



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
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 al spațiilor comerciale ce urmează a fi
edificate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului în vederea încheierii contractelor de
schimb**

Consiliul Local al Sectorului 4

În baza Raportului de specialitate întocmit de către Direcția Administrativă cu nr. P.13.1/1420/22.09.2017 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 Direcției 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 ;

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 al spațiilor comerciale ce urmează a fi edificate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului în vederea încheierii contractelor de schimb conform **Anexei** la prezenta.

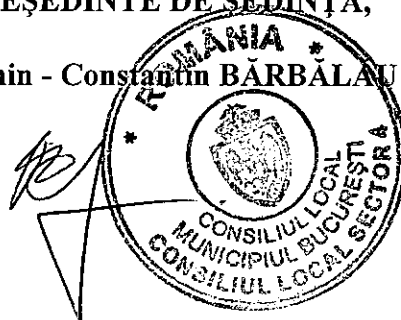


Art.2 Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor, iar comunicarea se face prin grija Serviciului Tehnic al Consiliului Local Sector 4.

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 BĂRBĂLAU



Contrasemnează
Secretarul Sectorului 4

Otilia Iustiniana VILCEA

Nr. 255 /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 FUNCİARĂ, EXPERTIZE și EVALUĂRI

ANEXĂ
LA HCLB nr. 255/29.09.2017 R¹³



Evaluare spații comerciale din cadrul viitoarei Piețe Agroalimentare Berceni-Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

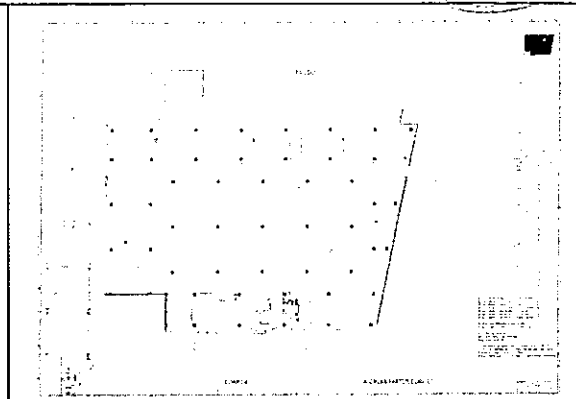
PROPRIETAR: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN

Legitimatie nr. 16220/2017

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spații comerciale din cadrul unei construcții nefinalizate, aflate în stadiul de proiectare din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului.



Localizare: București, intersecția Șoselei Berceni cu Str. Nițu Vasile și Șoseaua Olteniței, sector 4;

Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.

Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii echitabile a spațiilor comerciale;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției și terenului;

Tipul valorii estimate: valoare echitabilă;

Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Proprietar: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Utilizator: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Data inspecție: 01.08.2017

Data evaluare: 01.08.2017

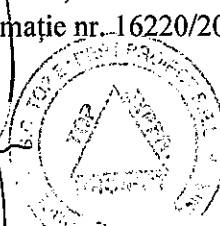
Data emiterii raportului: 24.08.2017

Rezultatele evaluării:

VALOAREA UNITARĂ ECHITABILĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	VALOARE UNITARĂ -EURO-	VALOARE UNITARĂ -RON-
Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI	SPAȚIU COMERCIAL	1.440 €	6.563 RON

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimăție 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.

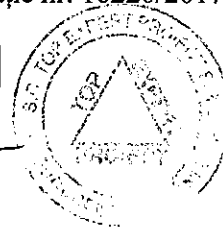
Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

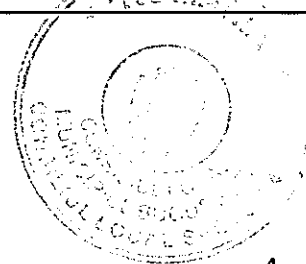
Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

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

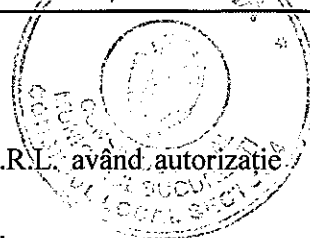
Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

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



**CUPRINS**

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	4
1.4 TIPUL VALORII.....	4
1.5 DATA EVALUĂRII	6
1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	6
1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
2. PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.	9
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	9
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
3. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	13
4. EVALUAREA	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	15
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	16
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT	19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
6. ANEXE.....	24



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 Națională 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 Sect.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 echitabile a unor spații comerciale din cadrul unei construcții nefinalizate, aflate în stadiul de proiectare 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 proprietății imobiliare descrise mai sus, denumită în continuare Imobilul Subiect, situat 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 echitabilă*. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare.

Valoarea de piață și *valoarea echitabilă* sunt definite în SEV 104 – Tipuri ale valorii.

< Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.>

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

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.

În cazul concret al determinării valorii spațiilor comerciale din lista pusă la dispoziție de client, se impune definirea **valorii echitabile**, urmare a faptului că în acest caz transferul de proprietate va fi efectuat între părți identificate, pe baza unui acord anterior. Astfel, spațiile ce urmează a se construi prin proiectul "Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului" urmează a fi tranzacționate către proprietarii unor spații comerciale aflate în incinta actuală a Pieței Sudului, a cărei modernizare va fi executată în viitor.

Ca urmare, în determinarea valorii spațiilor comerciale prin metoda comparațiilor de piață, a fost aleasă varianta selectării unor spații comerciale comparabile ce reflectă dimensiunile și caracteristicile asemănătoare stadiului spațiilor deținute inițial.

De asemenea menționăm că evaluatorul nu a avut la dispoziție termene și date complete tehnice, constructive, economice, administrative ale viitoarei construcții pe baza cărora să efectueze comparația de piață a viitoarelor spații comerciale în forma finală a acestora – cu toate caracteristicile tehnice, de calitate, modernitate și accesibilitate ale unei piețe moderne.

< Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.>

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specificate, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoare de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care

estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Deasemenea în cazul acestui tip de valoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele din piață, în ansamblul ei.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspekția 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: 24.08.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat zona Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului. În vederea documentării a fost pus la dispoziția evaluatorului Memoriul tehnic al Documentației pentru avizarea lucrărilor de investiții în vederea executării de lucrări pentru “Modernizare, extinderea, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”, elaboratorul studiului fiind S.C: Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.

Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a zonei, 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 proprietar:

- Memoriul tehnic din cadrul studiului elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.: “Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”;
- Contracte de vânzare - cumpărare;
- Contracte de concesiune;
- Extrase de Carte Funciară.

1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat zona din cadrul Pieței Berceni-Sudului în care urmează a fi modernizate/edificate construcțiile cu destinația spații și hale comerciale, pe baza documentației pentru avizarea lucrărilor de investiție (studiul elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A. pus la dispoziție de către beneficiar/client); locația și limitele proprietății 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:

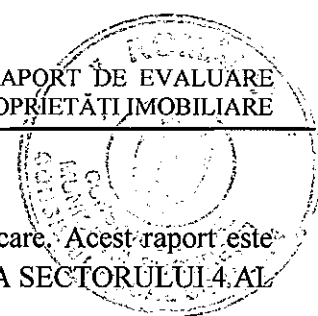
- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care 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 acestora 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 și 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 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", al cărui memoriu tehnic a fost pus la dispoziția evaluatorului.
- Valoarea este opinată în ipoteza că spațiile comerciale din lista pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării urmează a fi tranzacționate către proprietarii menționați, care dețin în prezent spații comerciale în actuala Piața Sudului.



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, așa cum rezultă din studiul elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.

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

Proprietatea evaluată este situată în București, sector 4, în partea de sud-est a municipiului București, la intersecția arterelor rutiere principale, circulate intens: Strada Nițu Vasile, Șoseaua Olteniței și Șoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală și este delimitat în nord-est de Șoseaua Olteniței și Calea Văcărești, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele și Luică, iar în vest de Șoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafață de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza inițială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice și edilitare necesare (rețele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet și termoficare). În cartier se regăsesc șase grădinițe, șapte școli generale, mai multe licee și grupuri școlare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) și cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureștiului - IMGB, la vest de șoseaua Berceni a fost demarată construcția unui nou ansamblu de locuințe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulație din vecinătate, așa cum îl cunoaștem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Șerban Vodă din vecinătatea fostelor localități Progresul și Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafețe mari de teren liber, locuințele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor și Nițu Vasile, și cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulație dimensionate la cerințele

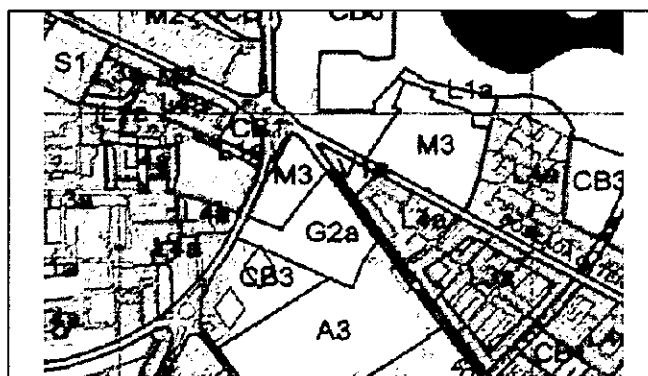
acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviță, cuprinsă între străzile Nițu Vasile și Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a dezvoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reșița, construcțiile fiind realizate într-o perioadă de cca 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuințe a fost executată și trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulație (șoselele Olteniței și Berceni, străzile Emil Racoviță, Secuilor, Ion Iriceanu și Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia și Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depășește 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulație secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulația s-a îmbunătățit odată cu apariția liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul orașului, cartierul Berceni și platforma industrială IMGB. Cartierul dispune și de mijloace de transport în comun de suprafață (autobuze, tramvaie și troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se piețele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinței, Reșița și Sudului, dar și complexele comerciale B.I.G. Berceni, Alea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.¹

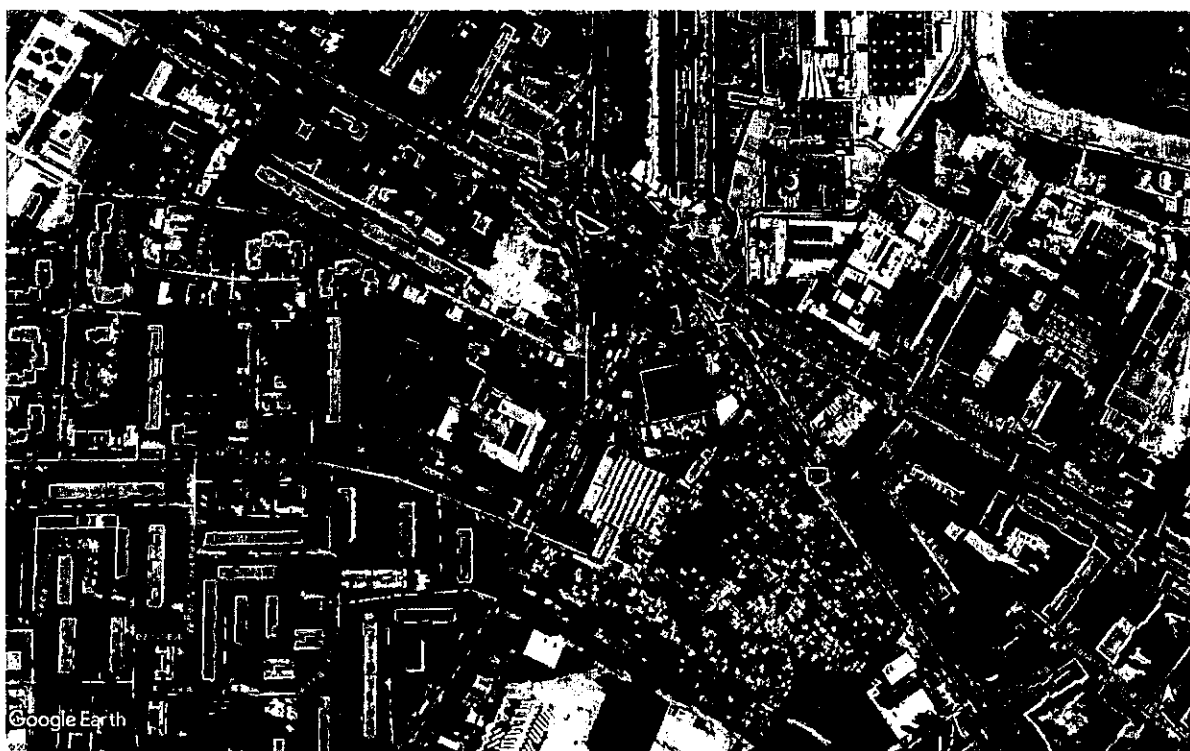
În prezent zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.

Din punct de vedere urbanistic zona pe care va fi amplasat întregul ansamblu Piața Agroalimentară Berceni-Sudului este situată în zonelor M3 (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu și discontinuu și înălțimi 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

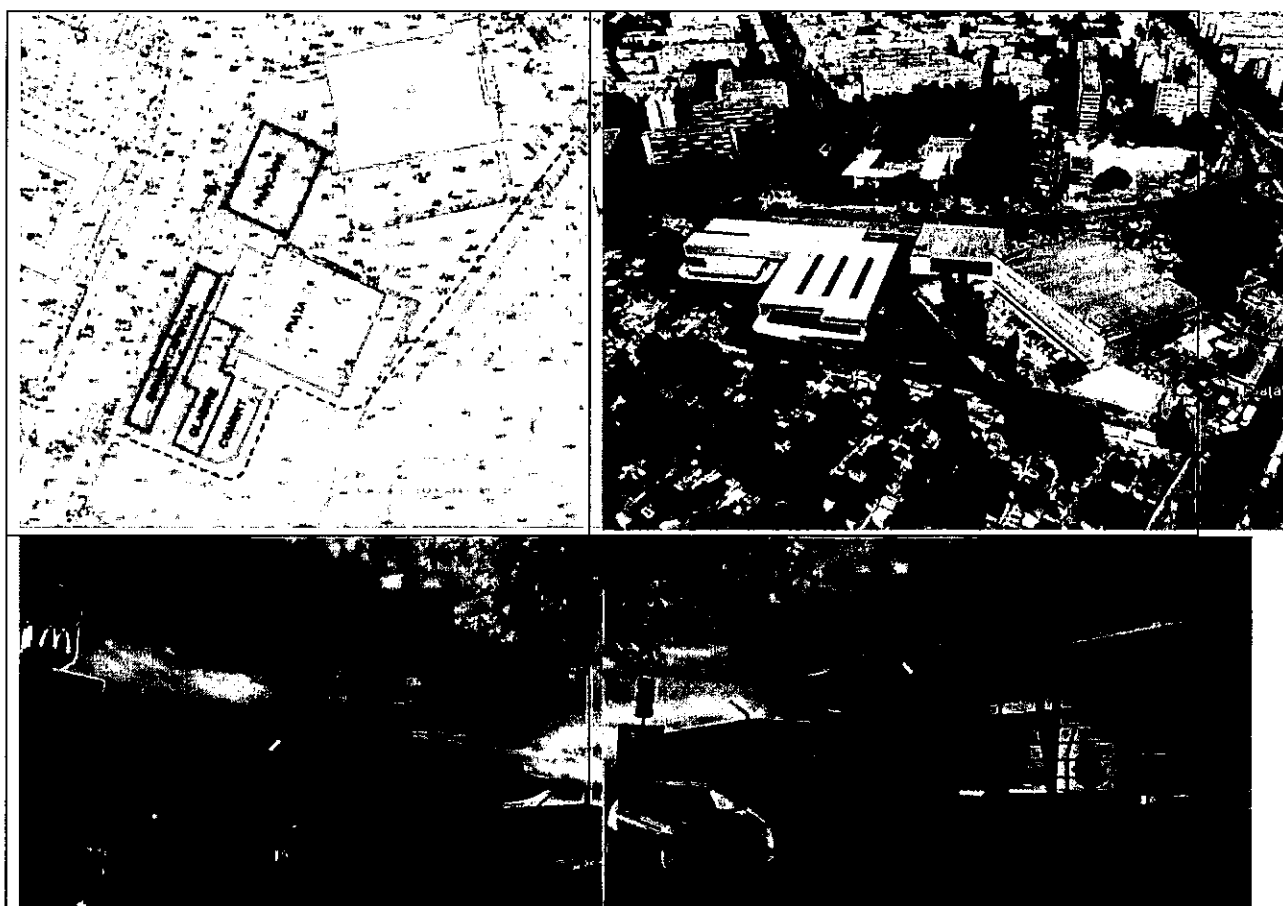
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Spațiile comerciale ce se evaluează sunt cuprinse în proiectul „Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”, pe locul actualului amplasament al Pieței Sudului, situat la intersecția Străzii Nițu Vasile, Șoseaua Olteniței, Șoseaua Berceni.

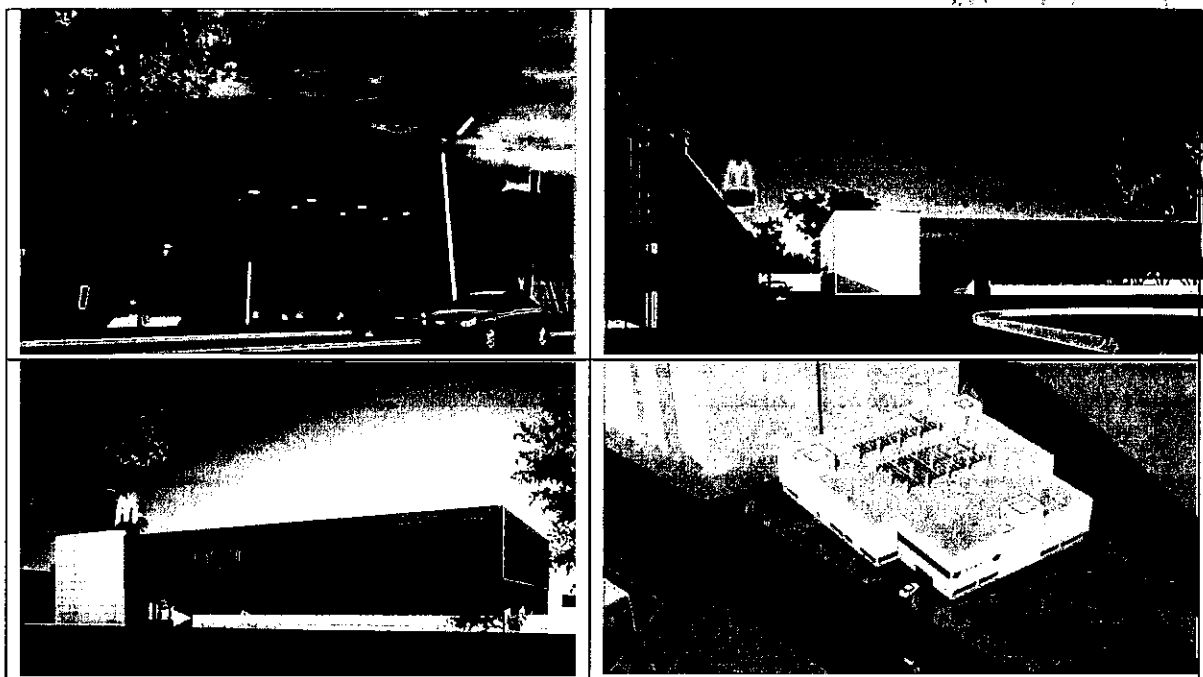
Conform Memoriului tehnic al proiectului pus la dispoziție de beneficiar, pe terenul propus spre reamenajare funcționează în prezent: Hala Piața Sudului, Complex comercial, Corp cu funcțiune de comerț, parcare. Pe o amprentă de 1.500 mp construcțiile se vor modifica prin demolări parțiale și reconstruire iar în locul parcării existente se va amenaja o nouă parcare suprateană 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.

Din datele publice privind proiectul propus, prezentăm în continuare imaginile noii piețe ce urmează a fi construite³:



³<http://www.libertatea.ro/stiri/bucuresti/exclusiv-asa-va-arata-zona-piata-sudului-2017-1695822>



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 spații moderne de retail în România se ridică la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt în 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, asociate 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”, explică Popescu.

În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune și vedem din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România.

„Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare și ne așteptăm ca acest windowskeys trend să continue pe măsură ce crește ponderea comerțului online în consumul total”, a mai spus aceasta.⁴

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Având în vedere ipotezele speciale enumerate la capitolul 1.8 referitoare la faptul că spațiile comerciale evaluate se află în stadiu de proiect pentru modernizarea Pieței Sudului, și urmează a fi vândute către proprietarii unor spații comerciale aflate în prezent în incinta Pieței Sudului, pentru determinarea valorii prin metoda comparațiilor de piață, a fost aleasă varianta selectării unor spații comerciale comparabile ce reflectă dimensiunile (aproximativ 90 mp) și caracteristicile asemănătoare stării actuale a spațiilor comerciale.

Menționăm și că evaluatorul nu a avut la dispoziție date complete tehnice, constructive, economice, administrative ale construcției ce urmează a fi executate/modernizate, și nici un orizont de timp cert de realizare și dare în funcțiune pe baza cărora să efectueze comparația de piață a viitoarelor spații comerciale în forma finală a acestora având caracteristicile tehnice, de calitate, modernitate și accesibilitate ale unei piețe moderne.

Analizând zona de studiu s-a constatat că nu se găsesc tranzacții sigure așa că s-a optat pentru ofertele prezentate în tabelul următor, prețul fiind în funcție de caracteristicile acestora. 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:

NR. CRT	LOCALIZARE	COMPARABILE		SURSA	OBS
		SUPRAFATA - MP	PRET E/MP		
1	Berceni - Alexandru Obregia	50	1.576	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
2	Liviu Rebreanu	70	2.071	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc 1985
3	Șoseaua Olteniței	77	1.519	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
4	Piața Vitan	85	2.000	www.storia.ro	incinta pietei, anul construcției 2000
5	Piața Matache	92	1.826	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, spațiu renovat în 2014
6	Piața Orizont	100	2.000	www.olx.ro	incinta pietei
7	Berceni - B-dul Metalurgiei	110	1.591	www.olx.ro	parter bloc - construcție 2017
8	Ozana - B-dul 1 Decembrie 1918	150	1.666	www.storia.ro	n/a

⁴ <http://realestatemagazine.ro/2017/04/piata-spatiilor-comerciale-in-crestere-accelerata-circa-180-000-mp-livrat-ani-acesta/>



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:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- 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 acestora se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spații comerciale.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

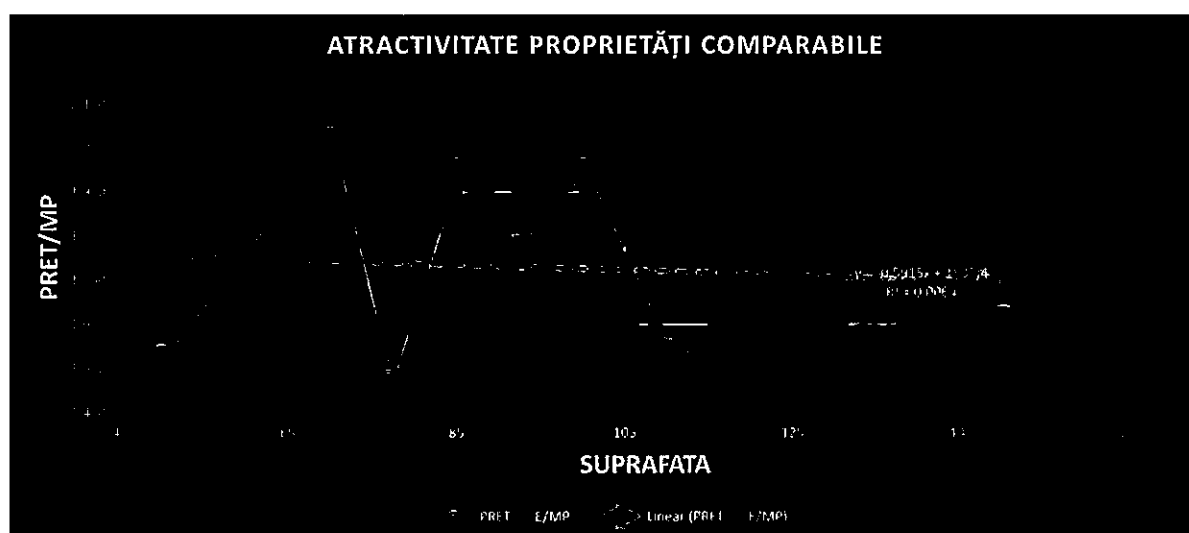
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparatie Directă, este o procedură prin care valoarea echitabilă a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea echitabilă a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă 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.

NR. CRT	LOCALIZARE	COMPARABILE		SURSA	OBS
		SUPRAFATA MP	PREȚ E MP		
1	Berceni - Alexandru Obregia	50	1.576	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
2	Liviu Rebreanu	70	2.071	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc 1985
3	Șoseaua Olteniței	77	1.519	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
4	Piața Vitan	85	2.000	www.storia.ro	incinta pietei, anul construcției 2000
5	Piața Matache	92	1.826	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, spațiu renovat în 2014
6	Piața Orizont	100	2.000	www.olx.ro	incinta pietei
7	Berceni - B-dul Metalurgiei	110	1.591	www.olx.ro	parter bloc - constructie 2017
8	Ozana - B-dul 1 Decembrie 1918	150	1.666	www.storia.ro	n/a



Calculule și analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		2.000	1.826	2.000	1.666
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-200	-183	-200	-167
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Condiții de vânzare	către cumpărător preferențial	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		-12%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-216	-197	-216	-180
Preț corectat		1.584	1.446	1.584	1.319
Condiții de plată	actuale	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.584	1.446	1.584	1.319
Localizare	Piața Sudului	Piața Vitan	Piața Matache	Piața Orizont	Ozana - B-dul 1 Decembrie 1918
Corecție (%)		-8%	-10%	-9%	5%
Corecție (EURO/mp)		-127	-145	-144	66
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.385
Vechime construcție/anul construcției	-	2000	n/a	n/a	n/a
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.385
Suprafață totală	90	85	92	100	150
Corecție (%)		0%	0%	0%	5%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	69
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.455
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.455
Tip construcție	structura metalică/panouri	parter bloc locuințe	parter bloc locuințe	încinta piața	încinta piața
Corecție (%)		5%	5%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		73	65	0	0
Preț corectat		1.530	1.367	1.440	1.455
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.530	1.367	1.440	1.455
Caracteristici economice	piața comercială	comert stradal	comert stradal	piața comercială	comert stradal
Corecție (%)		5%	5%	0%	5%
Corecție (EURO/mp)		77	68	0	73
Preț corectat		1.607	1.435	1.440	1.527
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.607	1.435	1.440	1.527
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.607	1.435	1.440	1.527
CORECȚIE NETĂ		-193	-208	-360	28
CORECȚIE NETĂ (%)		-10%	-11%	-18%	2%
CORECȚIE BRUTĂ		565	540	360	388
CORECȚIE BRUTĂ (%)		28%	30%	18%	23%
NUMĂR CORECȚII		4	4	2	4
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.440		
VALOARE UNITARĂ (RON/mp)			6.563		
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL (EURO)			129.600		
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL (RON)			590.700		
* cea mai mică corecție totală brută s-a efectuat pentru comparabilă:		COMPARABILA 6			

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 10%; 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 – nu au fost efectuate corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate deoarece nu au existat suficiente date pentru comparabile;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții pentru comparabila care nu are suprafață apropiată de cea a imobilului subiect;
- Acces – nu au fost necesare corecții;
- Tip construcție – 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 – 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 fost asimilată comparabilei 6 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

VUNITARĂ SPAȚIU COMERCIAL = 6.563 RON/mp $\approx$ 1.440 EURO/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 implicate 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) obținabilă 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 sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

Având în vedere principiul prudenței raportat la condițiile și ipotezele speciale privind spațiile comerciale supuse evaluării, precum și orizontul de timp relativ îndepărtat și mai puțin cunoscut la data evaluării, a fost considerat un nivel al chiriei preconizate situat la nivelul mediu existent pe piață în zone corespunzătoare și anume 20 E/mp/lună.⁵

Menționăm că în anexa la evaluare se găsește și un fragment din studiul publicat de DARIAN ce cuprinde nivelul chiriilor medii pentru spații comerciale practicate pe piața din România. (<https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf>)

- 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 închiriable 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.⁶ Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.
- 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, care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 20 % din venitul brut efectiv.

⁵ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

⁶ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

CHELTUIELI DE EXPLOATARE		SUME (EURO)
FIXE	impozit	945
	asigurare	126
VARIABLE	management și administrație	790
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze	1.580
	menținerea capacității de exploatare	527

- 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;
- g) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specific proprietății analizate și având în vedere orizontul de timp îndelungat prognozat pentru finalizarea lucrărilor (decembrie 2018), bazat pe principiul prudenței raportat la ipotezele speciale enumerate, rata de capitalizare pentru proprietăți similare se consideră la nivelul 10,50 %. ⁷

$$V_{\text{PROPRIETATE}} = \text{VNE}/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	90,00	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.800
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	21.600	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE - VENIT BRUT EFECTIV	19.440	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.967	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	15.473	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	147.360	
	147.360 €	671.600 RON
VALOARE UNITARĂ	1.637 €	7.462 RON

⁷ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea



5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii echitabile a proprietății 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: $V_{UNITARĂ} = 6.563 \text{ RON} \approx 1.440 \text{ EURO}$;
- Abordarea prin venit: $V_{UNITARĂ} = 7.462 \text{ RON} \approx 1.637 \text{ EURO}$;

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	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

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

Pentru tipul de proprietatea studiată (spațiu comercial din cadrul unei construcții nefinalizate din viitoarea Piață Agroalimentară Berceni-Sudului, cu suprafața medie de aproximativ 90 mp) s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de abordarea prin venit și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele cu destinația spații comerciale situate în zona de studiu.

VALOAREA UNITARĂ ECHITABILĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	VALOARE UNITARĂ -EURO-	VALOARE UNITARĂ -RON-
Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI	SPAȚIU COMERCIAL	1.440 €	6.563 RON

VALOAREA ECHITABILĂ A SPAȚIILOR COMERCIALE CE SE VOR REALIZA ÎN CADRUL
PIEȚEI AGROALIMENTARE BERCENI-SUDULUI, ÎN OPINIA EVALUATORULUI

NR. CRT.	ADRESA	PROPRIETAR	NR. SPAȚIU CONFORM PLAN	SUPRAFAȚA UTILĂ/ CONSTRUITĂ	VALOARE EVALUATĂ -EURO-	VALOARE EVALUATĂ -RON-	VALOARE UNITARĂ EURO
1	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11 a	44,60	64.224 €	292.700 RON	1.440 €
	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11	44,60	64.224 €	292.700 RON	1.440 €
2	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1	113,87	163.973 €	747.300 RON	1.440 €
	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1 a	80,00	Suprafața 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	127.512 €	581.200 RON	1.440 €
4	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P3	66,84	96.250 €	438.700 RON	1.440 €
	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P10	72,16	103.910 €	473.600 RON	1.440 €
5	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	PF ȘTEFAN ROXANA-MARIANA	P7	71,17	102.485 €	467.100 RON	1.440 €
6	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. NEFF PROD S.R.L.	P5	72,02	103.709 €	472.700 RON	1.440 €
7	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	P6	43,80	63.072 €	287.500 RON	1.440 €
8	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	P4	72,00	103.680 €	472.500 RON	1.440 €
9	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.	P8	61,69	88.834 €	404.900 RON	1.440 €
10	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P13	115,47	166.277 €	757.800 RON	1.440 €
11	Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P14	28,51	41.054 €	187.100 RON	1.440 €
TOTAL					1.289.203 €	5.875.800 RON	

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

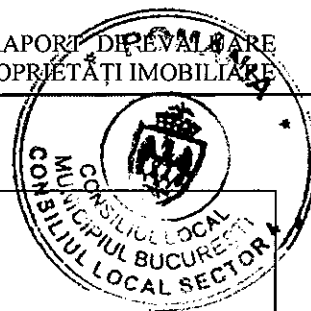
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- 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 / beneficiar, 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.

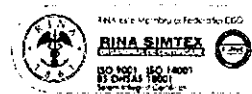
Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru în Registrul ANEVAR Legitimatie nr. 16220/2017



ANEXE

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
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 și lipsa folosinței pe toată perioada execuției lucrării.

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.

Prognostic 2018.

Stadiul actual al proiectului:

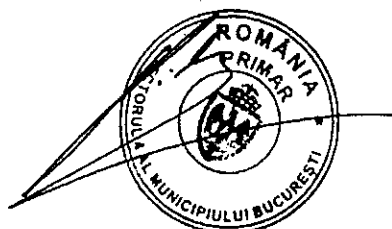
- Studiu de fezabilitate;
- Memoriu tehnic privind documentațiile de avizare a lucrărilor de investiție.

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

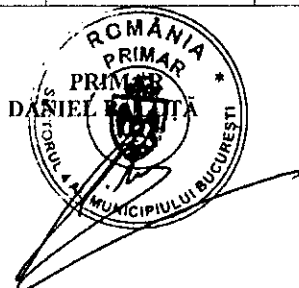


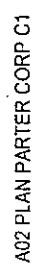


PROPRIETARI PIATA SUDULUI

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

Directia Investitii si Achizitii
Monica GHITA



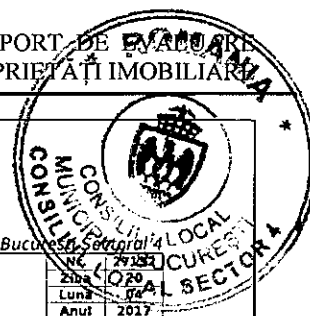




10389536

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

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

Nr. 210747
Zona 1020
Luna 04
Anul 2017**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 14761

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

Unitate Individuală

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str. Sergent Nitu Vasile, Nr. 1C, Ap. MAGAZIN 51, Jud. București

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți 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 florarie identical sub denumirea de Magazin 51 in suprafata de 113,23 mp; - teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

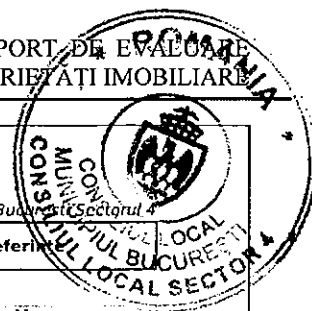
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1030553 / 10/10/2007	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 3423, din 11/09/2007 emis de BNP MARIA MAGDALENA TEROVAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: COTA DEVALMASA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
1) NISTOR 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 in scris 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 SOCIETATE 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, BANCUI EUGEN MARCEL (ACT ADITIONAL NR 3/03.10.2012 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R SA, BANCUI EUGEN MARCEL; ACT ADITIONAL NR. 4/01-10-2013 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R SA, BANCUI 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

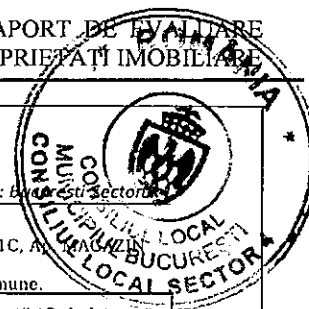
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3



Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti (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 închiriere cu 5 ani începând cu data de 01.11.2012		
C7	se notează actul adițional nr 4 /01.10.2013 la contractul de închiriere din data de 01.11.2007	A1
36713 / 13/08/2015		
Act Notarial nr. 1122, din 10/08/2015 emis de NP PITREL LIDIA (încheiere rectificare nr 15/10.08.2015 emisă de NP Lidia Pitrel):		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000000 LEI plus celelalte obligații de plată aferente creditului	A1
1) B.R.D. - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A., CIF:361579		



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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str Sergeant Nitu Vasile, Nr. 1C, Ap. 51, Jud. București

Părți comune: Căsa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți 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 florarie identificat sub denumirea de Magazin 51 în suprafață de 113,23 mp;- teren în proprietate

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2136/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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:

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, reprezentată prin doamna **MICU CONSTANȚA**, domiciliată în București, 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 București, 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 București, str. Turmu Măgurele nr. 5, bl. CIB, 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 Hotărârii Adunării Generale a Asociaților 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 Țerovan 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 mandator, în cote egale de 1/2 (jumătate) fiecare, 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 suprafața utilă 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 întabulat 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 dobândit de subscrisa vânzătoare, astfel: - spațiul comercial prin cumpărare de la SC HORTICOLA SA în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3457 din data de 20.12.2000 de BNP Rotărescu Elena, act întabulat în C.F. nr. 14761/N cu încheierea nr. 44 din data de 09.01.2001 la



Judecătoria Sector 4 București, care dobândise în condițiile art. 20 din Legea nr. 15/1990, obiectiv de investiții preluat în baza Deciziei nr. 1142/03.12.1990 emisa de Primăria mun. București, a procesului verbal de recepție preliminară nr. 4310/28.06.1984 și a procesului verbal de recepție a punerii în funcțiune cu același număr și dată și se află în patrimoniul societății 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 vânzare cumpărare 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 București, rectificat cu încheierea nr. 10986 din data de 17.09.2003 de același 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 și Pădurilor, înscris la poziția nr. 2, act intabulat în CF nr. 14761/N cu încheierea nr. 17710/22.07.2003 de Judecătoria Sectorului 4 București.

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

Cumpărătorii, prin mandatar vor intra în stăpânirea de drept și de fapt a imobilului descris mai sus, de astăzi, data autentificării contractului. Cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 215 alin. 3 Cod Penal privind înșelăciunea în convenții, eu, subscrisa vânzătoare, prin reprezentanți declar ca sunt proprietara imobilului menționat mai sus, ca acesta nu a fost înstrăinat, donat, schimbat sau ipotecat înainte de autentificarea prezentului contract, nu se afla în nici un fel de litigiu la nici o instanță judecătorească, nu este grevat de nici un fel de sarcini și garantez pe cumpărători, prin mandatar împotriva oricărui evictiuni conform art. 1337 Cod civil.

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

Impozitele și taxele datorate către stat până la data autentificării actului sunt în sarcina mea, a subscrisei vânzătoare, așa cum reiese din certificatul fiscal nr. 284079 din data de 03.09.2007 eliberat de DJTL - Consiliul Local Sector 4 București, iar de la aceasta data privesc pe cumpărători, prin mandatar.

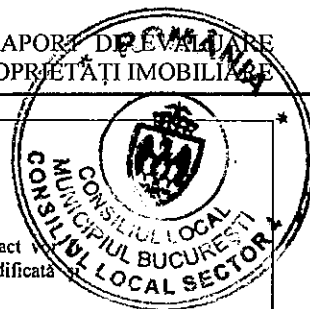
Pretul vânzării este de 100.000 EUR (una sută mii EUR), fără TVA, echivalentul a 331.000 lei (trei sute treizeci și una mii lei), la cursul de 1 EUR = 3,31 lei, suma pe care eu, subscrisa vânzătoare, prin reprezentanți declar ca am primit-o în întregime de la cumpărători, prin mandatar, azi, data autentificării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

Subsemnații NISTOR NICUȘOR și BANCUI EUGEN MARCEL, ambii prin mandatar declarăm că am cumpărat de la S.C. MONDI IMPEX S.R.L., prin reprezentanți, în cote egale de 1/2 (jumătate) fiecare, imobilul descris mai sus, cu pretul și condițiile prezentului act. Noi, cumpărătorii, prin mandatar am luat cunoștința de dispozițiile art. 30 din Codul familiei privind caracterul comun al bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. Noi, cumpărătorii, prin mandatar am luat cunoștință că spațiul comercial ne va fi predat liber la cheie, în termen de maxim 2 (două) luni de la data perfectării contractului de vânzare cumpărare.

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

Noi, părțile contractante, cunoaștem dispozițiile Legii evaziuni fiscale nr. 241/2005, cu privire la nesinceritatea declarării pretului real și a Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 7/1996, a O.U.G. nr. 41/2004 aprobată și modificată prin Legea nr. 499/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și a H.G. nr. 1210/2004.



Formalitățile de publicitate imobiliară ale prezentului contract 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 în 7 exemplare, azi data autentificării, la Biroul Notarului Public Terozan Maria Magdalena, din care 6 exemplare s-au înmanat partilor, iar un exemplar s-a oprit în arhiva biroului notarial.

LEONUL

VÂNZĂTOARE,

CUMPĂRĂTORI,

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

MICU CONSTANȚA

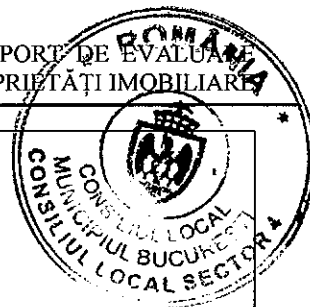
NISTOR NICUȘOR
prin mandatar,



IGNAT ALBU

BANCIU EUGEN MARCEL
prin mandatar,

DĂOGARU ALEXANDRINA

**BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MARIA MAGDALENA TEROVAN**

Popești-Leordeni, Str. Miraslau nr.9, bl. T2-1, sc. 1, Et. 2, ap. 9, Jud. Ilfov;
CIF: RO 21232690; Cod u.v.p.: 5263

**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 169012304441, ambii reprezentanți 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, care solicită rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3423 din data de 11.09.2007 de BNP Terovan 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 și 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 Terovan 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) fiecare, imobilul spațiu comercial situat în București, str. Serg. Nitu 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 suprafață utilă 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 existenței construcției asupra terenului aferent spațiului 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.

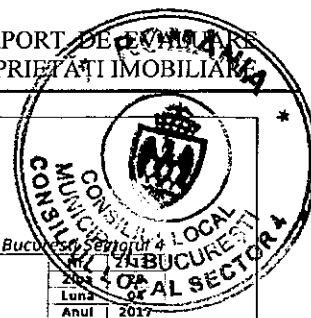
Redactată și editată în 8 exemplare, azi data autentificării, la **Biroul Notarului Public Terovan Maria Magdalena**, din care 6 exemplare s-au înmănat partilor, iar 2 exemplare s-au oprit în arhivă.





10374691

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

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

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

Părți comune: -

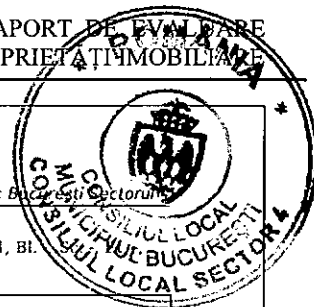
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U1	-	-		82,72	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,00 mp; teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
172414 / 01/04/2009	
Decizie Civilă nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4; HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin	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 PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin	A1
CUMPARARE, cota actuala 1/1	
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	



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

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl.
Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. București

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 suprafața totală de 72,00 mp; teren în proprietate

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2134/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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 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 Hotărârii 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, prin dl. **POPESCU Alexandru-Leonte**, viceprimar, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

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, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părțile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 84/18.05.2010, cu privire la spațiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.
2. Având în vedere că spațiul comercial se află pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 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 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.
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 și următoarele din Codul Civil, precum și dispozițiile Legii nr. 54/1998 privind circulația 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 și a posesiei asupra spațiului comercial amplasat în Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

104950;1, în suprafața totală de 72,00 mp., deținut de CUMĂRĂTOR în baza Contractului de închiriere nr. 407/18.10.2002 și a deciziei civile nr. 981/07.04.2008 pronunțată de Curtea de Apel București.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 763933/13942/19.09.2008, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății – Cadastru, Serviciul evidența proprietăți, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMĂRĂTORULUI, 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 obligându-se să solicite acest lucru în maximum 30 de zile de la autentificarea prezentului contract.

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

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vânzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 84/18.05.2010, înregistrat sub nr. 15565/18.05.2010, de către Primăria Sector 4 București și este de 56.450 (cincizecișase mii patru sute cincizeci) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.

În termen de 15 zile calendaristice de la data autentificării prezentului contract CUMĂRĂTORUL va achita pe bază de factură suma de 14.112,50 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata, cu ordin de plată în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, reprezentând un avans de 25% din prețul de vânzare.

2. În baza prevederilor art. 11 și art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, în suma de 42.337,50 EUR, precum și dobânda totală de 7.195,70 EUR, reprezentând 10% pe an, vor fi achitate de CUMĂRĂTOR în rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata. După data scadență se percep penalități de 0,1% pentru fiecare zi întârziere.

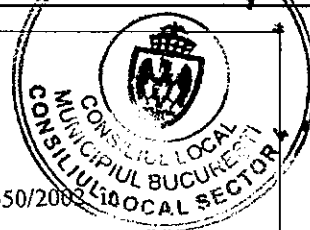
3. Rata și dobânda lunare, în suma de 1.366,12 EUR, urmează să fie plătite de către CUMĂRĂTOR cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 București, în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna în curs.

Prima rată și dobânda, în sumă de 353,00 EUR, urmează să fie plătite de către CUMĂRĂTOR până la data de 25.06.2010.

Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.366,00 EUR, urmează să fie plătite de către CUMĂRĂTOR până la data de 26.06.2013.

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

5. În vederea garantării achitării restului de preț și dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipotece asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, în conformitate cu dispozițiile art. 12, alin. 2, lit. b din legea 550/2002 și cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de instrainare și



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

6. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit deplin drept, fără punere în întârziere și fără alte formalități, în 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 următoarele obligații:

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. 237266/25.05.2010, 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

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 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 completările ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun. București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3¹ 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 în sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina CUMPĂRĂTORULUI, care suportă și taxele necesare perfectării și autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare 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

În afara cazului în care intervine rezoluțiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevăzut la art. 2 alin. 2, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu își va respecta obligațiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit deplin drept, fără intervenția instanței, fără punere în întârziere și fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operațiunile de publicitate imobiliară revenind în sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind publicitatea imobiliară.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute în legătura cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu în conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

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

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL S.C. I.S.
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
reprezentant

POPESCU Cristian Victor Pădure
prin împuternicit,
POPESCU Alexandra Leonte

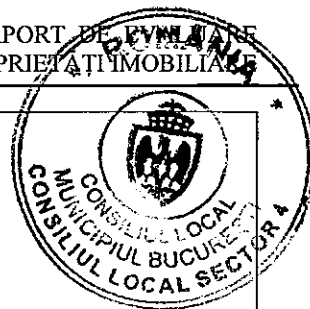
p. DIRECTOR JURIDIC
Claudiu MIHOICI,

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE,

CUMPĂRĂTOR
SC ADYAN INVESTMENT SRL, I.S.

reprezentant

IANCU Florentina-Adina,
Administrator,



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ȘTEFAN
București, B-dul Constantin Brâncuși nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.43.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 549
Anul 2010, luna MAI, ziua 17

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 Hotărârii 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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 45 încheiat la data de 10.05.2011

I. Partile 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. ADYAN INVESTMENT S.R.L.**, cu sediul în București, sos. Oltenitei nr.188, bl.1, sc.1, et.4, ap.16, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12334/1994, având cod unic de înregistrare nr. 5904030, reprezentată prin doamna Iancu Florentina Adina, identificată cu CI seria RD, nr. 301738, CNP 2730602424529, 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. 94/11.01.2011, prin care se concesiunează terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare 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 spațiului situat în București, în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafața de **82,71 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

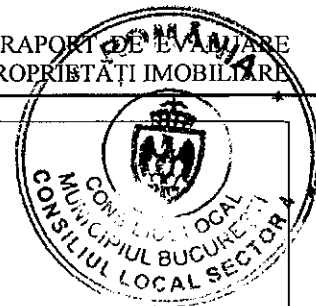
Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începând 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 sau de vedere asupra încetării concesiunii/prelungirea termenului de concesiune.

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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

IV. Redevența

5. Redevența concesiunii, conform negocierii realizate, este de 4.477,23 lei/an, fără T.V.A., reprezentând 1.046,80 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 Nitu Vasile nr. 1, sector 4, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 2.977,23 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 pretul 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 prevăzută 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 mică decât cea înscrisă la art. 5. Comisionul de 1%, 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 concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

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

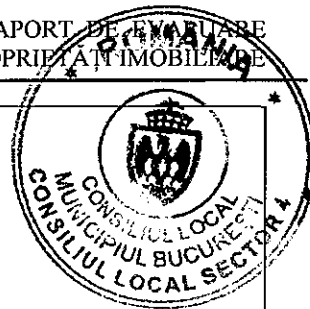
Art. 7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plata, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata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

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

VI. Drepturile și obligațiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

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



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, in cazul in 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, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

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

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, in 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 in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva in cazul in care modificarea unilateral a contractului ii aduce un prejudiciu.

1. In caz de dezacord intre 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. In 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 in 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 in baza contractului.

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

Art.10.1.1. Garantia se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobanzile 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 indeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute in contract si in acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate in 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 ii tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Sa nu modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in 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 in vederea asigurarii inscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune in Cartea Funciara.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT 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 următoarele 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 prevăzută 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 făcut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin rascumpărare.

Art. 16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi rascumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare 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 pretului rascumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitraj 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 execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 și 10 la termenele prevăzute în contract, acesta se consideră desființat deplin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renunțare.

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 cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forță majoră

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

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 că proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatăată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Părțile 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 forță 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 constatăată 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
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

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 schitele 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, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesiunea terenului aferent spațiului situat în str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, din municipiul București, s-a încheiat în 5 exemplare.

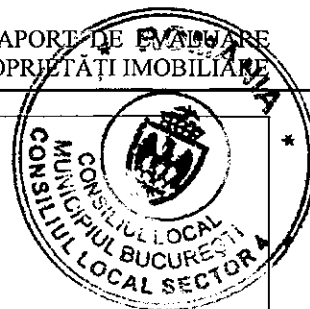
CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SCORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,

S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

IANCU FLORENTINA ADINA



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

Anexa 2

La Contractul de concesiune

Nr. 11/2011

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi încheiat între Municipiul București și S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L. pentru terenul aferent spațiului situat în str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, București, în suprafața de 82,71 mp.

DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

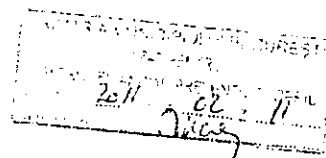
DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

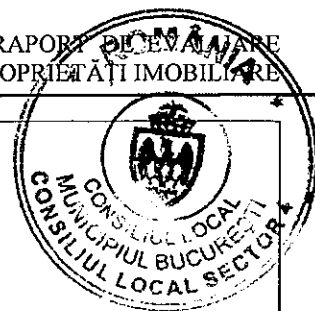
Certificam în privința realității, regularității și legalității

Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECTIA GENERALA ECONOMICA
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR” – BIROU NOTARIAL
Sediul București, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Înregistrată la Curtea de Apel București sub nr. 26/07.11.1995

COD AXP 987
COD ANSPDCP 7891.29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHIEIERE 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 în municipiul București, 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
Sediul București, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
CNP 1511107400178

Legalizarea po verao



10374713

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
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. București Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU, Jud. București

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 Informații 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	
Hotărare 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 PROPRIETATE Cota: 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 PROPRIETATE Cota: 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 BUCUREȘTI, CIF:INDISPONIBIL	
C2 INSCRIERE, drept de INTERDICȚIE Sarcini: interdicție de înstrăinare timp de 3 ani de la data dobandirii	A1
1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, CIF:INDISPONIBIL	



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

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Bucuresti
Parti comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata 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

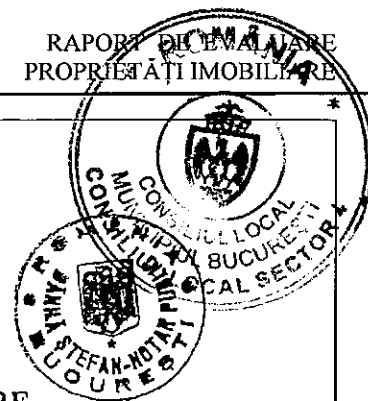
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2129/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Intre:

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 Hotărârii 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, prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, viceprimar, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte

și

SC AGREXCOM - 94 SRL, cu sediul în Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/16473/1994, CIF RO6243785, reprezentată prin dl. CONSTANTINESCU Ghiorghe, în calitate de asociat și administrator, domiciliat în Mun. București, 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/Secția 15 Poliție, CNP 1540502400340, în calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte,

PREAMBUL

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

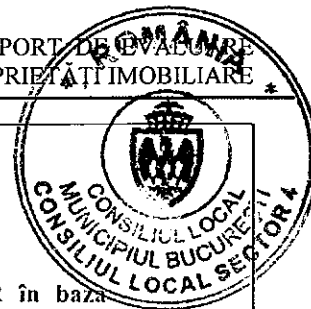
2. Având în vedere că spațiul comercial se află pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin H.C.G.M.B. nr. 71/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 4, din Hotărârea Guvernului 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 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.

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 și următoarele din Codul Civil, precum și dispozițiile Legii nr. 54/1998 privind circulația 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 și a posesiei asupra spațiului comercial amplasat în Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral



10495/0;11, în suprafața 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, cumpărătorul obligându-se să solicite acest lucru în 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 vânzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 77/12.05.2010, înregistrat sub nr. 14837/12.05.2010 de către Primăria Sector 4 București și este de 40.500 (patruzeci de mii și cinci sute) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.

În termen de 15 zile calendaristice de la data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL va achita pe bază de factură suma de 40.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata, cu ordin de plată în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, reprezentând prețul de vânzare.

2. În cazul în care CUMPARATORUL nu va plăti în termenul stabilit la art.2, alin.1, contractul de vânzare cumpărare se va considera rezolvit deplin drept, fără punere în întârziere și fără alte formalități, în conformitate cu dispozițiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată 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

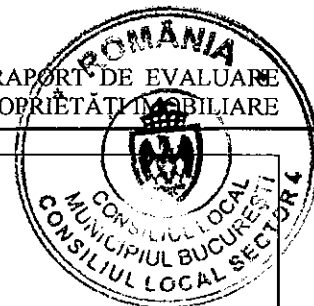
VÂNZĂTORUL are următoarele obligații:

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

CUMPĂRĂTORUL are următoarele obligații:

CONFORM CU
ORIGINALUL



de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;
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 și completările ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, nu este situat în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3¹ 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 în sarcina **VÂNZĂTORULUI** până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă și 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 fiscală 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

În afara cazului în care intervine rezoluțiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevăzut la art. 2 alin. 2, în situația în care **CUMPĂRĂTORUL** nu își va respecta obligațiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără intervenția instanței, fără punere în întârziere și fără alte formalități prealabile.

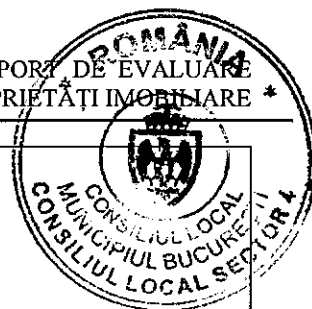
Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operațiunile de publicitate imobiliară revenind în sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind publicitatea imobiliară.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

CONFORM CU
ORIGINALUL

1. Litigiile aparute în legătura cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.



Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu
in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii
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 Piedone
prin împuternicire
POPESCU Alexandru Teodorescu
VICEPRIMAR

p.DIRECTOR JURIDIC
Claudiu MIHOCI,

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENEL

CUMPĂRĂTOR
SC AGREXCOM - 94 SRL, L.S.

reprezentant

CONSTANTINESCU Ghiorghe,
Asociat și Administrator,



CONFORM CU
ORIGINALUL



DANILĂ 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. 548
Anul 2010, luna MAI, ziua 27

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 Hotărârii 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 AGREXCOM - 94 SRL, cu sediul în Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/16473/1994, CIF P06243785, reprezentată prin dl. **CONSTANTINESCU Ghiorghe**, în calitate de asociat și administrator, domiciliat în Mun. București, 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/Secția 15 Poliție, CNP 1540502400340,

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

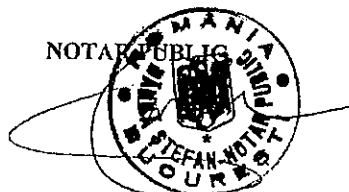
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

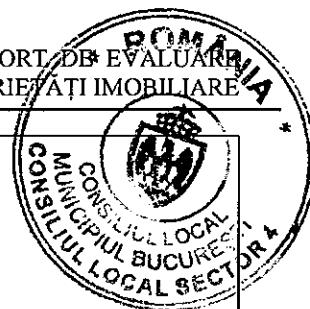
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

CONFORM CU
ORIGINALUL

Onorariu – 2.200lei + 418lei TVA, cu OP /2010;

Taxă ANCPI – 850lei, cu OP/2010 (calculată la suma de 170.000lei).



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 Ghiorghie**, 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 concesiunează terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat 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**, începând 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 încetării concesiunii/prelungirea termenului de concesiune.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACȚIE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 91 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 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 prevăzută 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 mică decât cea înscrisă la art. 5. Comisionul de 1%, 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 concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

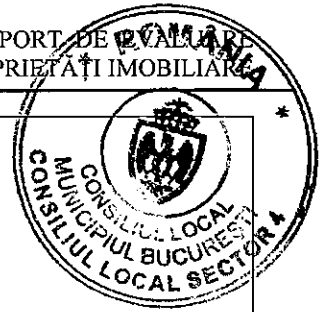
Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

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 împuterniciii săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

PRIMĂRIA 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 prevăzute 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 îi 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXDOM 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 următoarele 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 prevăzută 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 făcut 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 asigurând despăgubirea corespunzătoare 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 arbitrage 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 execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 și 10 la termenele prevăzute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

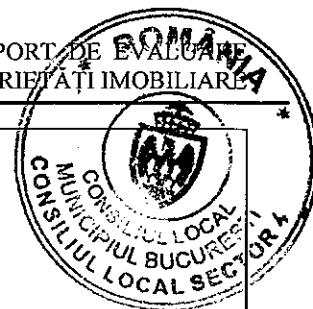
Art. 18. Încetarea concesiunii prin renunțare.

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 răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ A ACIIZIȚIILOR
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

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 acestora, 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 concesiune 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.

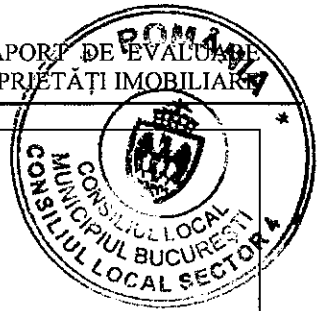
Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ALEZII ZIIII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

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 în 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 ocazionale de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

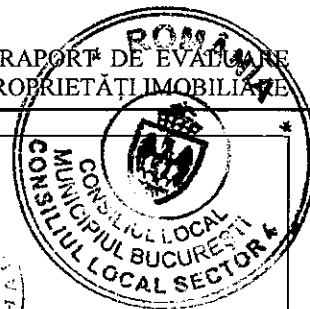
Contractul privind concesiunea terenului aferent spațiului situat în str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, din municipiul București, s-a încheiat în 5 exemplare.

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



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





ANEXĂ AUT. 2

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,
JOHANNINUNWEILER

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

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

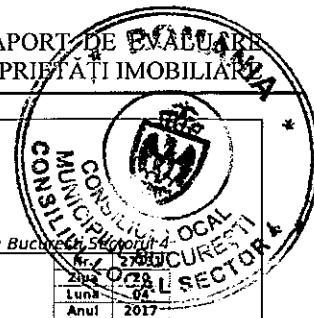
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
Nr. 22 AN 2011
Semnătură

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

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

Nr. 215053
Zona 04
Luna 04
Anul 2017

**A. Partea I. Descrierea imobilului****Unitate individuală**

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

Părți comune: -

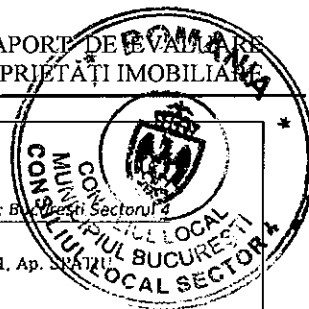
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U13	-	61,24	0	6250/100	SPATIU COMERCIAL

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
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	



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

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU
COMERCIAL, Jud. București

Părți comune: -

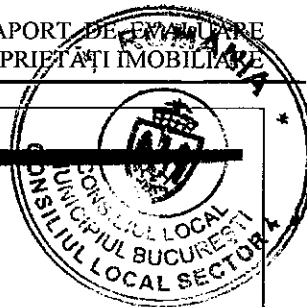
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U13	-	61,24	0	6250/100	SPATIU COMERCIAL

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2133/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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.



CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR 789/21.12.2006

Intre

Intre Societatea Comerciala A.V.L. BERCEANI S.A., cu sediul in Bucuresti, Str 11 Iunie nr 48 sector 4, immatriculata 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, immatriculata la Registrul Comertului sub nr J 40/15640/16.06.1992 avand cont IBAN nr. RO54BTRL04301202AO3155XX 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 patrimoniul S.C.A.V.L. BERCEANI 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: CHT.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 24/1998 pentru combaterea evaziunii fiscale cu privire la nulitatea actelor care se intocmesc fara plata pretului sincer si de consecintele ce decurg din nerespectarea dispozitiilor art 6, din Ordonanta 24/1998

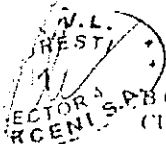
Art 3 OBLIGATIILE PARTILOR

A OBLIGATIILE VANZATORULUI

VANZATORUL are urmatoarele obligatii:

a) de a-l garanta pe CUMPARATOR de evictiune si prezinta CUMPARATORUL in posesia spatiului comercial in conformanta cu dispozitiile art 1337 si 1352 din Codul Civil



**OBIGATIILE CUMPARATORULUI**

CUMPARATORUL are următoarele obligatii

- de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract
- de a întocmi documentația cadastrală după încheierea contractului de vânzare cumpărare, să întabuleze dreptul de proprietate și să noteze în cartea funciara drepturile de proprietate

Art 4. DECLARAȚIILE PARTILOR

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

Impozitele și taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce fac obiectul prezentului contract au fost și rămân în sarcina vânzătorului până azi, data vânzării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina CUMPARATORULUI

Eu, CUMPARATORUL, prin reprezentant, declar că am dobândit de la VANZATOR spațiul comercial, ce se va achita în modul de mai sus și consimt la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art 5. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute în legătură cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art.1082-1083 din Codul Civil.

Tehnoredactat în 4 exemplare, din care s-au eliberat CUMPARATORULUI 2 exemplare, iar VANZATORULUI 2 exemplare.

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

DIRECTOR
OFICIUL JURIDIC,

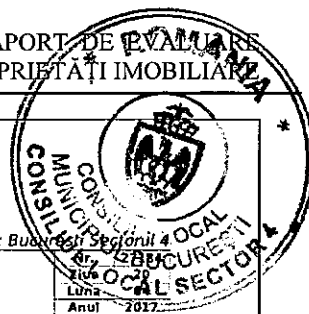
CONTABIL,

CUMPARATOR,
POPA PAVEL



10374692

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: București

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

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

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

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: spațiu comercial în suprafața totală de 88,55 mp; teren în proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
172427 / 01/04/2009	
Decizie Civilă nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI - CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4; HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 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, dobândit prin CUMPARARE, cota actuală 1/1 1) SC DANUMIUS COM SERV SRL, CIF:RO375060, asupra spațiului comercial
308822 / 22/07/2010	
Act nr. -;	
B3	Se îndreapta eroarea materială din încheierea nr. 294912/09.07.2010 înscrisă în CF 68906 în sensul menționării corecte a denumirii societății înscrisă sub PII/2, respectiv: SC DANUBIUS COM SERV SRL, în loc de SC DANUMIUS COM SRV SRL.

C. Partea III. SARCINI .

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



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

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. 1
Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

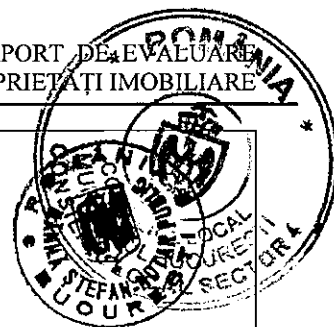
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U2	-	-	-	96,82	Descriere: spatiu comercial in suprafata totala de 88.55 mp; teren in proprietate

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2131/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXL_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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 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 Hotărârii 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, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

și

SC DANUBIUS COM SERV SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, Str. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/4540/17.06.1991, CIF RO375060, reprezentată prin **dl. IONESCU Dragoș**, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. București, 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, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părțile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 98/01.07.2010, cu privire la spațiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.
2. Având în vedere că spațiul comercial se află pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 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 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.
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 și următoarele din Codul Civil, precum și dispozițiile Legii nr. 54/1998 privind circulația 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 și a posesiei asupra spațiului comercial amplasat în Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral



12/05/07, în suprafața totală de 88,55 mp., deținut de CUMPĂRĂTOR, în baza contractului de închiriere nr. 230/01.11.2000 și a deciziei civile nr. 981/03.04.2008, 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 evidența 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 vânzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 98/01.07.2010, înregistrat sub nr. 20656/01.07.2010, de către Primăria Sector 4 București și este de **50.000 (cincizecimii) EUR** cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.

În termen de 15 zile calendaristice de la data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL va achita pe bază de factură suma de 12.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata, cu ordin de plată în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, reprezentând un avans de 25% din prețul de vânzare.

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

3. Rata și dobânda lunare, în 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 București, în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna în curs. Prima rată și dobânda, în sumă de 198 EUR, urmează să fie plătite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.07.2010.

Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.210,18 EUR, urmează să fie plătite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 06.07.2013.

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

5. În 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, în conformitate cu dispozițiile art. 12, alin. 2,

b din legea 550/2002 și cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea în Cartea Funciară a imobilului.

6. În cazul în 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, în 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 următoarele obligații:

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.285813/02.07.2010, 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

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 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 completările ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun București, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3¹ 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 în sarcina **VÂNZĂTORULUI** până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă și 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 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

În afara cazului în care intervine rezoluțiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevăzut la art. 2 alin. 2, în situația în care **CUMPĂRĂTORUL** nu își va respecta obligațiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit deplin drept, fără intervenția instanței, fără punere în întârziere și fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operațiunile de publicitate imobiliară revenind în sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind publicitatea imobiliară.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute în legătura cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu în conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

4. Tehnoredactat în 7 exemplare din care s-au eliberat **CUMPĂRĂTORULUI** 3 exemplare, **VÂNZĂTORULUI** 2 exemplare și 2 exemplare dlui notar public Danila Ștefan, astăzi, data autentificării.

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

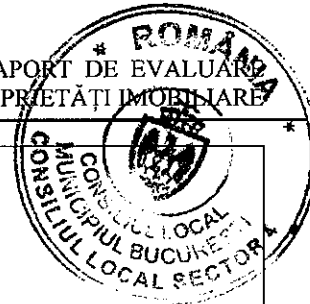
DIRECTOR JURIDIC,
Claudiu MIHOCI

DIRECTOR ECONOMIC,
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC DANUBIUS COM SERV SRL

prin administrator,
IONESCU Dragoș





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

**ÎNCHIEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 726**

Anul 2010, luna IULIE, ziua 07

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 Hotărârii 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 DANUBIUS COM SERV SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, Str. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/4540/17.06.1991, CIF RO375060, reprezentată prin dl. **IONESCU Dragoș**, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. București, 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 consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele acestuia.

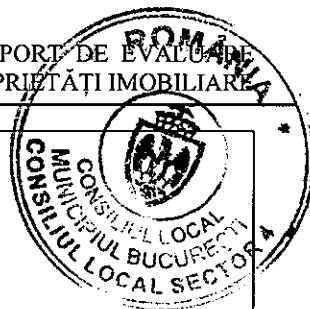
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

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,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
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 concesiunează 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**,

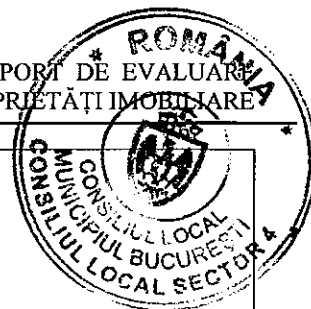
și

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 (număr 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.



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe 49 ani, începând 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 încetării concesiunii/prelungirea termenului de concesiune.

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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 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 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 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 prevăzute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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 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.

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 următoarele 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 prevăzută 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 făcut 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 asigurând despăgubirea corespunzătoare 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 arbitrage 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 execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 și 10 la termenele prevăzute 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 renunțare.

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 acestora, 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.

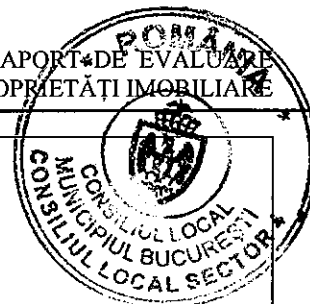
IX. Control

Art. 20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune 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 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. Dispoziții 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.

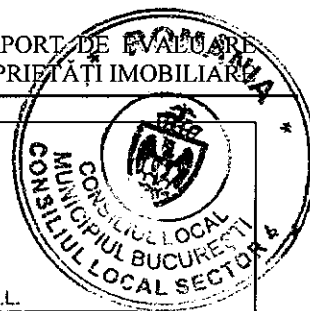
Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, din Municipiul București, s-a încheiat în 1 (unu) exemplar original, astăzi 10.09.2014

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI

PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

IONESCU DANIELA CARMEN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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

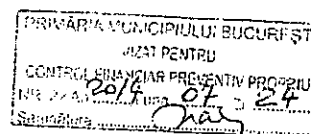
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

Teodora Stoian

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

Mircea Octavian Constantinescu

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ȘI ASOCIAȚII”
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
București, str. Băliște nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313.03.12

ÎNCHIEIERE 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 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. 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 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-a prezentat:

-IONESCU DANIELA-CARMEN, domiciliată în Mun. București, 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 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, 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 și a semnat unicul exemplar, precum și una anexă (o pagină), parte integrantă din prezentul contract.

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 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 (șase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.”

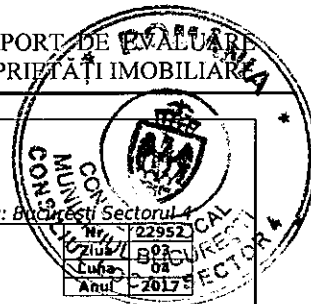


M. Popa



18722667

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
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. București Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Serg., Nr. 1, Jud. București	S. construită la sol: 67 mp; S. construită desfasurată: 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 BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 22952, din 26/01/2017 emis de OCPI BUCUREȘTI;	
B2 Se îndreapta 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	



Carte Funciară Nr. 215053-C19 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sector 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	construcții administrative și social culturale	67	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 67 mp; S. construită desfășurată: 139 mp; Spațiu comercial, P+1E, structură din beton, fără c.p.e., fără lift

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării,

07-05-2017

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

GEORGE PAUN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



DECLARAȚIE PRIN ÎNCHEIEREA NR. 9/10.04.2015.

ce autentifică prezentul înscris :

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE



Între:

Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Viceprimarul Sectorului 4 d-ului SILAGHI RADU, în baza Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003 și a Dispoziției Primarului Sectorului 4 București nr. 1210/11.10.2004 în calitate de VANZATOR, pe de o parte

și

SC DORIS COM SRL SRL, cu sediul în București, str. Serg. Vasile Nitu nr. 1, sector 4, înmatriculată la R.C. București sub nr. J40/5051/1991, C.U.I. R 380520, având cont al cărui cod IBAN este RO64BTRL04301202E64370XX deschis la Banca Transilvania – sucursala Berceni, reprezentată prin dl. Mititelu Ioan Dorin, domiciliat în București, str. Terasci nr. 4, bl. E2, sc 1, ap. 15, sector 4, identificat cu CI seria RR nr. 112058, CNP 1501101400448 eliberat de Secția 15 Politie la data 16.05.2000, în calitate de CUMPARATOR, pe de altă parte

PREAMBUL

I. Având în vedere ca partile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 48/23.04.2007, cu privire la spațiul comercial, descrise mai jos, în temeiul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

II. Având în vedere ca spațiul comercial se afla pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Mun. București prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 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 și a celor de prestări servicii, aflat în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local.

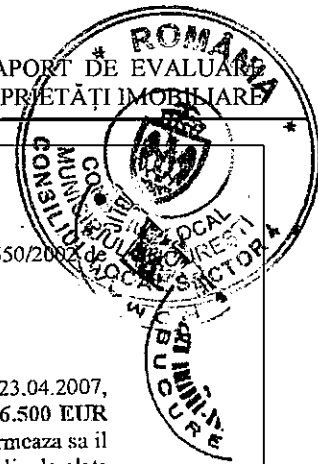
III. Având în vedere dispozițiile Legii nr. 550/2002 modificată prin legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002 completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 și următoarele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

A intervenit următorul contract:

Art. 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VANZATOR către CUMPARATOR a dreptului de proprietate și a posesiei asupra spațiului comercial, situat în București, piața Sudului, str. Serg. Vasile Nitu nr. 1, sector 4, în suprafața utilă de 51,75 mp, în suprafața construită de 67,92 mp + 0,73 mp trepte de acces, spațiu detinut de CUMPARATOR în baza contractului de închiriere nr. 213/29.11.2002 încheiat cu Direcția de Administrare a Pietelor Sector 4.

Terenul aferent în suprafața de 68,65 mp se afla în proprietatea publică conform adresei nr. 2922/26.03.2007 eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății – Cadastru, acesta putând fi concesionat în baza prevederilor legale de către Primăria Municipiului București, CUMPARATORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004 emisă de



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

Art. 2 PREȚUL 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 RO371REZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4, Bucuresti sau in numerar la casieria Primăriei 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. 1 din 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, declara ca nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment, ca obligatiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului fiscal nr. 1J268647/17.04.2007 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
litigiilor 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
executiv 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



Director juridic
Maria BALAN

Director economic
Doina CĂPĂRĂȘCU

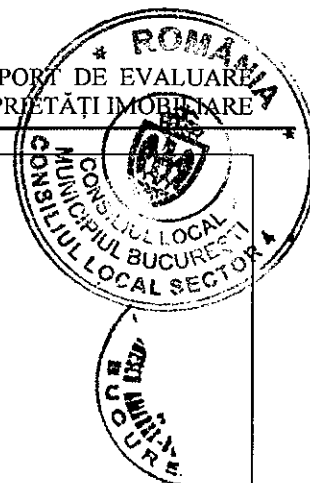
CUMPARATOR
SC DORIS COM SRL

MITITELU Ioan Dorin





ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ȘTEFAN
București, 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



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

Eu, Dănilă Ștefan, notar public, m-am deplasat la sediul Consiliului Local sector 4, str. George Coșbuc 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;

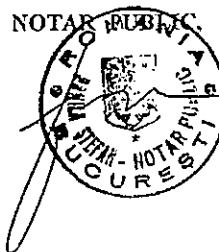
Mititelu Ioan-Dorin, domiciliat in Bucuresti, Aleea Terasei nr. 4, bl. E2, sc. 1, et.3, ap. 15, Sector 4, identificat cu CI, seria RR nr. 112058/16.05.2000, emisa de Sectia 15 Politie, CNP 1501101400448,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și 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,





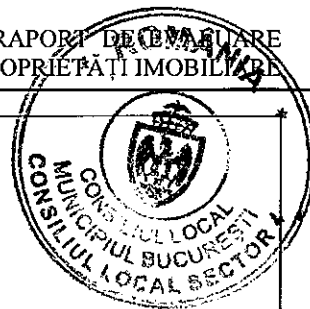
ROMÂNIA

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.

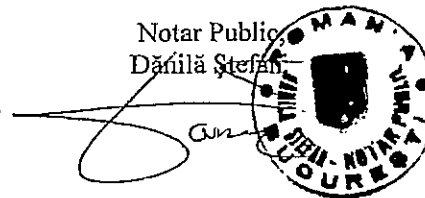
Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți după cum rezultă din certificatul de sarcini nr. 13449/27.03.2015, eliberat de OCPI București - BCPI Sector 4".

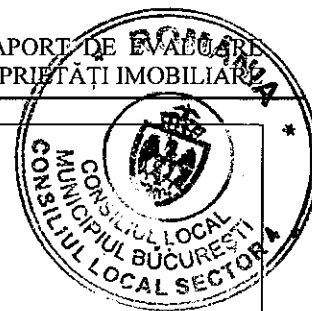
Restul prevederilor contractului de vânzare sus-menționat rămân valabile.

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.

BUCUREȘTI, 10.04.2015

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. *46*.....

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 *Contract de vânzare cumpărare încheierea de înștiințare*
și are *2*..... pagini, colaționat de secretarul Sterescu Simona.

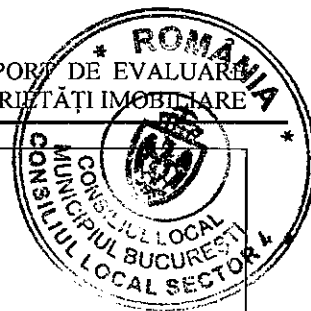
Înscrisul

S-a perceput onorariul de *47,6*..... lei, cu BF/OP.

Colaționat,

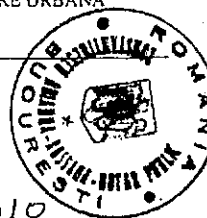
SECRETAR,

NOTAR PUBLIC,



SAPE
NR. 14/08.06.2010
Cal fiscal PMA
4267117

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune încheiat 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 concesionează 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.

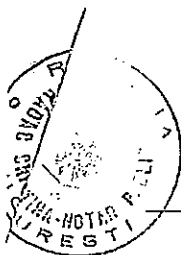
Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de spațiu comercial și prestări servicii.

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acordă pe 49 ani, începând 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 încetării 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.



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



IV Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform negocierii realizate, este de 5.000 RON/an, fără T.V.A., reprezentând 1.177 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. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 3.516 RON/ 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 prevăzută 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, ca și a comisionului de 1 %, aferent acesteia, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO97TREZ70021300205XXXXX – Direcția Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu pot fi mai mici decât cele înscrise la art. 5 – în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

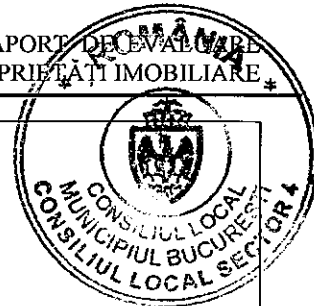
Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, 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.



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



VI Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin împuterniciii 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.

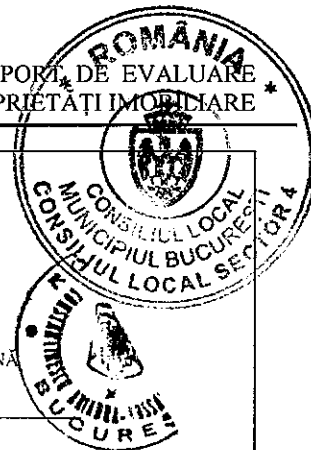
În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

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 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 prevăzute 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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune încheiat 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 împrejurări de natură 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 concesional.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele 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 prevăzută 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 făcut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

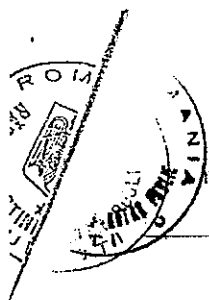
Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECȚIA 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 și 10 la termenele prevăzute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încheierea concesiunii prin renunțare.

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 răspundere 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.

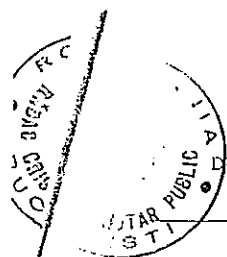
Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de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

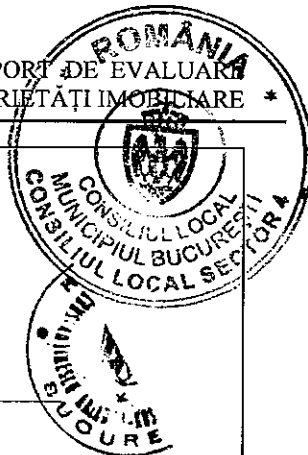
Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată 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 concesiune se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune încheiat 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 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 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.

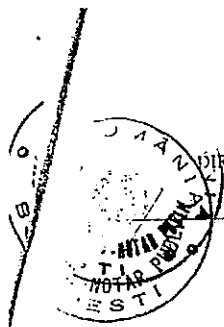
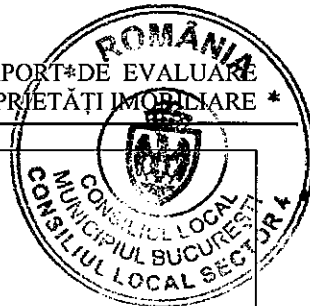
CONCEDENT
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,

SC DORIS COM SRL

MITITELU IOAN – DORIS



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune încheiat 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.

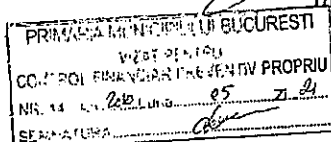
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ,
DIRECTOR GENERAL,
ROGDA NIRE APCĂ

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV
MARIA PETRASCU

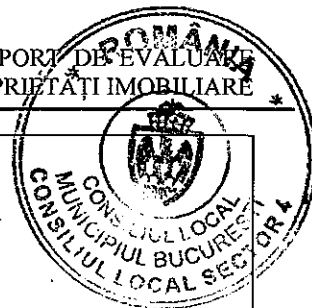
DIRECȚIA EVIDENȚĂ IMOBILIARĂ ȘI CADASTRALĂ
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA SEIRAN

DIRECȚIA JURIDIC, CONȚENCIOS ȘI LEGISLAȚIE
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECȚIA SĂNĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV
LEONIDA BONEȘTURI



CERTIFICĂM ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII, LEGALITĂȚII ȘI REGULARITĂȚII



ROMANIA
BIRoul NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
BELDEA ȘI ASOCIAȚII
Sediu: 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

ÎNCHIEIERE 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 Independenței 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 Independenței 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 Teraselor 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, sector 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.

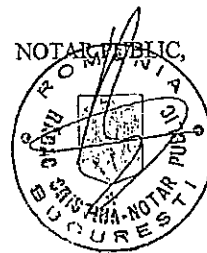
În temeiul art.8 lit.b) din Legea nr.36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat – lei.

S-a perceput onorariul de 1.462 Lei +277,78 lei TVA cu chitanța nr. 405/2010 și factura fiscală nr. 422/2010 de BNPA- Beldea și Asociații.

S-a aplicat timbru judiciar de -lei.

BRMIAVA LEGALIZAREA





10374696

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4Nr. 421398
Ziua 20
Luna 04
Anul 2017**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68927

Nr. cadastral vechi: 10495/0:5

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

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: - spațiu comercial în suprafața totală de 115,31 mp; - teren în proprietate Informații CP: unitate individuală Smas=115,31 Sutila=0 Cota indiviza=143,98 Adresa: UAT București, București 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
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, dobândit prin CUMPARARE, cota actuală 1/1 1) SC FLORCOM 94 SRL	A1
421398 / 09/12/2009 Act nr. -;	
B3 Se completează încheierea 389463/11.11.2009 din cartea funciară 68927 în sensul menționării ca dreptul de proprietate al Statului Român prin Direcția de Administrare a Pietelor Sector 4, ce s-a radiat din cartea funciară, de sub PII/1, reprezintă dreptul de proprietate asupra spațiului comercial, rămânând înscris astfel dreptul de proprietate asupra terenului aferent care aparține domeniului public al PMB.	A1
Hotărâre nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTĂRÂRE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN PRIN DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4, - asupra terenului aferent	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
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 vânzătorului pentru rest de pret	A1

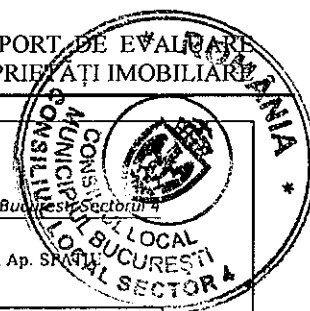
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3



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

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		
C2	NOTARE, drept de INTERDICȚIE INSTRĂINARE Sarcini:interdicție de instrăinare timp de 3 ani de la data dobândirii	A1
2) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		



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

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU
COMERCIAL, Jud. Bucuresti

Părți comune: -

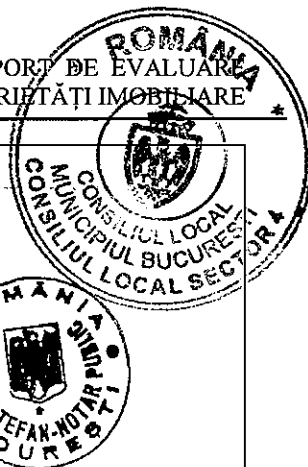
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U4	-	-	-	143,98	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 115,31 mp; - teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=115,31 Sutila=0 Cota indiviza=143,98 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 în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2135/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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:

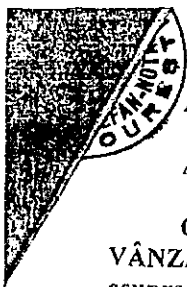
Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003, domiciliat în București, Str. Principatele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

și

SC FLOROCOM 94 SRL, cu sediul în Mun. București, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/7468/18.04.1994, CUI RO5602058, reprezentată prin dna. Brânzan Magdalena, în calitate de administrator, domiciliată în Mun. București, 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 și terenul aferent, descrie mai jos, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.
2. Având în vedere că spațiul comercial și terenul aferent se află pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 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 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.
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 și următoarele din Codul Civil, precum și 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 suprafața 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 pronunțată 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, înregistrat sub nr. 49546/02.11.2009 de către Primăria Sector 4 București și este de 93.000 (nouăzecișitreimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.

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

2. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență, contractul de vânzare cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără somație, punere în întârziere și fără alte formalități, în 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

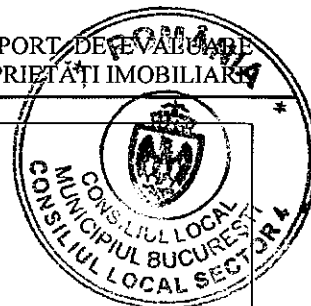
VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice și nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau revendicări în baza Legii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

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial din Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, nu este situat în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3¹ 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 și rămân în sarcina **VÂNZĂTORULUI** până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă și taxele pentru perfectarea și autentificarea 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. J260271/20.10.2009 eliberat de Primaria 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**

1. În afara cazului în care intervine rezoluțiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevăzut la art. 2 alin. 2, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu își va respecta obligațiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit deplin drept, fără intervenția instanței, fără punere în întârziere și fără alte formalități prealabile.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile apărute în legătură cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu în conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

4. Redactat în 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare și 2 exemplare notarului public Dănilă Ștefan, astăzi, data autentificării actului.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

prin reprezentant
POPESCU Cristian Victor



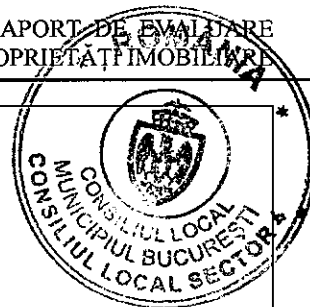
DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENNE

CUMPĂRĂTOR
SC FLOROCOM 94 SRL

BRÂNZAN Magdalena
Administrator





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. 1048
Anul 2009, luna NOIEMBRIE, ziua 09

În fața mea, **Dănilă Ștefan**, Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, s-au prezentat:

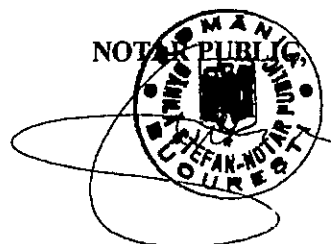
Primarul Sectorului 4, domnul **POPESCU Cristian Victor** Piedone, în baza Hotărârii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003, domiciliat în București, Str. Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296,

SC FLOROCOM 94 SRL, cu sediul în Mun. București, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/7468/18.04.1994, CUI RO5602058, reprezentată prin dna. **BRÂNZAN Magdalena**, în calitate de administrator, domiciliată în Mun. București, 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,

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

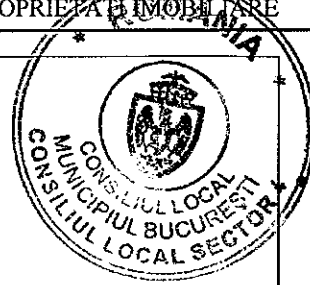
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 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)



CONFIRMARE
ORIGINALUL

130



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

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. MB.167 încheiat la data de 10.05.2011

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. 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 concesiunează 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.

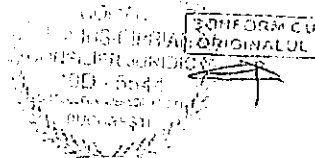
Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de spațiu comercial.

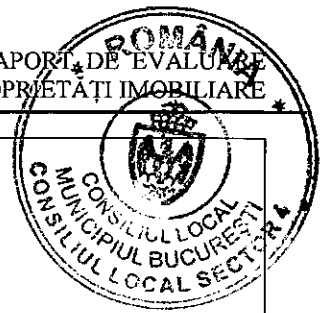
III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe 49 ani, începând 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 încetării concesiunii/prelungirea termenului de concesiune.

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.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

IV. Redovența

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 prevăzută 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. RO97TREZ70021300205XXXX - A.T.C.P.M.B., la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății - dar nu poate fi mai mică decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, 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.

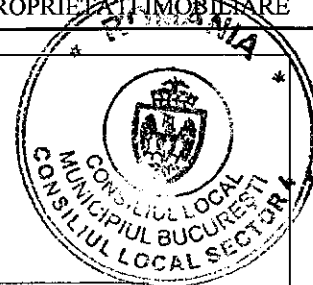
Art. 7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata 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 împuterniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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 prevăzute 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.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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 următoarele 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 prevăzută 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 făcut 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 asigurând despăgubirea corespunzătoare 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 arbitraj 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 execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 și 10 la termenele prevăzute 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 renunțare.

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 răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

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 concesiune 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.

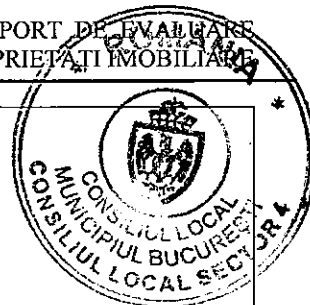
XI. Dispoziții finale

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.

ORIGINALUL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

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 ocazionale de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

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

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PRIMĂR GENERAL,

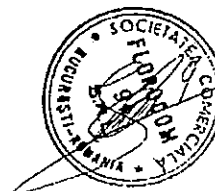
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU



CONCESIONAR,

S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

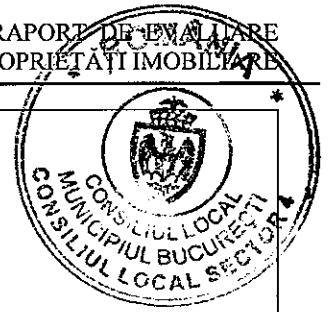
CONSTANTINESCU ION MARIUS





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARIILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR” – BIROU NOTARIAL
Sediul București, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Înregistrată 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 în municipiul București, 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 București 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.,

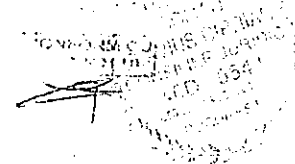
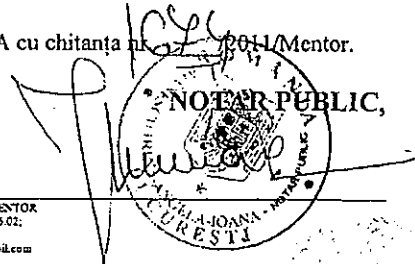
care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum și 2 (două) anexe ale acestuia

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. 10011/Mentor.

BIROUL NOTARIAL PUBLIC AGENT
Tel/Fax: (021) 319.35.01-319.35.02;
Cod fiscal 5017792
E-mail: mentor.brounotarial@gmail.com

MY





10374704

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4Nr. 12139
Zila 20
Luna 04
Anul 2017**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 68910

Nr. cadastral vechi: 10495/0;2

Unitate Individuală

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

Părți comune: -

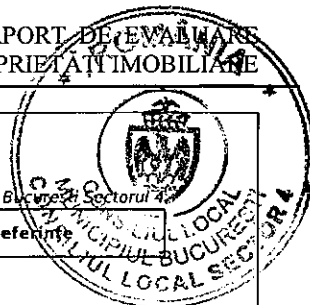
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U7	-	-		44,23	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 43,80 mp; teren in proprietate informatii CP: unitate individuala Smas=43.8 Sutila=0 Cota indiviza=56.06 Adresa: 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 PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) SC INFINIT PLUS COM PROD SRL	A1
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 PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4, - asupra terenului aferent	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3



Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: București 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	A1
1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	



Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiul: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. 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 în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2132/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscirilor 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 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 Hotărârii 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, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

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, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părțile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 120/14.10.2009, cu privire la spațiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

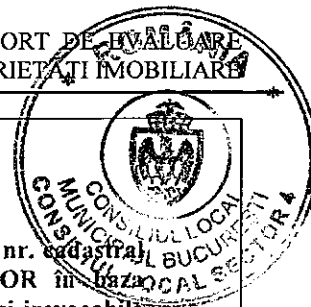
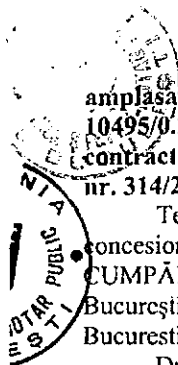
2. Având în vedere că spațiul comercial se află pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 4, din Hotărârea Guvernului 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 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.

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 și următoarele din Codul Civil, precum și dispozițiile Legii nr. 54/1998 privind circulația 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 și a posesiei asupra spațiului comercial



amplasat în Mun București, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral 10495/0.2, în suprafața 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, în suprafața de 44,23 mp, aflat în proprietatea publică, urmează a fi concesionat în 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 București.

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 vânzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 120/14.10.2009, înregistrat sub nr. 47402/14.10.2009 de către Primăria Sector 4 București și este de 30.000 (treizecimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.

În termen de 15 zile calendaristice de la data autentificării prezentului contract CUMPĂRĂTORUL va achita pe bază de factură suma de 20.000 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata, cu ordin de plată în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, reprezentând un avans de 66,67% din prețul de vânzare.

2. În baza prevederilor art. 11 și art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, în suma de 10.000 EUR, precum și dobânda totală de 893,35 EUR, reprezentând 10% pe an, vor fi achitate de CUMPĂRĂTOR în rate lunare, egale, în termen de 1 an și 6 luni (18 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata. După data scadență se percep penalități de 0,1% pentru fiecare zi întârziere.

3. Rata și dobânda lunare, în 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 București, în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, până cel târziu la data de 20 a lunii, pentru luna în curs. Prima rată și dobânda, în sumă de 83 EUR, urmează să fie plătite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 20.11.2009.

Ultima rată și dobânda, în sumă de 600,49 EUR, urmează să fie plătite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 21.05.2011.

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

5. În vederea garantării achitării restului de preț, inclusiv TVA și dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipotece asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, în conformitate cu dispozițiile art. 12, alin. 2, lit. b din legea 550/2002 și cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de



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

6. În cazul în 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, în 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 următoarele obligații:

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 următoarele obligații:

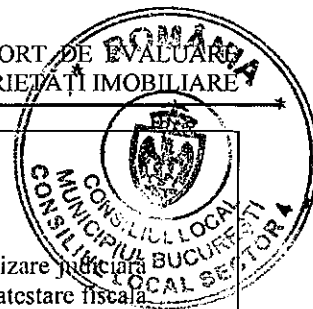
- a) de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;
- b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii și de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

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 completările ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară ca spațiul comercial din Mun București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3¹ 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 în sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina CUMPĂRĂTORULUI, care suportă și 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 fiscală 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

În afara cazului în care intervine rezoluțiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevăzut la art. 2 alin. 2, în situația în care **CUMPĂRĂTORUL** nu își va respecta obligațiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără intervenția instanței, fără punere în întârziere și fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operațiunile de publicitate imobiliară revenind în sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului nr. 2546/17.12.2004 încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind publicitatea imobiliară.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute în legătură cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu în conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

4. Tehnoredactat în 7 exemplare din care s-au eliberat **CUMPĂRĂTORULUI** 3 exemplare, **VÂNZĂTORULUI** 2 exemplare și 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi 22.11.2009, data autentificării.

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

DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN

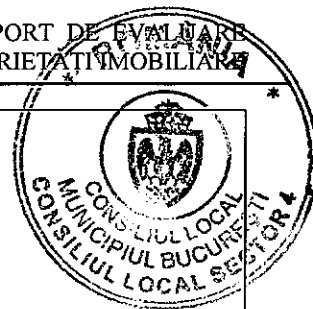
DIRECTOR ECONOMIC
Costel BENE

CUMPĂRĂTOR
SC INFINIT PLUS COM PROD SRL L.S.

prin reprezentant
MITRICĂ Mihai
Administrator,



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 Hotărârii 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.

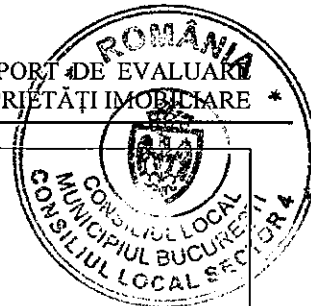
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 2.261 lei (TVA inclus), cu chitanța nr. 2279/2009;

Taxă ANCPI – 645 lei, cu chitanța nr. 562963/2009 (calculată la suma de 129.000 lei).

NOTAR PUBLIC,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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 și **S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.**, cu sediul în Bucuresti, Aleea Cricovul Dulce nr.26, sector 4, înregistrata la Registrul Comerțului 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 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. 95/11.01.2011, prin care se concesiunează terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat 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 spațiului situat în Bucuresti, în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafața de **44,23 mp**, așa cum rezulta din planul de situație anexat.

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

III. Termenul contractului

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

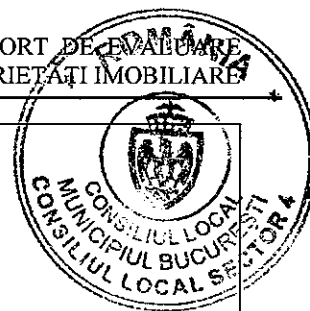
Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii/prelungirea termenului de concesiune.

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 partilor, prin act adițional.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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 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 Redeventa minimă a concesiunii, pentru terenul aferent spațiului situat în str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 1.591,91 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. Redeventa concesiunii prevăzută 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 mică decât cea înscrisă la art. 5. Comisionul de 1%, 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 concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

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

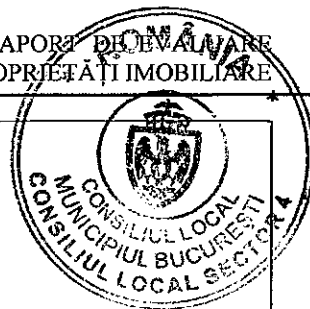
Art. 7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plata, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata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

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

VI. Drepturile și obligațiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD 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 **151 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **646 lei**. Această sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi preluate 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 prevăzute 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 exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

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

Art. 12.3. Să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură 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 Funciara.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD 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 următoarele 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 prevăzută 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 făcut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin rascumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi rascumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare 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 pretului rascumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitraj 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 execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 și 10 la termenele prevăzute în contract, acesta se consideră desființat deplin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

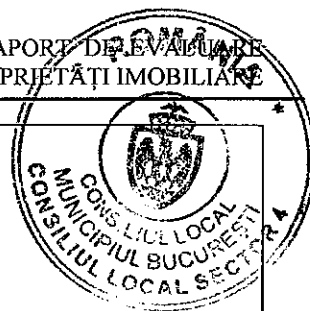
Art. 18. Încetarea concesiunii prin renunțare.

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 cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITIILOR
DIRECTIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

4-IOANA
ESTI

înțelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil și inevitabil, care împiedică partile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte parti 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 parti, fie de către organele competente române, partile convenind că proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatăată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor partilor se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că niciuna din parti 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 forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor partilor mai mare de 6 luni, partile 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 constatăată de comisia legal constituită, partile 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 concesiune se efectuează de către Primaria 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.

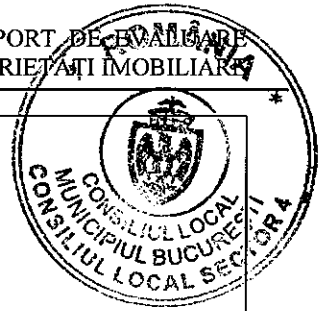
Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI. Dispoziții finale

Art. 23. Primaria 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. Partile 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
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 incheiat, 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.



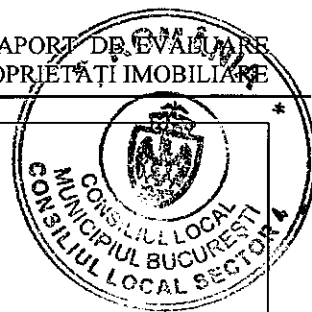
CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SCORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,

S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

MIHAI MITRICA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Anexa 2

La Contractul de concesiune

M.B. Nr. 52 / 23.08.2011

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între Municipiul București și S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L. pentru terenul aferent spațiului situat în str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, București, în suprafața de 44,23 mp.

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

Certificam în privința realității, regularității și legalității

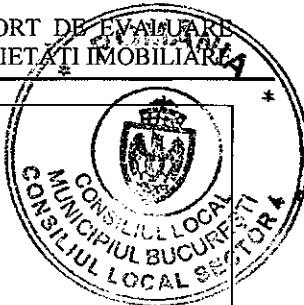
Sef Serviciu TEODORA STOIAN

Stoian

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Vizat Pentru Control Financiar Preventiv Propriu
Nr. 28 An 2011 Luna 08 Zi 14
SEMNĂTURA



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARIILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR” – BIROU NOTARIAL
Sediul București, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Înregistrată 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. 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:

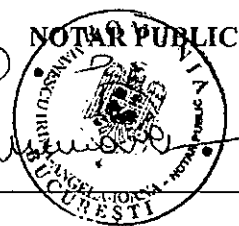
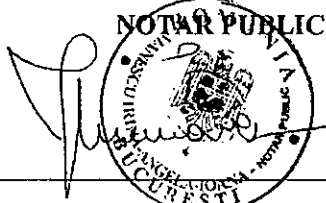
OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat în municipiul București, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, nr. 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului București,

MITRICA MIHAI, domiciliat în municipiul București, 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. 248/2011/Mentor.



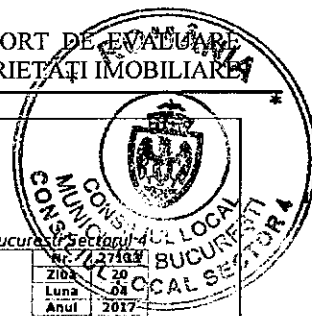
BIROUL NOTARIAL PUBLIC MENTOR
Tel/Fax: (021) 319 35 01, 319 35 02,
Cod Fiscal 8017792
E-mail: mentor.birounotarial@gmail.com

17



10374698

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
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. București Sectorul 4, Str. Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1A, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL,
Jud. București

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 Civilă nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4; HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN PRIN DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4	A1
349294 / 29/07/2011 Act nr. -;	
B2 În baza adresei nr. 978041/2535 din data de 17.03.2011 emisă de Primăria Municipiului București, se notează modificarea adresei, postale a imobilului identificat cu nr. cadastral 10495/0;4 înscris în CFNI 68908, din Str. Serg. Nitu Vasile Nr.1 în Str. Serg. Nitu Vasile Nr. 1A.	A1
Contract Vanzare-Cumparare nr. 914, din 29/07/2011 emis de NP DANILA ȘTEFAN;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin CUMPARARE, cota actuală 1/1 1) SC NEFF PROD IMPEX SRL, Cif.-, (asupra construcției)	A1
Act nr. -;	
B4 În baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 914/29.07.2011 de NP Danila Ștefan, se notează faptul că terenul de 78,06 mp situat în Str. Serg. Nitu Vasile Nr.1A, identificat cu nr. cadastral 10495/0;4, înscris în CFNI 68908, rămâne în proprietatea statului, urmând a fi concesionat conform contractului sus menționat, în favoarea lui SC NEFF PROD IMPEX SRL.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte 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 ȘTEFAN;	
C1 INSCRIERE, drept de IPOTECA. Valoare: Sarcini: IPOTECA și INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE pentru suma de 58.000 EUR 1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 2



Carte Funciară Nr. 215053-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1A, Bld.
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 în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2130/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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 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 Hotărârii 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, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

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, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte.

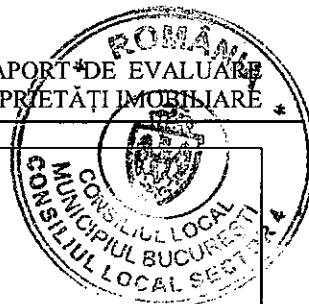
PREAMBUL

1. Având în vedere că părțile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 77/22.07.2011, cu privire la spațiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.
2. Având în vedere că spațiul comercial se află pe Lista spațiilor comerciale și/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 și 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 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.
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 și următoarele din Codul Civil, precum și dispozițiile Legii nr. 54/1998 privind circulația 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 și a posesiei asupra spațiului comercial amplasat în Mun. București, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1 (actualmente având atribuit



proprietate nr. 1A), sector 4, cu numărul cadastral 10495/0;4, în suprafața 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 vânzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 77/22.07.2011, înregistrat sub nr. 21425/22.07.2011, de către Primăria Sector 4 București și este de **58.000 (cincizeci și opt mii) EUR** cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.

În termen de 15 zile calendaristice de la data autentificării prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 14.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata, cu ordin de plată în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, reprezentând un avans de 25 % din prețul de vânzare.

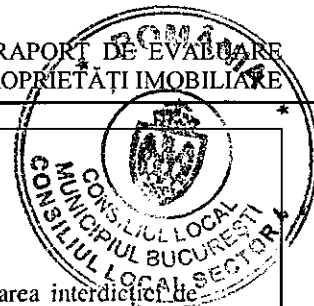
2. În baza prevederilor art. 11 și art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, în suma de 43.500 EUR, precum și dobânda totală de 7.368,59 EUR, reprezentând 10 % pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** în rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. în ziua în care se va efectua plata. După data scadență se percep penalități de 0,1% pentru fiecare zi întârziere.

3. Rata și dobânda lunare, în 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 București, în contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 București, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna în curs. Prima rată și dobânda, în sumă de 338 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** până la data de 25.08.2011.

Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.403,54 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** până la data de 28.08.2014.

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

5. În vederea garantării achitării restului de preț, inclusiv dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipotece asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, în conformitate cu dispozițiile art. 12, alin. 2,



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

6. În cazul în care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit deplin drept, fără punere în întârziere și fără alte formalități, în 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 următoarele obligații:

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. 342976/26.07.2011, 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 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 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 completările ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun. București, Str. Sergent Nițu Vasile nr. 1 (actualmente nr. 1A), sector 4, nu este situat în imobile aflate în zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3¹ 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 în sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec în sarcina CUMPĂRĂTORULUI, care suportă și 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 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

În afara cazului în care intervine rezoluțiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevăzut la art. 2 alin. 2, în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu își va respecta obligațiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit deplin drept, fără intervenția instanței, fără punere în întârziere și fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operațiunile de publicitate imobiliară revenind în sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind publicitatea imobiliară.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute în legătura cu executarea prezentului contract se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

2. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, în conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu în conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

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

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
prin reprezentant
POPESCU Cristian, Președinte

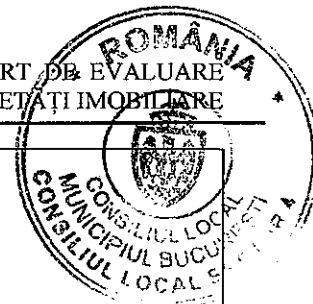
CUMPĂRĂTOR
SC NEFF PROD IMPEX SRL, L.S.

TOROICAN Lucian-Emil,
asociat unic și administrator,

DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE





NOTARIATUL DĂNILĂ ȘTEFAN
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 Hotărârii 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.

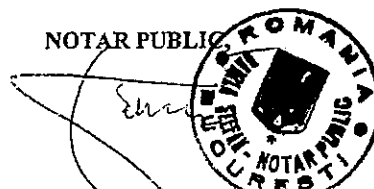
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

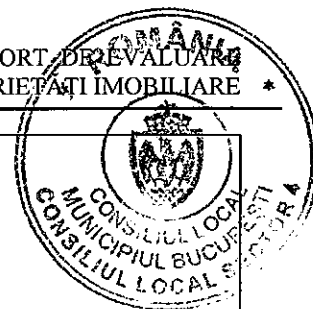
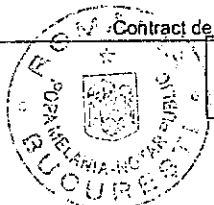
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

DUPLICATRegistru 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 concesiunează 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,

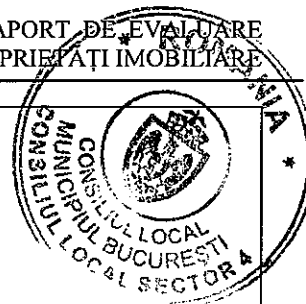
și

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 (număr 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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
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, începând 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 încetării concesiunii/prelungirea termenului de concesiune.

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 prevăzută 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.

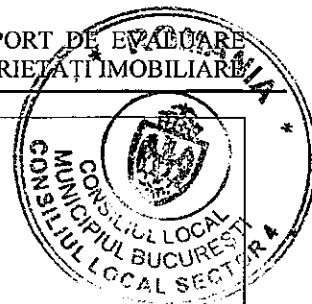
V. Modalitatea de plată:

Art. 7. 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 concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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:

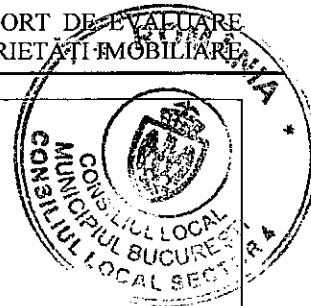
Art. 10.1. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de garanție în favoarea Municipiului București în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de 220,18 Euro, calculată la 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 prevăzute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
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 împrejurări de natură 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 următoarele 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 prevăzută 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 făcut 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 asigurând despăgubirea corespunzătoare 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 arbitrage convenite conform contractului.

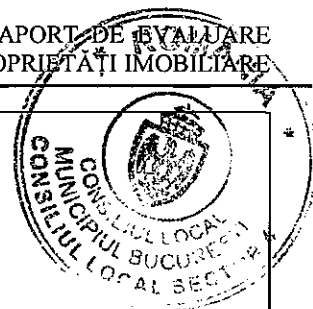
Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

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 execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 și 10 la termenele prevăzute 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 renunțare.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
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.

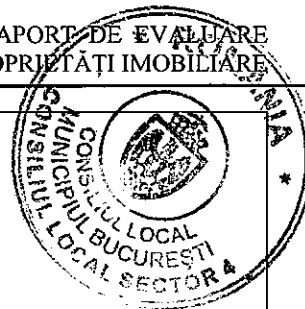
IX. Control

Art. 20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune 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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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. Dispoziții 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.

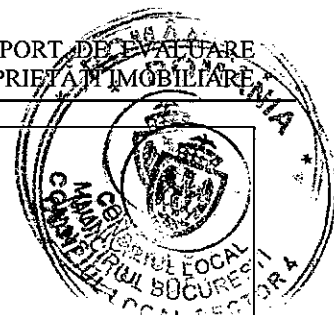
Art. 29. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului și anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului București fac parte integrantă din prezentul contract.

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,
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.
prin administrator
TOROICAN LUCIAN EMIL



Nota

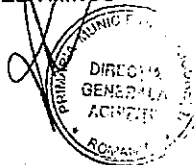
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE

Contract de concesiune încheiat 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



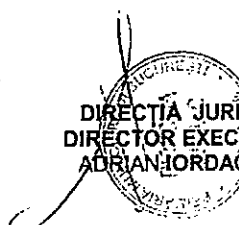
Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

Teodora

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

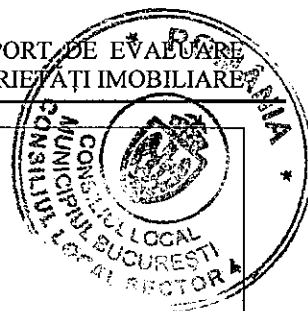
Constantinescu

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE



7

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SECTEUR 4
2014 07 24



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
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 ȘI ASOCIAȚII”
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
București, str. Bățiște nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313.03.12

ÎNCHIEIERE 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 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. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 151107400178, 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-a prezentat:

-TOROICAN LUCIAN-EMIL, domiciliat în Mun. București, Șos. 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 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,

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, precum și 2 anexe (două pagini), parte integrantă din prezentul contract.

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 onorariul de 475 lei, plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 12/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

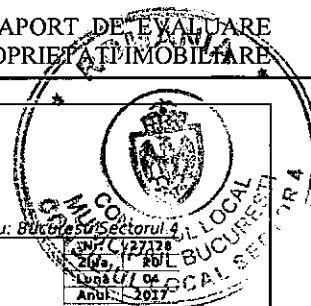
„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.”

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA



10374700

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: București/Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68928

Nr. cadastral vechi: 10495/0:3

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str. Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU CEMERCIAL, Jud. București

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 completarii 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	

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate Individuală, Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str. Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. 101
CEMERCIAL, Jud. București

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: - spațiu comercial în suprafața totală de 71,17 MP; (teren aferent în proprietatea Municipiului București-domeniu public-inscris în CF 215053)

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2128/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCP și reprezintă o imagine fidelă a înscrisurilor 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.



Duplul al contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014 de notari publici Alin Ciobanu din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București

DUPLICAT

cu înscris autentificat în prezentul înscris

numbru sec.

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

de o parte societatea M.G.F. GRUP S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, Splaiul Unirii nr. 162, CLĂDIREA MECANIC ȘEF, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40-5504/2001, având CUI 13940548.05.06.2001, reprezentată prin asociatul unic și administrator PĂUN LUCIAN, cetățean român, domiciliat în municipiul București, cartierul 11, blocul Darulambie nr. 37, et. 1, ap. 2, sector 4, CNP 1880108440060,

în calitate de **VÂNZĂTOARE**, pe de o parte,

STEFAN ROXANA-MARIANA, cetățeană română, *necăsătorită*, domiciliată în municipiul București, cartierul 11, blocul 113, sc. 3, ap. 31, sector 3, CNP 2670920434571,

în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**, pe de altă parte,

amercuial prezentul **CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**,

în următoarele conținuturi:

Societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vând doamnei STEFAN ROXANA-MARIANA dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în municipiul București, str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral 15053-CL/6 teren cadastral vechi 10495 (1:3), compus din magazin alimentar - 61,91 mp, birou - 10,14 mp și birou - 6,25 mp, cu o suprafață totală de 71,17 mp.

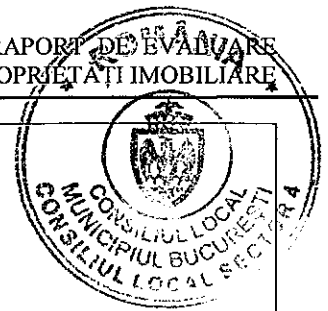
Spațiul comercial este situat sub construcție, aparține domeniului public al Municipiului București de 85,14 mp.

Spațiul aflat în proprietatea publică conform adresei nr. 787099/18255/24.12.2008, emisă de Primăria Municipiului București - Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății, înscris în evidența proprietății, a fost concesionat societății M.G.F. GRUP S.R.L. în baza contractului de concesiune MB nr. 64 încheiat la data de 28.02.2011 cu Primăria Municipiului București, pentru o perioadă de 40 de ani.

Prin Decret nr. 7181/11.03.2014, Primăria Municipiului București și-a exprimat acordul de vînzare a spațiului comercial de scris mai sus în obligația ca după încheierea prezentului contract să autentice și să înregistreze concesiunea, iar noul proprietar să se prezente la sediul Primăriei București în vederea încheierii Convenției de Novatie prin schimbarea de beneficiar a contractului în suprafață de 85,14 mp situat în municipiul București, str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4.

Spațiul de proprietate asupra spațiului comercial a fost înscris în Cartea Funciară nr. 15053-CL/6 et. 1 (CL vechi nr. 928) a localității București, Sector 4, prin încheierea nr. 107/07.03.2014 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Sector 4

Societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, a dobândit spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract, prin cumpărare de la doamna STEFAN ROXANA-MARIANA, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat



Prezentul contract a fost încheiat de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014 de notar public Păun Ciobanu din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București sub nr. 1110/26.11.2009 de BNP Daniela Ștefan din municipiul București, prețul vânzării fiind achitat integral la semnarea prezentului contract. Din acest contract rezultă că, la rândul său, Consiliul General al Municipiului București deținea spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract, conform Deciziei nr. 10.2008 și nr. 66/23.07.2009 și Deciziei civile nr. 981/07.04.2008 pronunțată de Curtea de Apel București, irevocabilă și investită cu forță executorie. Prețul vânzării a fost achitat integral la data de semnare a prezentului contract de către societatea M.G.F. GRUP S.R.L..

Prin prezenta societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, înțelege și îndeplinește obligațiile principale impuse în sarcina mea de prevederile art. 1672 Cod civil, respectiv:

- (1) să transmit proprietatea bunului imobil;
- (2) să predea bunul imobil;
- (3) să garantez pe cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor bunului.

Prin prezenta societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, înțelege și:

(1) să se conformeze cu prevederile art. 1672 pct. 1 Cod civil și în condițiile prevăzute de art. 1673 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 dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în municipiul București, pe Șosea Nitu Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral 215053-CT-16 (anexat la Decizia nr. 10/2008 și nr. 66/23.07.2009), ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare.

(2) să se conformeze 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, în care este în prezent imobilul la dispoziția acestora, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru buna funcționare și integrarea în posesia.

Vânzarea imobilului se face în starea în care acesta se găsește azi, data autentificării prezentului contract, în conformitate cu prevederile art. 1690 alin. 1 Cod civil.

Prin prezenta se va face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale terților, în conformitate cu prevederile art. 1687 Cod civil.

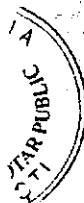
Prin prezenta societate se conformează cu prevederile art. 1680 alin. 2 Cod civil, subscrisa societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, am predat cumpărătoarei ȘTEFAN ROXANA-MARIANA documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului, astfel cum acestea sunt în posesia și în folosința proprietății prezentului încheis.



(3) să se conformeze societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, cu prevederile art. 1672 pct. 3 Cod civil și în condițiile prevăzute de art. 1673 Cod civil să garantez pe cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni.

(4) să se conformeze societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, cu prevederile art. 1707 Cod civil, sub care societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, înțelege să garantez pe cumpărătorul împotriva evicțiunii, civil sau reale, care ar face bunul impropriu înțepunând la care cumpărătorul ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

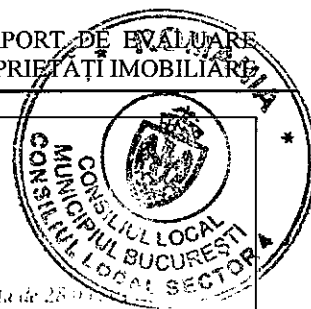
(5) să se conformeze societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, cu prevederile art. 1672 pct. 4 Cod civil, în care societatea M.G.F. GRUP S.R.L., reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare în care



NOTAR PUBLIC
ESTI

NOT PUBLIC
SECRET

THE EAST AFRICAN MAIL AND EXPRESS, 1900-1901, 1902-1903, 1904-1905, 1906-1907, 1908-1909, 1910-1911, 1912-1913, 1914-1915, 1916-1917, 1918-1919, 1920-1921, 1922-1923, 1924-1925, 1926-1927, 1928-1929, 1930-1931, 1932-1933, 1934-1935, 1936-1937, 1938-1939, 1940-1941, 1942-1943, 1944-1945, 1946-1947, 1948-1949, 1950-1951, 1952-1953, 1954-1955, 1956-1957, 1958-1959, 1960-1961, 1962-1963, 1964-1965, 1966-1967, 1968-1969, 1970-1971, 1972-1973, 1974-1975, 1976-1977, 1978-1979, 1980-1981, 1982-1983, 1984-1985, 1986-1987, 1988-1989, 1990-1991, 1992-1993, 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001, 2002-2003, 2004-2005, 2006-2007, 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2016-2017, 2018-2019, 2020-2021, 2022-2023, 2024-2025, 2026-2027, 2028-2029, 2030-2031, 2032-2033, 2034-2035, 2036-2037, 2038-2039, 2040-2041, 2042-2043, 2044-2045, 2046-2047, 2048-2049, 2050-2051, 2052-2053, 2054-2055, 2056-2057, 2058-2059, 2060-2061, 2062-2063, 2064-2065, 2066-2067, 2068-2069, 2070-2071, 2072-2073, 2074-2075, 2076-2077, 2078-2079, 2080-2081, 2082-2083, 2084-2085, 2086-2087, 2088-2089, 2090-2091, 2092-2093, 2094-2095, 2096-2097, 2098-2099, 2100-2101, 2102-2103, 2104-2105, 2106-2107, 2108-2109, 2110-2111, 2112-2113, 2114-2115, 2116-2117, 2118-2119, 2120-2121, 2122-2123, 2124-2125, 2126-2127, 2128-2129, 2130-2131, 2132-2133, 2134-2135, 2136-2137, 2138-2139, 2140-2141, 2142-2143, 2144-2145, 2146-2147, 2148-2149, 2150-2151, 2152-2153, 2154-2155, 2156-2157, 2158-2159, 2160-2161, 2162-2163, 2164-2165, 2166-2167, 2168-2169, 2170-2171, 2172-2173, 2174-2175, 2176-2177, 2178-2179, 2180-2181, 2182-2183, 2184-2185, 2186-2187, 2188-2189, 2190-2191, 2192-2193, 2194-2195, 2196-2197, 2198-2199, 2200-2201, 2202-2203, 2204-2205, 2206-2207, 2208-2209, 2210-2211, 2212-2213, 2214-2215, 2216-2217, 2218-2219, 2220-2221, 2222-2223, 2224-2225, 2226-2227, 2228-2229, 2230-2231, 2232-2233, 2234-2235, 2236-2237, 2238-2239, 2240-2241, 2242-2243, 2244-2245, 2246-2247, 2248-2249, 2250-2251, 2252-2253, 2254-2255, 2256-2257, 2258-2259, 2260-2261, 2262-2263, 2264-2265, 2266-2267, 2268-2269, 2270-2271, 2272-2273, 2274-2275, 2276-2277, 2278-2279, 2280-2281, 2282-2283, 2284-2285, 2286-2287, 2288-2289, 2290-2291, 2292-2293, 2294-2295, 2296-2297, 2298-2299, 2300-2301, 2302-2303, 2304-2305, 2306-2307, 2308-2309, 2310-2311, 2312-2313, 2314-2315, 2316-2317, 2318-2319, 2320-2321, 2322-2323, 2324-2325, 2326-2327, 2328-2329, 2330-2331, 2332-2333, 2334-2335, 2336-2337, 2338-2339, 2340-2341, 2342-2343, 2344-2345, 2346-2347, 2348-2349, 2350-2351, 2352-2353, 2354-2355, 2356-2357, 2358-2359, 2360-2361, 2362-2363, 2364-2365, 2366-2367, 2368-2369, 2370-2371, 2372-2373, 2374-2375, 2376-2377, 2378-2379, 2380-2381, 2382-2383, 2384-2385, 2386-2387, 2388-2389, 2390-2391, 2392-2393, 2394-2395, 2396-2397, 2398-2399, 2400-2401, 2402-2403, 2404-2405, 2406-2407, 2408-2409, 2410-2411, 2412-2413, 2414-2415, 2416-2417, 2418-2419, 2420-2421, 2422-2423, 2424-2425, 2426-2427, 2428-2429, 2430-2431, 2432-2433, 2434-2435, 2436-2437, 2438-2439, 2440-2441, 2442-2443, 2444-2445, 2446-2447, 2448-2449, 2450-2451, 2452-2453, 2454-2455, 2456-2457, 2458-2459, 2460-2461, 2462-2463, 2464-2465, 2466-2467, 2468-2469, 2470-2471, 2472-2473, 2474-2475, 2476-2477, 2478-2479, 2480-2481, 2482-2483, 2484-2485, 2486-2487, 2488-2489, 2490-2491, 2492-2493, 2494-2495, 2496-2497, 2498-2499, 2500-2501, 2502-2503, 2504-2505, 2506-2507, 2508-2509, 2510-2511, 2512-2513, 2514-2515, 2516-2517, 2518-2519, 2520-2521, 2522-2523, 2524-2525, 2526-2527, 2528-2529, 2530-2531, 2532-2533, 2534-2535, 2536-2537, 2538-2539, 2540-2541, 2542-2543, 2544-2545, 2546-2547, 2548-2549, 2550-2551, 2552-2553, 2554-2555, 2556-2557, 2558-2559, 2560-2561, 2562-2563, 2564-2565, 2566-2567, 2568-2569, 2570-2571, 2572-2573, 2574-2575, 2576-2577, 2578-2579, 2580-2581, 2582-2583, 2584-2585, 2586-2587, 2588-2589, 2590-2591, 2592-2593, 2594-2595, 2596-2597, 2598-2599, 2600-2601, 2602-2603, 2604-2605, 2606-2607, 2608-2609, 2610-2611, 2612-2613, 2614-2615, 2616-2617, 2618-2619, 2620-2621, 2622-2623, 2624-2625, 2626-2627, 2628-2629, 2630-2631, 2632-2633, 2634-2635, 2636-2637, 2638-2639, 2640-2641, 26



NOTAR PUBLIC
EST

VIA
NOTAR PUBLIC
RESTI

1. SIELIAN ROMANA-MARIANA, am cumpărat de la societatea MASCO SRL
proprietate reprezentată prin Pămi Lucian, dreptul de proprietate asupra spațiului comercial, situat în
București, str. Serg. Nina Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral
60574/1-1-01/mandr./cristofor.ro/19-95.0-1, înscris în Cartea Funciară nr. 21595 și a
nr. 21678, localității București, Sector 4, descris mai sus, am primit dreptul p
de vânzare-vânzare, se confirmă prin ur si totodată ma declar inafectat de ac tualitate de

Căminara – subsemnarea **SILVIAN ROXANA-MARIANA**, empușătoare cu oclă în
cauză de răpire și omor a doi copii din comuna Căminara, județul Iași, la data de 07.08.2019.

STELIAN ROXANCI-MARIANA, cumpărătoarea, declară că nu este
afectată de obligațiile ce îi revin în conformitate cu prevederile art. 1719 Cod civil.

Într-o astfel de situație, starea spațiului comercial nu ar fi fost vinovată "parțial" pentru că, în cele din urmă, este de fapt un lucru evident că, dacă persoana care a comis infracțiunea nu ar fi avut încrederea în persoana care a oferit spațiul comercial, nu ar fi avut niciun motiv să nu se fi prezentat la locul unde s-a comis infracțiunea.

can be easily integrated provided γ is a function of β . A sufficient condition for this is that γ is a function of β alone.

Author: JEFAN ROMANA-MARIANA, computer science engineer, University of Medicine and Pharmacy "Carol Davila" Bucharest, Romania. She has published scientific papers in the field of mathematics and computer science.

1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 26

© 1999 John Wiley & Sons, Inc. *J. Polym. Sci. Part A: Polym. Chem.* 37: 1033–1041, 1999

$$f_0 = \frac{1}{2\pi} \int_{-\infty}^{\infty} f(t) dt = \frac{1}{2\pi} \int_{-\infty}^{\infty} f(t) e^{j0t} dt = F(0)$$



explicat în contractul de cumpărare, cuprins autentificat sub nr. 193 din data de 28.03.2012 în data publicării în Cărbane din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" dat municipiul București, în baza căreia ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.

În baza prezentei, eu ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.

În conformitate cu prevederile art. 1666 alin. 1 Cod civil, cheltuielile pentru înregistrarea actelor în contract sunt în sarcina cumpărătoarei.



În baza prezentei, eu ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.

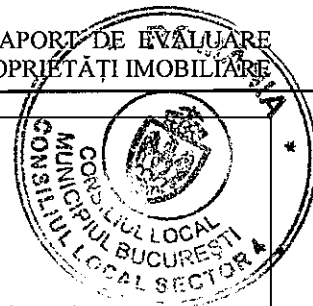


În baza prezentei, eu ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.

În baza prezentei, eu ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.

În baza prezentei, eu ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.

În baza prezentei, eu ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, în calitate de deținătoare, a fost înregistrată în forma unitară a sa și prezent la Primăria Municipiului București, în calitate de cumpărătoare, în baza căreia a fost înregistrată în data de 14.04.2012 la Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București, de Biroul de Registrare a Actelor Publice din Municipiul București.



Actul este încheiat în fața notarului public, autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014, în
prezența părților în cauză din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București

ROMANIA

ORDINEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA

CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI

SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "CONSENSUS"

Strada Bucureștilor, nr. 104, bl. 113, sc. 3, ap. 31, sector 4, București

Telefon: 211.03.87, 211.03.67; Mobil: 0740.112.770; e-mail: consensu@consensu.ro

Permis de funcționare nr. 3662/2014, 31.12.2014

Încheierea este valabilă pentru toată durata de funcționare

SCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 299

anul 2014, luna martie, ziua 28

În fața mea, ALIN CIOBANU, notar public,

fiședul biroului s-au prezentat:

1. **CLAX**, cetățean român, domiciliat în municipiul București, str. 1
nr. 57, bl. 113, sc. 3, ap. 31, sector 4, CNP 1880108440066, permisul nr. 1
de conducere nr. 840/14 seria PC, eliberată la data de 13.06.2013 de
autoritatea competentă, valabil până la data de 12.06.2014, în calitate de reprezentant
al **SC S.C. GRUP S.R.L.** (140/5504/2001), în calitate de
singurul acționar.

2. **RONANA-MARIANA**, cetățeană română, domiciliată în municipiul
București, str. 113, bl. 113, sc. 3, ap. 31, sector 4, CNP 2670920434571,
permisul nr. 797342/09.10.2012, eliberată de către S.P.C.N.P. Sec. 4,
București.

În momentul încheierii actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că actul
reprezintă voiața lor, au consimțit la autentificarea prezentului
act în două exemplare.

Am încheiat act. 12, lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicată,

NE DE CLAX AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Notar Public, încheiat la data de 28.03.2014, ora 15:00, în prezența părților în cauză.

Notar Public, încheiat la data de 28.03.2014, ora 15:00, în prezența părților în cauză.

NOTAR PUBLIC,

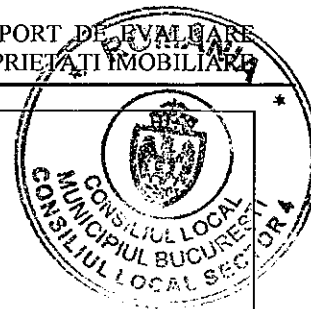
ALIN CIOBANU

Notar Public, încheiat la data de 28.03.2014, ora 15:00, în prezența părților în cauză.

Actul este încheiat în 4 (patru) exemplare, de către notarul public,
care asigura de la autentificarea actului, are necesară forță pe durata
existenței lui executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,

ALIN CIOBANU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTIA 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:

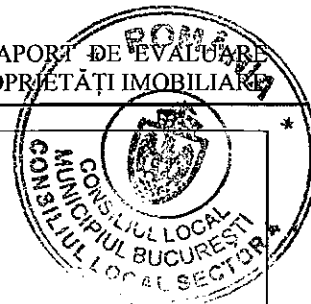
1. M.G.F. GRUP S.R.L., cu sediul social în București, Splaiul Unirii nr. 162, Clădirea Mecanic Șef, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5504/2001, având cod unic de înregistrare nr. 13940548, reprezentată prin domnul PĂUN LUCIAN, în calitate de **delegat**
2. ȘTEFAN ROXANA MARIANA, 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 Nău 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 Novăție 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.

OBLIGAȚIILE 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.

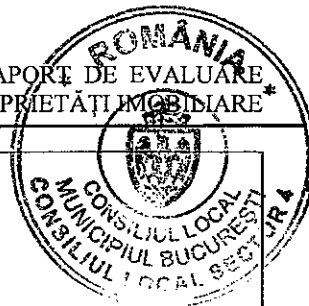
Întocmit astăzi 16.10.2014 în 1 (un) exemplar original având 3 (trei) pagini.

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 GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convențe de Novalie prin schimbarea de debitor încheiate cu
STEFAN ROXANA MARIANA

Anexă la Convenția de Novalie
Nr. 242/2014

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

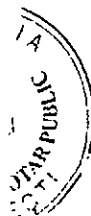
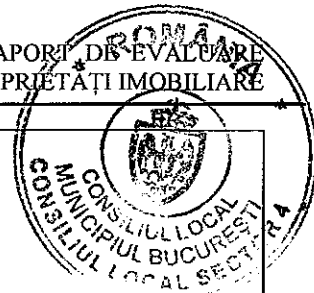
Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

18.08.2014
[Handwritten signature]





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenția de Novăție 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. Bătușe 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. 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 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 23.07.2014, 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 onorariul 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

INVESTITIE Vanzare spatiu comercial Berceni Alexandru Obregia

Bucuresti, zona Berceni [vezi harta](#) Proprietate reprezentată exclusiv de agenția GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

78.800 EUR

Suprafață totală	50 mp
Vîrnă	8 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	50 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1976
Modificat la	09/08/2017

★ [Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

GLX7105., [vezi tot numărul](#). INVESTITIE Vanzare spatiu comercial Berceni. Spatiul oferit catre vanzare este situat la parterul unui bloc amplasat stradal pe bulevardul Alexandru Obregia, in statia RATB Dragos Mladinovi.

Accesul se face din zona pietonala astfel vizibilitatea este maxima. Spatiul dispune de zona de prezentare, un hol spatios, birou si baie. Este racordat la termoficare, apa, canal, electrica si gaz.

Fatada este realizata din tamplarie PVC cu geam termopan, suprafata vitrata optima pentru a realiza orice activitate comerciala.

Accesul se face din strada.

Pretul devanzare este de 78 800 euro.

Momentan este inchiriat pe 550 euro

Pentru informatii suplimentare si vizionari va rog sa ma contactati. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 1

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata terase: 9 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 2

Alte detalii zona - Mijloace de transport; iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare, Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale

(Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie, Parchet); Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam

termopan (PVC)

Dofan - Dolari imobili (Acopans, Interfon, Lift)

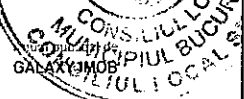
pretvanzare: 78800

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 1576

monedavanzaremp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat



Cere detalii despre această proprietate



Catalin Ionescu (Partener Asociat)

0758.098.008

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X17L14056 de pe SpatiuComercial.ro



Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

 Trimite unui prieten

+

 Raportează oferta incorectă

+

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/bercen/spatiu-comercial-de-vanzare-X17L14056?lista=18844574>

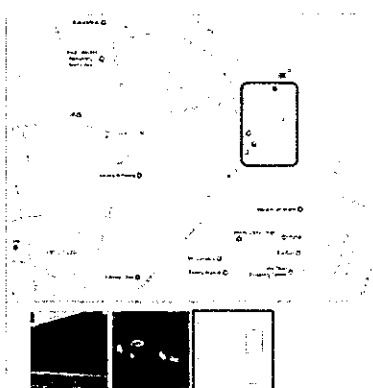
Spatiu comercial 1 Decembrie - Liviu RebreanuBucuresti, zona 1 Decembrie 1918 [vezi harta](#)

De vânzare Spatiu comercial

145.000 EUR

Comision: standard

Suprafata totala 70 mp
 Tip imobil Bloc de apartamente
 Suprafata totala proprietate 70 mp
 Regim inaltimare P+10E
 An constructie 1985
 Suprafata teren 5 mp
 Modificat la 22/05/2017

★ [Salvează anunț](#)**Alte detalii despre proprietate**

Spatiu comercial de vanzare in suprafata de 70 mp, situat la B-dul 1 Decembrie 1918 - intre intersectia cu Liviu Rebreanu si Poarta 4 Faur, pret de vanzare 145.000 euro

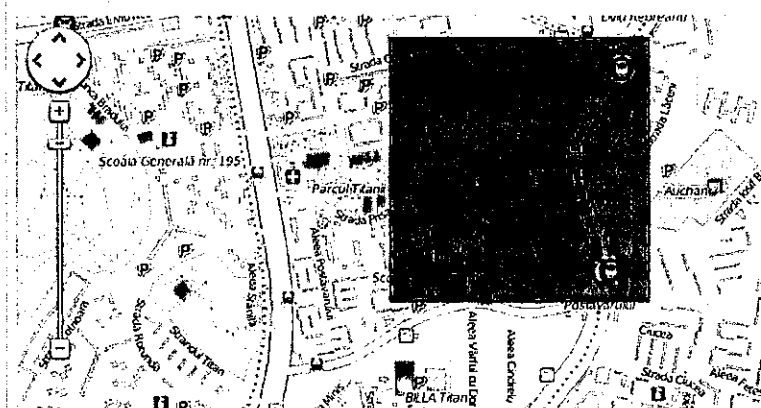
Nr grupuri sanitare: 1
 Suprafata construita: 70 mp
 Nr incaperi: 2
 Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pretvanzare: 145000
 monedavanzare: EUR
 monedavanzaremp:
 monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/1-decembrie-1918/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1403B?lista=18844574>

Agent publicat de
 IMOBILIAR EXPERT GRUP

Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant
 Imobiliar)

0751.042.865

Alte telefoane:
 0742.035.555

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
 X4KE1403B de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
 interesat de această proprietate.

Trimite email✉ [Trimite unui prieten](#) +🚩 [Raportează oferta incorectă](#) +

Spatiu Comercial Inchiriat de vanzare OlteniteiBucuresti, Sector 4, zona Oltenitei
Oltenitei [vezi harta](#)

De vânzare Spatiu comercial

117.000 EUR[Alte detalii oră](#)Suprafață totală 77 mp
Tip imobil Spatiu stradal (Spatiu
Comercial Inchiriat de
Vanzare Ed Oltenitei)

Modificat la 05/07/2017

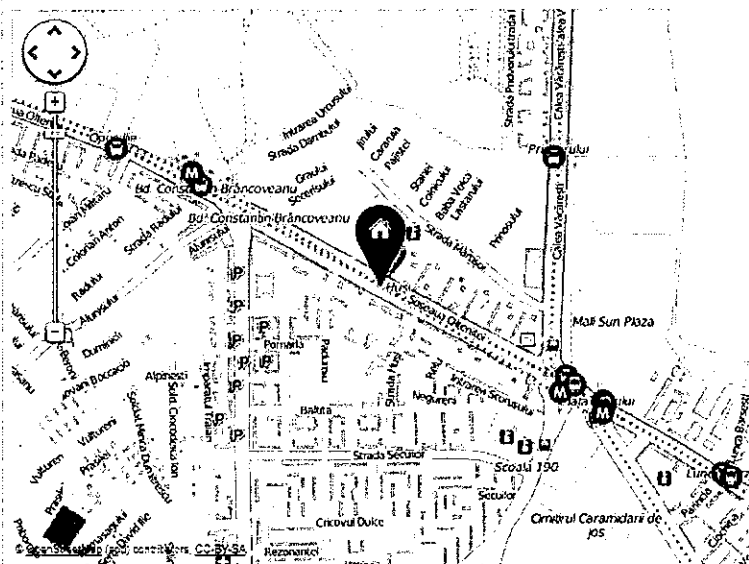
★ [Salvează anunț](#)**Alte detalii despre proprietate**

Stare Excelenta, Chirie - 700 Euro / luna, Chirie - servicii / comercial. Parter de bloc.

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Spatiu Comercial, Blocuri Apartamente

StreetView	Mijloace de transport	Învățământ	Supermarket/Mall	Recreere	Parcări
------------	-----------------------	------------	------------------	----------	---------



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-vanzare-X96L0400P?lista=12527445>

Anunț publicat de
PARKER LEWIS

Cere detalii despre această proprietate

Sună la
0744.556.557Alte telefoane:
021.2110908 (fax)Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului:
X96L0400P, de pe SpatiuComercial.roNumele tău: Telefon: Email: Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate**Trimite email**[Trimite unui prieten](#)[Raportează oferta incorectă](#)

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image
Spatiu Comercial de vanzare, Bucuresti, Sectorul 3, Vitan Mall - [vezi pe harta](#)

Fa-ti publicitate pe **STORIA** **170.000 €**

CRISTIAN DUMITRIU
0751.042.865

CONTACTEAZA VANZATORUL

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de spatiu comercial din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Glasia) [mai multe](#)

☐ Vezi ca primul alina-ti anuntul

[In multe limbi](#)

pret: **170 000 €**
2 600 €/m²

suprafata construita (m²): **85 m²**

suprafata teren (m²): **5 m²**

suprafata utila (m²): 85
tip proprietate: centru comercial

anul constructiei: 2 000

comoditati

- conducta de gaze naturale
- vitrina (magazin la parter)
- baie privata

infrastructura

- canalizare
- apa curenta

170 000 €

suprafata: **85 m²**

Spatiu Comercial de vanzare, Bucuresti, Sectorul 3, Vitan Mall

[Contact](#)

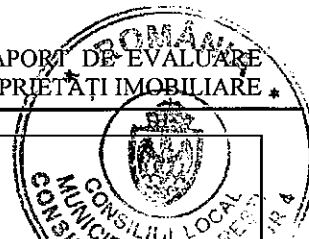
STORIA

Bd Dacia nr.99, demisol, sector 2, Bucuresti, judet Bucuresti - Ilfov

Descriere anunt

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170 000 euro

[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-piata-vitan-mega-image-ID314E.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-piata-vitan-mega-image-ID314E.html#gallery[1])

**Proprietar - Piata Matache**

Bucuresti, Sector 1, zona P-ta Victoriei
Papa Tatu 78 [vezi harta](#)

De vânzare Spațiu comercial

168.000 EUR[Alege detalii pret](#)

Comision 0% cumpărător

Suprafață totală 92 mp
Înălțime spațiu 4 m
Vitrină 12 m
Tip imobil Spațiu stradal (Papa Tatu 78)
Suprafață totală proprietate 92 mp
Regim înălțime P+4E
Stare imobil modernizat (1981)
Nr. locuri parcare 3
Stadiu construcție există
An construcție 1938
Suprafață teren 331 mp
Grad ocupare clădire 100 %
Modificat la 24/07/2017



Cere detalii despre această proprietate

VLAD PORTELLI (proprietar)

0723.993.235

Pentru o identificare ușoară comunică în-ul anunțului
XV00040GI de pe SpatiuComercial.ro

Numele tău: Telefon: Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate

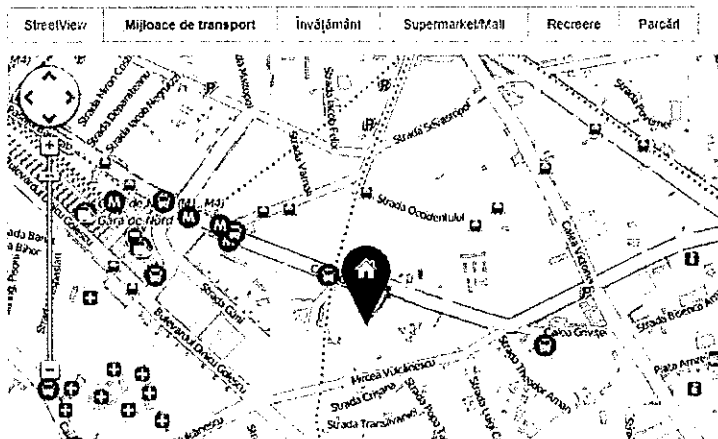
Trimite email☒ [Trimite unui prieten](#)☐ [Raportează oferta incorectă](#)★ [Salvează anunț](#)**Alte detalii despre proprietate**[Recomandare pentru investitie](#)

Sp. comercial se afla la 30 m de Piata Matache, la parterul bloc din 1938 consolidat in 1981, fara bulina rosie.
Sp. comercial de 92 m2 construit / 76 m2 util si este format din 4 camere si una la demisol. O camera 16m a 2 camera 17m, a 3 camera de 22 si a 4 camera de 10m+Wc la demisol una de 15m sub camerele din fata.
Camerele au o înălțime de 4 m. Sp. comercial a fost renovat 2014, are toate utilitatile termopane, centrala Ariston 34KW, parchet laminat, 3locuri de parcare in fata pe trotuar, Acces curte interioara din strada. 2 Vitrine de 5m fiecare cu 2 intrari.
Teren de 25m2 din total de 331m2.
In sp. comercial funcționeaza acum un coafor cu vad.
Spatiu se poate imparti in 2 spatii unul de 17m2 cu intrare separate din strada si unu de 59 m2 cu intrare separate din strada.

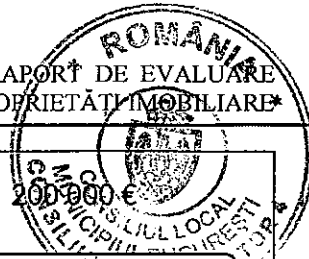
Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Proprietar. Sp. comercial se afla la 30m Piata Matche la 30m Cale Grivitei, la 500m Gara de nord, 300m de Piata Victoriei.



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/p-ta-victoriei/spatiu-comercial-de-vanzare-XV00040GI?lista=12527445>



E momentul pentru noua ta casă!
Dobanda de la 4,20% la creditul imobiliar
Casa Ta.

✉ Contact prin Stora.ro

☎ 0740 114 152

București, județ București,
Sectorul 6
Vezi pe harta



CLAUDIU JALBA

Pe site din Apr 2016

Anunturile utilizatorului:

Reportează

Tipărește

O Coroana Dentara in 24h?

Neoclinique Unirii

Da este posibil acum la Neoclinique Coroane si
Fatete Dentare cu CEREC



SITE



INDICAȚII

Spatiu comercial 100 mp - zona Drumul Taberei - Piata Orizont

București, județ București, Sectorul 6 Adăugat La 13:33, 28 iulie 2017. Numar anunt: 124559345

👍 Îmi place 0 Distribue



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofertă de **Agentie** Vânzare/inchiriere **Vanzare**

Suprafata utila **100 m²**

Publicitate **Reclama ta pe OLX!**

Spatiu comercial 100 mp- zona Drumul Taberei - Piata Orizont, vitrina 8 ml, trafic pietonal intens. Pret de vanzare: 200. 000 euro.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-100-mp-zona-drumul-taberei-piata-orizont-ID8qDzH.html#02f9ecd636>

**Spatiu comercial,nou,110 mp,cu vad.**

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 4 Adaugat La 13.11. 28 iulie 2017. Numar anunt: 103442366

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Agentie

Vanzare finchiere

Vanzare

Suprafata utila

110 m²

Publicitate

Reclama ta pe OLX!

Proprietar

ofer spre vanzare spatiu comercial nou, in cartier Berceni, sector 4, pe bd. Metalurgiei. Are suprafata utila de 110 mp si dispune de 5 locuri de parcare proprii, delimitate, in fata. Are tamplarie din aluminiu, cu geam securizat, usi intrare cu maner anti panica, usi interioare antiincendiu, sistem de alarma cu monitorizare, sistem de alarma la incendiu cu senzori fum-caldura si alarmare exterioara, hidranti pentru incendiu interior, sistem supraveghere cu camera video full hd color interior/exterior. Toate utilitatile sunt bransate si contorizate separat. Spatiul este complet finisat clasa A, cu bai, toalete, centrala termica cu calorifere, sistem de aer conditionat multi split, este izolat, insonorizat pentru restul locatarilor si are inaltimea de 3.50 m. Curent electric 380 kw, cablu, internet, telefonie. Pretul este de 175000 euro, usor negociabil. Vizionari se pot face zilnic, stabilite cu cel putin 2 ore inainte.

75 000

Negociabil

E momentul pentru noua ta casa!
Dobanda de la 4,20% la creditul imobiliar
Casa Ta.

Contact prin Stora.ro

0722 338 342

Bucuresti, judet Bucuresti,
Sectorul 4
Vezi pe harta

**Marius Lazarescu**

este online

Pe site din oct 2011

Anunturile utilizatorului

Reportaje

Tipareste



88 400 EUR



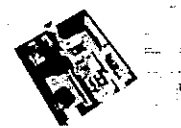
15 990 EUR



85 000 EUR



10 000 EUR



84 000 EUR



7 990 EUR



Vanzare spatiu comercial sector 3 Ozana
 Spatiu Comercial de vanzare, Bucuresti, Sectorul 3, 1 Decembrie 1918 - [vezi pe harta](#)

Fa-ti publicitate pe OLX!

RELEVU SPATIU COMERCIAL
scara 1:150

Suprafata	Adresa Imobilului
UAT	Sector 3, Bucuresti

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de spatiul comercial din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratiile acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

preț:
250 000 €
1 666 67 €/m²

suprafata construita (m²):
150 m²

suprafata utila (m²): 150
negociabil: da

oferta promotionala: da
stare: utilizat

Dobanda de la 4,20% la creditul imobiliar Casa Ta.

Harta Tipareste Raporteaza

Facebook Twitter Google+ LinkedIn

Descriere anunt

Vanzare spatiu comercial deosebit situat in zona Ozana sector 3 in suprafata de 150 mp. vitrina de 10 ml. Inchiriat catre o societate de alimentatie publica. Locatia are toate dotarile necesare, respectiv tamplarie de PVC cu geam termopan, tavan fals

250 000 €

suprafata
150 m²

Spatiu Comercial de vanzare, Bucuresti, Sectorul 3, 1 Decembrie 1918

Contact

[https://www.storia.ro/oferta/vanzare-spatiu-comercial-sector-3-ozana-ID3dHW.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/vanzare-spatiu-comercial-sector-3-ozana-ID3dHW.html#gallery[1])

NIVELUL CHIRILOR ÎN ORAȘELE REȘEDINȚĂ DE JUDEȚ

Chirie medie (eur/comp/ luna)	Cluj Napoca	Constanța	Oradea	Timișoara	București	Alte orașe
ROMANIA - 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	4.5-6.5	5-7	5-7
Pitești	7-12	7-12	6-12	3-6	3-6	3-6
Ploiești	11-13	11-13	12-17	7-11	7-12	7-12
Hărnicu 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
Targoviste	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 - DANUBIU - CRISTATA - 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
Brasov	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
MEDIEVALA - ROMANIA						
Iasi	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
Ialomița	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	3-13	3-13	3-13
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>

PRESEDINTE DE SEDINTA
COSMIN-CONSTANTIN BARBULESCU
BUCURESTI
LOCAL SECTOR 1