] cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

[illegible] subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian [illegible] imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu este



[illegible] *de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014* [illegible] *Societatea Civilă Profesională „CONSENSUS" din municipiul Bucureşti*

[illegible] arheologic [illegible] monument istoric, nu a fost [illegible] [illegible] de transport [illegible] publică [illegible]

[illegible] obiectul prezentului contract este în circuitul civil [illegible] nu este grevat de [illegible] servituți [illegible] aşa cum rezultă din **Extrasul de** [illegible] **autentificare nr. 8923/27.03.2014 eliberat de Oficiul de Cadastru şi** [illegible] **Bucureşti – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară sector 4.**

[illegible] *menţionată anterior, societatea M.G.F. GRUP S.R.L., în calitate de* [illegible] *obţină adresa de la Consiliul General al Municipiului Bucureşti din* [illegible] *integrală a preţului aşa cum este menţionat în Contractul de vânzare-*[illegible] *sub nr. 1150/26.11.2009 de BNP Dănilă Ştefan din municipiul* [illegible] *Consiliul General al Municipiului Bucureşti – Primăria Sectorului 4,* [illegible] *ulterior, la radierea ipotecii şi a interdicţiilor înscrise în partea a III-a* [illegible]

[illegible] **M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin [illegible] vânzătoare, [illegible] obiectul prezentului contract nu este [illegible]

[illegible] **Certificatul de atestare fiscală** [illegible] **nr. HHD320030 din 26.03.2014 eliberat de Direcţia Generală de** [illegible] sector 4 [illegible]

[illegible] **M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin [illegible]

[illegible]

[illegible] M.G.F. GRUP S.R.L. [illegible] ŞTEFAN ROXANA MARIANA [illegible]

[illegible] ROXANA MARIANA [illegible]

[illegible] contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 399 din data de 25 [illegible] [illegible] din cadrul S.P.Ș. "CONSENSUS" din municipiul [illegible]

[illegible] de comun acord, este de 108.180 RON [illegible] societatea M.G.F. GRUP S.R.L. [illegible] primit integral de la cumpărătoare [illegible] prezentului contract, prin transfer bancar, din contul cumpărătoarei [illegible] RO34BTRL06501202893544XX deschis pe numele societății vânzătoare [illegible] la Banca Transilvania – Agenția Sudului din municipiul București [illegible] 1504 Cod civil, dovada plății sumei de 108.180 [illegible]

[illegible] părțile contractante, agreem și acceptăm ca vânzarea bunului să [illegible] scutire de TVA, conform art. 141 alin. (2) litera f) din Codul Fiscal al României

[illegible] ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, am cumpărat de la societatea M.G.F. [illegible] dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat [illegible] orașul București, str. Serg. Nita Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral [illegible] 10495 (vechi), înscris în Cartea Funciară nr. 215055 [illegible] Localității București, Sector 4, [illegible] bunului [illegible]

[illegible] ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea [illegible] răspunderea [illegible] Codul Penal privind falsul [illegible]

ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, [illegible] obligațiile [illegible] conformitate cu prevederile art. [illegible]

[illegible] verificat starea spațiului comercial [illegible] și am preluat bunul [illegible] prezentului contract.

[illegible] interesul prezentei vânzări [illegible]

[illegible] ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea [illegible] proprietate a proprietarului [illegible] de plata [illegible] vânzătoare [illegible]

[illegible] de cumpărare [illegible] autenticitatea sub nr. [illegible] din data de 25.05.2012 [illegible] din cadrul S.P.A. "CONSILIUS" din municipiul București [illegible] ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea [illegible]

[illegible] ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea [illegible] la autentificarea prezentului contract [illegible] prezentarea valorii fiscal [illegible]

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1.666 alin. 1 Cod civil [illegible] pentru [illegible] acestui contract sunt în sarcina cumpărătoarei.

[illegible]

[illegible] ȘTEFAN [illegible] reprezentant [illegible] ȘTEFAN [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] autentificat sub nr. 299 din data de [illegible]
[illegible] din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul [illegible]

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ „CONSENSUS"
[illegible]
Licența de funcționare nr. 56/3.2014-31.12.2014
[illegible]

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 299

Anul 2014, luna martie, ziua 28

Subsemnata, **ALIN CIOBANU, notar public,**
la sediul biroului s-au prezentat:
[illegible] CIAN, cetățean român, domiciliat în municipiul București [illegible] 1, ap. 2, sector 4, **CNP 1880108440060**, [illegible] seria [illegible] nr. 840214 seria PC eliberată la data de 15.06.2013 de [illegible] valabilă până la data de 12.06.2014, *în calitate de asociat* [illegible] *M.e.I. GRUP S.R.L.* (*J40/5504/2001*, [illegible]
și
ROXANA-MARIANA, cetățean român, domiciliată în municipiul [illegible] nr. 4, bl. 113, sc. 3, ap. 31, sector 3, **CNP 2670920434571**, [illegible] nr. 793312 09.10.2012, eliberată de către S.P.C.E.P. [illegible]

care au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că [illegible] reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului act unical exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicată.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS,
[illegible] RON [illegible]
[illegible]

NOTAR PUBLIC,
ALIN CIOBANU
[illegible]

[illegible] în 9 (șase) exemplare, de către notarul public [illegible] data autentificării actului, are aceeași forță probantă [illegible] executoriu în condițiile legii.
NOTAR PUBLIC,
ALIN CIOBANU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenție de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

Registrul Unic de Contracte P.M.B. nr. 504 16.10.2014

DUPLICAT

CONVENȚIE DE NOVAȚIE
PRIN SCHIMBARE DE DEBITOR

Încheiată între:

1. M.G.F. GRUP S.R.L., cu sediul social în București, Splaiul Unirii nr. 162, Clădirea Mecanic Șef, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5504/2001, având cod unic de înregistrare nr. 13940548, reprezentată prin domnul PĂUN LUCIAN, în calitate de **delegant**
2. ȘTEFAN ROXANA MARIANA, Ale. Giurgeni nr. 4, bl. F13, sc. 3, ap. 31, sector 3, legitimată cu CI seria RT nr. 797342, CNP 2670920434571, eliberat de SPCEP sector 3 la data de 09.10.2012, în calitate de **delegat**
3. MUNICIPIUL BUCUREȘTI reprezentat prin Primar General Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal nr. 4267117, în calitate de **delegatar**

SITUAȚIA DE FAPT ȘI DE DREPT

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spațiilor comerciale proprietatea privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 97/11.01.2011, Municipiul București a încheiat contractul de concesiune nr. 64/28.02.2011, contract ce are ca obiect cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, în suprafață de 85,14 mp.

Făcând aplicația art. 1609 și 1614 Cod Civil
Având în vedere acestea, părțile vor semna prezenta convenție de novație prin schimbare de debitor, prin care d-na ȘTEFAN ROXANA MARIANA se subrogă în toate

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenție de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

drepturile și obligațiile de orice natură ce decurg din contractul de concesiune nr. 64/28.02.2011, luând locul S.C. M.G.F. GRUP S.R.L., cu consimțământul acesteia din urmă.

OBLIGATIILE PARTILOR

1. ȘTEFAN ROXANA MARIANA se obligă să respecte întocmai toate prevederile contractului de concesiune nr. 64/28.02.2011
2. Delegatarul Municipiul București se obligă să respecte întocmai toate prevederile contractului de concesiune nr. 64/28.02.2011
3. Delegantul S.C. M.G.F. GRUP S.R.L. se obligă ca după semnarea prezentei convenții, să lase în deplină și liniștită folosință d-nei ȘTEFAN ROXANA MARIANA terenul aferent spațiului situat în str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, în suprafață de 85,14 mp. București.

Întocmit astăzi 16.10.2014 în 1 (un) exemplar original având 3 (trei) pagini.

DELEGAT,
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

DELEGANT,
S.C. M.G.F. GRUP S.R.L.

DELEGATAR,
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR GENERAL
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALA ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenția de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

Anexă la Convenția de Novație
Nr. 3821/2014

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenție de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ȘI ASOCIAȚII"
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
București, str. Batiște nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021 313 03.12

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2462
Anul 2014 Luna OCTOMBRIE Ziua 16

Eu, MELANIA POPA, notar public, m-am deplasat astăzi, 16.10.2014, orele 16.00, la sediul Primăriei Municipiului București, din Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

-OPRESCU SORIN-MIRCEA, Primar General al Municipiului București, domiciliat în Municipiul București, str. Popa Savu nr. 42, sc. 1, et. 2, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de reprezentant al MUNICIPIUL BUCUREȘTI, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În fața mea, MELANIA POPA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

-ȘTEFAN ROXANA MARIANA, domiciliată în Mun. București, Ale. Giurgeni nr. 4, bl. F13, sc. 3, ap. 31, sector 3, C.N.P. 2670920434571, identificată cu CI seria RT, nr. 797342, eliberată de S.P.C.E.P. sector 3 la data de 09.10.2012 și

-PĂUN LUCIAN, domiciliat în Mun. București, str. Călnic nr. 40, sector 6, C.N.P. 1880108440060, identificat cu C.I. seria RX, nr. 540476, eliberată de S.P.C.E.P. S6 biroul nr. 2 la data de 25.07.2014, în calitate de asociat unic și administrator al Societății M.G.F. GRUP S.R.L., cu sediul social în București, Splaiul Unirii nr. 162, Clădirea Mecanic Șef, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5504/2001, având cod unic de înregistrare nr. 13940548

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onoraniul de 200 lei plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 13/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii."

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA

COMPARABILE

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Timpuri Noi | Adăugă anunț

Spatiu comercial Timpuri - Noi - Calea Vacaresti 130 mp

Bucuresti, zona Timpuri Noi vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De închiriat Spațiu comercial

30,91 EUR / mp / lună
1 700 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	55 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafața totală proprietate	55 mp
Regim înălțime	P+10E
An construcție	1956
Suprafață teren	13 mp
Modificat la	31/07/2017

Cere detalii despre această proprietate

DORINA TON (Consilier Imobiliar)
0751.039.361
Alte telefoane:
0751.040 112

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

★ Salvează anunț

Spații disponibile

Suprafață comercială	55 mp
Chirie / mp / lună	30,91 EUR/mp (total: 1 700 EUR/lună) Comision: standard
Disponibil	Imediat
Etaj	Parter

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 130 mp construiti, situat la Piata Timpuri Noi, intersectie cu Calea Vacaresti. Spatiul este comercial prin destinatie la parterul unui bloc de 10 etaje, vitrina generoasa de 15 ml fiind pe colt. Vecinatati: Penny Market, Mega Image, Banci comerciale, farmacii, casino, etc. Trafic pietonal si auto excelent, in fata se afla statie Ratb si statie taxiuri. Pret de oferta: 4000 euro/luna.

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 70 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

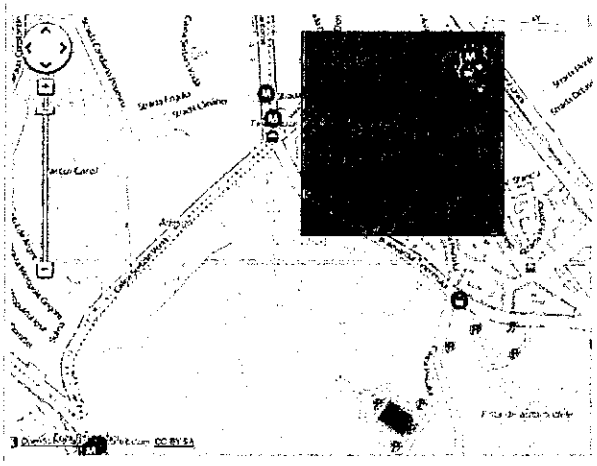
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp
pretinchiriere: 1700
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



SpatiiComerciale.ro
Birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Oltenitei | Adaugă anunț

Inchiriere spatiu comercial 70 mp Oltenitei 1500 Euro

Bucuresti, zona Oltenitei vezi harta

Anunț publicat de
SATURN IMOB

De inchiriat: Spațiu comercial

21,42 EUR / mp / lună
1 500 EUR / lună

Suprafața totală disponibilă	70 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	70 mp
Nr locuri parcare	1
Stadiu construcție	exista
An construcție	1982
Modificata	27/07/2017

Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Dorin Aron (Director Vanzari)
0736.068.810

Pentru o identificare ușoară a acestui anunț folosiți codul XTNV140088 de la SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	70 mp
Chirie / mp / lună	21,42 EUR/mp (total: 1 500 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitrină	5 m

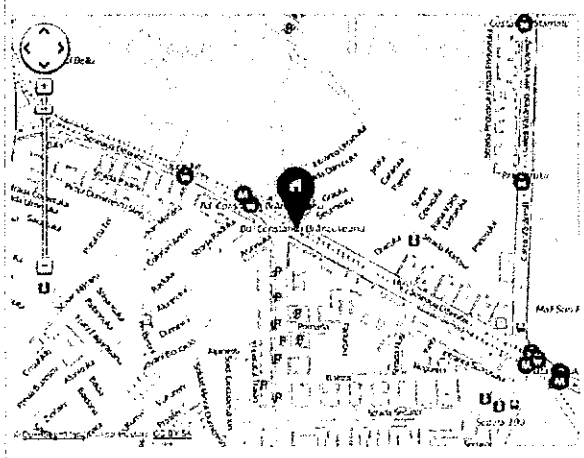
Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial de 70 mp in Bucuresti, zona Oltenitei. Spatiul este comercial prin destinatie, situat la parter de imobil P+10 construit in 1982, are o deschidere a vitrinei de 5 metri liniari, iar ca dotari alimentare cu apa, canalizare, toaleta, curent electric, incalzire prin termoficare etc. Aflat in proximitatea unor statii RATB, spatiul dispune de un vad pietonal foarte bun, fiind recomandat pentru activitati precum magazin confectii, magazin diverse nealimentare, farmacie, institutie bancara etc. Cost inchiriere lunar 1500 Euro, TVA zero. Fotografiile sunt din zona!
Structura rezistenta: bca
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 75 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vizii cunoscute
Nr incaperi: 2
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate), Iluminat stradal
Usalati - Utilitati generale (Curent,Curent Trifazic,Apa Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie)
pretinchiriere: 1500
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 21.42857 vezi tot numaru71
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Intră în cont Contactu

SpatiiComerciale.ro
Birouri retail investiții

Spații comerciale Spații comerciale de închiriat Spații comerciale de închiriat în București zona Berceni Adaugă anunț

Inchiriere spatiu comercial in zona Berceni-Piata Sudului

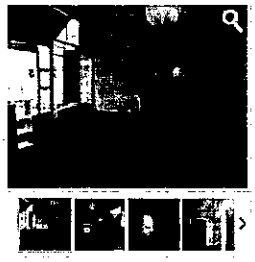
Bucuresti, zona Berceni vezi harta

Agent imobiliar
ESPACO INVESTMENT

De închiriat Spațiu comercial

21.43 EUR / mp / lună
1 500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	70 mp
Tip clădire	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	70 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1978
Modificat la	31/05/2017



Cere detalii despre această proprietate

Lucia Neagoe
0726.119.988
Alte telefoane:
0311.022.235
0318.609.040 (fax)

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	70 mp
Chirie / mp / lună	21,43 EUR/mp (total 1 500 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Etaj	Parter
Înălțime spațiu	4 m

Alte detalii despre proprietate

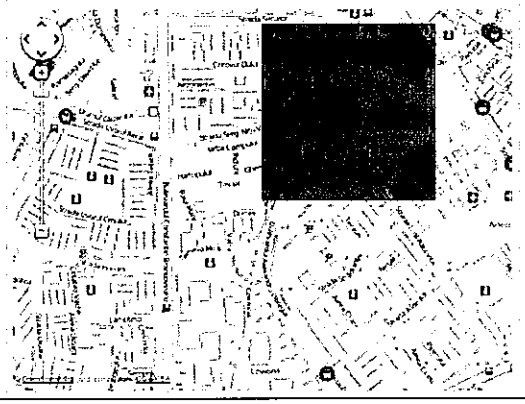
Inchiriere spatiu comercial in zona Berceni-Piata Sudului
Spatiul are o suprafata de 80 mp:
Parter: 70 mp;
Etaj: 10 mp (baie + vestiar);
Zona vanzare: 40 mp
Vitrina stradala: 8 mt
Acces secundar: Da;
Stare interior: buna
Dotari: curent electric trifazic, apa curenta, centrala termica;
Imobilul se pretezza pentru orice tip de activitate: Alimentatie publica, Patiserie, Cofetarie, Farmacie, Magazin, etc.
Alte detalii: vizibilitate, trafic pietonal intens, parcare in zona
Vecinatati: Berceni, Piata Sudului, Oltenitei, Calea Vacaresti
Pret chirie lunara: 1500 Euro, Avans + Garantie: 1 + 1 luni
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO. Cod Oferta ESP01658CB
Telefon: 0726 vezi tot numărul 05
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 80 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie), Climatizare (Aer conditionat), Acces internet (Cablu), Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (necesita renovare), Fereastra cu geam termopan (PVC)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Destinatie anterioara: 0
pretvanzare: 0
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 1500
monedainchiriere: EUR
monedainchiereuntar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Instituții | Supermarket/Vali | Restaurante | Parcări



IMOBILIARE NET | Cautare avansata | Ansambluri rezidentiale | Stiri | Statistici | Notariate | Taxe notariale

Adauga anunt gratuit »

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, OLTENITEI (BERCENI)

Login with Facebook

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

An constr: 1978 - 1986 Supr: 70 mp

spatiu cu potential comercial urgent pretabil si pariuri sportive (ID anunt: 315474478)

Pret: 1.700 EURO
Bucuresti , OLTENITEI (BERCENI)

Publicat la 31.05.2017

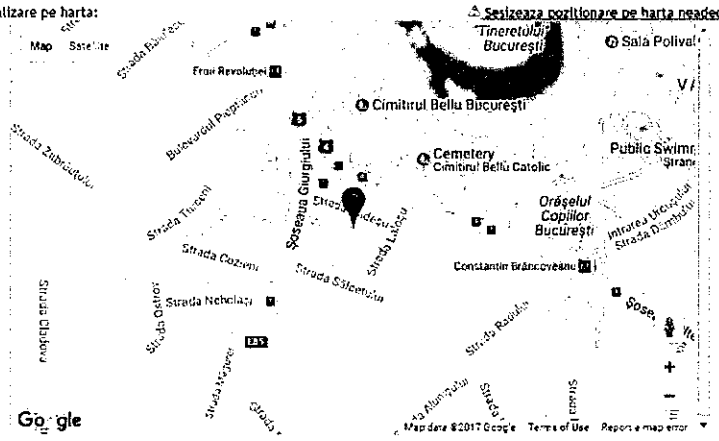
Alma Gapa Mimas Imob (A)
Telefon: 0724212006, , 0744685373,
Email: mimisima18@yahoo.com
Agent: Maria Sima
Email: mimisima18@yahoo.com

Contacteaza agentia
Trimite unui prieten
Adauga in cos
Adauga la favorite
Sesizeaza neregula
Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:

Localizare pe harta:

Sesizeaza pozitionare pe harta neadecvata



Click to enable Adobe Flash

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Vacaresti | Adaugă anunț

Spatiu comercial de inchiriat - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De închiriat Spațiu comercial

25 EUR / mp / lună
1.900 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	76 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	76 mp
Regim înălțime	P+10E
An construcție	1965
Modificat la	22/05/2017

Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

SORINA DUMITRIU (Consultant Imobiliar)
0751.042.402
Alte telefoane:
0751 040 112

Pentru a identifica apelul acestui anunț dați apelul la numărul XAKE14810, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	76 mp
Chirie / mp / lună	25 EUR/mp (total 1.900 EUR/lună), Comision standard
Disponibil	imediat
Etaj	Parter

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial 76 mp- Calea Vacaresti, la bulevard, pe colt, vizibilitate maxima, vitrina 10 ml, recent renovat, grup sanitar, ideal pentru orice tip de activitate. Pret de oferta: 1900 euro/luna (tva 0)

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 80 mp
Nr incaperi: 2
Pret negociabil
Utilitati - Utilitati generale (Curent Apa Canalizare)

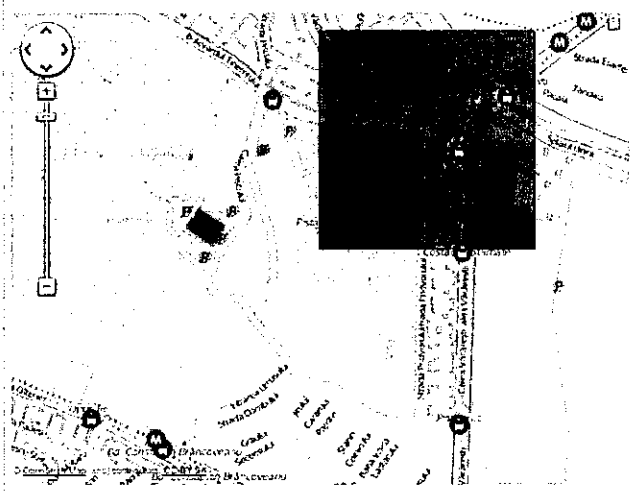
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
prelinchiriere: 1900
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Inchiriere spatiu comercial 80 mp Berceni 2000 Euro

Bucuresti, zona Brancoveanu vezi harta

Anunț publicat de:
SATURN IMOB

De închiriat - Spațiu comercial

25 EUR / mp / lună
2 000 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	80 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	80 mp
Nr locuri parcare	1
Stadiu construcție	exista
An construcție	1967
Modificat la	30/05/2017

Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Dorin Aron (Director Vanzari)
0736.068.810

Pentru o identificare ușoară a acestui anunț folosiți X7NV14035 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	80 mp
Chirie / mp / lună	25 EUR/mp (total: 2 000 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitrină	8 m

Alte detalii despre proprietate

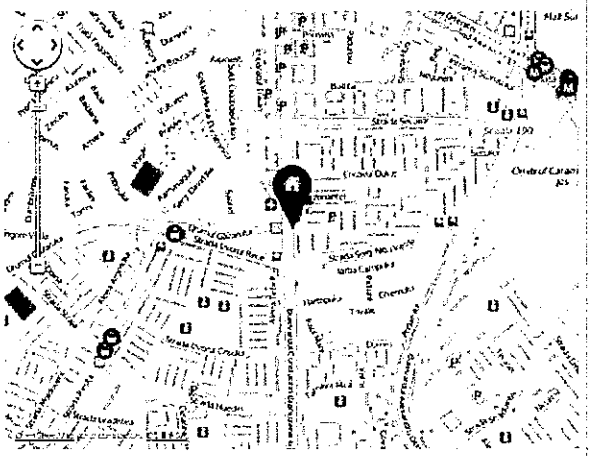
Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial de 80 mp in Bucuresti zona Berceni. Spatiul are o deschidere a vitrinei de 8 metri liniari, iar ca utilitati alimentare cu apa, canalizare, curent electric trifazic, toaleta etc. Situat in zona cu vad pietonal intens, spatiul este prelabil ca sala de jocuri, casino, farmacie etc. Cost inchiriere lunar 2000 Euro. TVA zero. Fotografiile sunt din zona!
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Iluminat stradal
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie)
pretinchiriere: 2000
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 25
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Streetview | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



IMOBILIARE NET | Cautare avansata | Ansambluri rezidentiale | Stiri | Statistici | Notariate | Taxe notariale

Adauga anunt gratuit

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, ALEXANDRU OBREGIA

Login with Facebook

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

An constr: 1978 - 1986 Supr: 90 mp
spatiu comercial Berceni Obregia , renovat gresie faianta termopan tavan fals intrare si pt aprovizionare grup sanitar (ID anunt: 315529087)

Pret: 1.500 EURO discutabil
Bucuresti , ALEXANDRU OBREGIA

Publicat la 31.08.2017

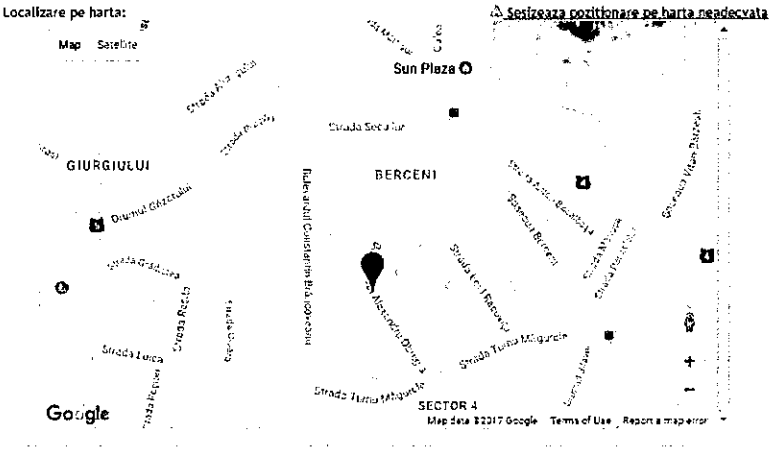
Alma Gopa Mimas Imob (A)
Telefon: 0724212006, 0744685373
Email: mimisima18@yahoo.com
Agent: Maria Sima
Email: mimisima18@yahoo.com

Contacteaza agentia
Trimite unui prieten
Adauga in cos
Adauga la favorite
Sesizeaza neregula
Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:

Localizare pe harta:

Sesizeaza pozitionare pe harta neadecvata



Click to enable Adobe Flash Player

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

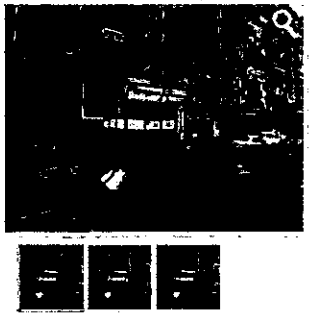
Constantin Brancoveanu, 90 mp, vad comercial foarte bun

Bucuresti, Sector 4, zona Brancoveanu vezi harta

De închiriat Spațiu comercial

20 EUR / mp / lună
1 800 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	90 mp
Tip imobil	Spațiu stradal
Suprafață totală proprietate	90 mp
Modificat la	27/03/2017



Salvează anunț

CAPITAL
Anunț pus de de
CAPITAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Ionut Barbutu
0726.595.865
Alte telefoane:
0720 881 481

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	90 mp
Chirie / mp / lună	20 EUR/mp (total 1 800 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitrină	7 m

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial situat stradal pe Bd-ul Constantin Brancoveanu in zona intersectiei cu Izvorul Rece, spatiul este pozitionat in rand de spatii comerciale, suprafata 90 mp, vitrina 7 ml toale utilatate trafic pietonal foarte bun

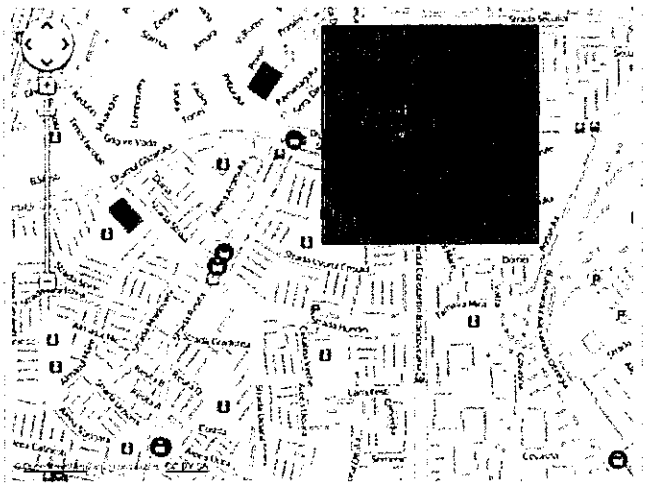
Datorita vadului comercial foarte bun spatiul este prefabil la orice activitate comerciala.

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri retail investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Vacaresti | Adaugă anunț

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

[redacted] Anunț publicat de ROUMAN ESTATE

De închiriat Spațiu comercial

19,23 EUR / mp / lună
2 000 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	104 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	104 mp
Stadiu construcție	exista
Modificat la	27/03/2017

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727 899 929

Pentru o rezervă bună urgentă consultați-vă anunțul XBJU140CL de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	104 mp
Chirie / mp / lună	19,23 EUR/mp (total: 2.000 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitrină	15 m

Alte detalii despre proprietate

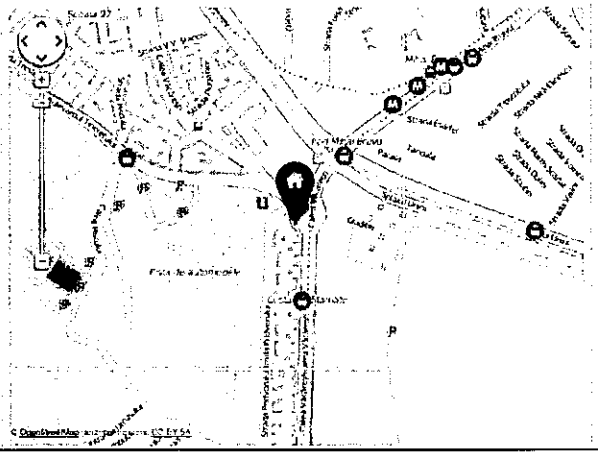
Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti (Pasajul Mihai Bravu), vizibilitate foarte buna, trafic auto si pietonal
Suprafata: 104 mp
Vitrina pe 3 laturi: 15 ml
Pret inchiriere: 2,000 EUR
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 104 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 2
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretinchiriere: 2000
monedainchiriere: EUR
pretinchiereunitar: 19.2307 vezi tot numărul 59
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



IMOBILIARE NET | Cautare avansata | Ansambluri rezidentiale | Stiri | Statistici | Notariate | Taxe notariale | 0

Adauga anunt gratuit »

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, RESITA

Login with Facebook
- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

An constr: < 1950 Supr: 110 mp
Spatiu comercial , Berceni , cladire comerciala , suprafata utila 110 mp , doua iesiri , centrala proprie , parter, chiria 2500 euro /luna.In spatiu a functionat cafenea , jocuri , pariuri. (Cod anunt: AP6601729 / ID anunt: 315557758)

Pret: 2.500 EURO
Bucuresti , RESITA

Publicat la 31.08.2017

Bavar As Group (A)
Telefon: 0772245586
Email: bavar.group@gmail.com
Agent: Luminita Blidaru
Email: bavar.group@gmail.com

Contacteaza agentia
Trimite unui prieten
Adauga in cos
Adauga la favorite
Sesizeaza neregula
Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:

IMOBILIARE NET | Cautare avansata | Ansambluri rezidentiale | Stiri | Statistici | Notariate | Taxe notariale | 0

Adauga anunt gratuit »

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, RESITA

Login with Facebook
- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

Supr: 120 mp
Spatiu comercial , cladire de birouri , suprafata 120 mp , 2 intrari , gr sanitar , stradal , vizibilitate si trafic , ideal farmacie sau sediu de banca , chiria 2500 euro , negociabil.Zona Berceni -Huedin (ID anunt: 315555807)

Pret: 2.500 EURO
Bucuresti , RESITA

Publicat la 30.08.2017

Bavar As Group (A)
Telefon: 0772245586
Email: bavar.group@gmail.com
Agent: Luminita Blidaru
Email: bavar.group@gmail.com

Contacteaza agentia
Trimite unui prieten
Adauga in cos
Adauga la favorite
Sesizeaza neregula
Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Brâncoveanu | Adaugă anunț

Inchiriere spatiu comercial 130 mp Berceni 3400 Euro

București, zona Brâncoveanu vezi harta

De închiriat: Spațiu comercial

26,15 EUR / mp / lună
3 400 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	130 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	130 mp
Nr. locuri parcare	1
Stadiu construcție	există
An construcție	1985
Modificat la	30/03/2017

Salvează anunț

Anunțul este de
SATURN IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Dorin Aron (Director Vanzari)
0735.068.810

Pentru identificare spațiu comercial din anunțul XTNV1495D de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	130 mp
Chirie / mp / lună	26,15 EUR/mp (total: 3 400 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitrină	4 m

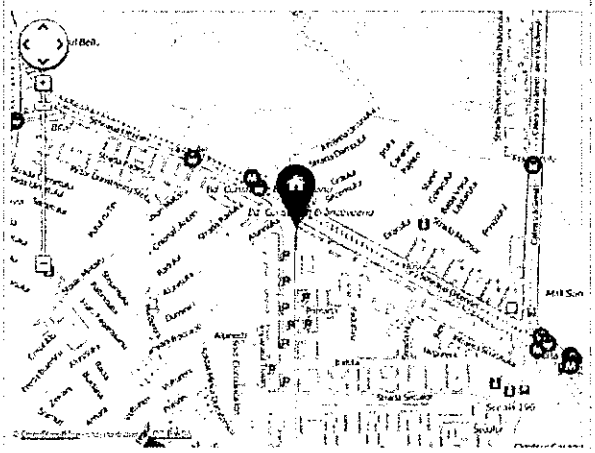
Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial de 130 mp in Bucuresti, cartierul Berceni. Spatiul este comercial prin destinatie, situat la parter de imobil P+10 construit in 1985, are o deschidere a vitrinei de 4 metri liniari, iar ca dotari alimentare cu apa, canalizare, toaleta, curent electric, incalzire prin termoficare etc. Spatiul dispune de un vad pietonal bun, fiind recomandat pentru activitati precum magazin diverse nealimentare, farmacie, institutie bancara, sala de jocuri etc. Cost inchiriere lunar 3400 Euro. TVA zero. Fotografiile sunt din zonal.
Structura rezistenta: bca
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 140 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vecii cunoscuti:
Nr incaperi: 2
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate), Iluminat stradal
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie)
pretinchiriere: 3400
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 26.153846...vezi tot numărul6
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Streetview | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de închiriat | Spații comerciale de închiriat în București | zona Berceni | Adaugă anunț

Sos. Oltenitei

București, zona Berceni vezi harta

De închiriat Spațiu comercial

15 EUR + TVA / mp / lună
2 505 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă	167 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	167 mp
Regim înălțime	P+10E
An construcție	1936
Mod Contile	01-08-2017

Salvează anunț

Anunț publicat de
MANUFACTURA POPA
COSTEL SRL

Cere detalii despre această proprietate

Costel POPA (General Manager)
0788.888.899
Alte telefoane:
0788 888 899

Pentru o interacțiune eficientă menționați codul anunțului XCB41400H de la SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială	167 mp
Chirie / mp / lună	15 EUR/mp (total 2 505 EUR/lună) + TVA Comision standard
Disponibil	imediat
Etaj	Parter

Alte detalii despre proprietate

Spatiu Comercial167 mp Sos Oltenitei, fosta cofetarie toate utilitatile, disponibil imediat. Pret 15 euro/mp + TVA/luna.

Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 190 mp
Nr incaperi: 4
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare Gaz)

monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
pretinchiriere: 2505
monedainchiriere: EUR

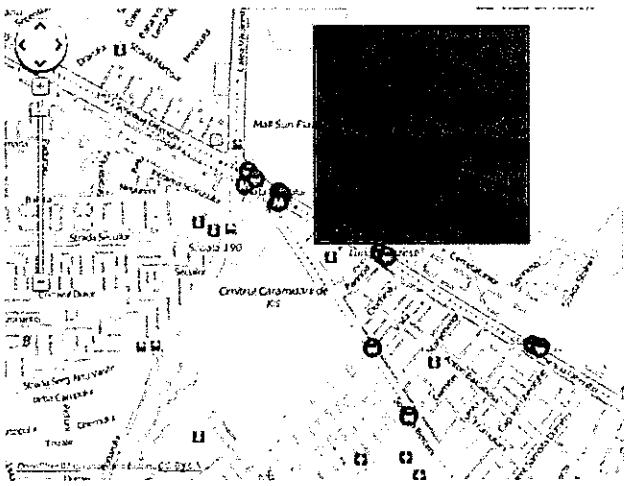
Disponibilitate proprietate: Imediat

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări



NIVELUL CHIRIILOR ÎN ORAȘELE REȘEDINȚĂ DE JUDEȚ

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
(eur/mp/lună)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
OLTENIA + MUNTENIA					
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.8 - 6.5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Valcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Targoviște	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA - MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15 - 20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7.5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI
PRIMARUL LOCALITĂȚII

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN - CONSTANTIN BĂRBĂLĂU.