



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
Bd. George Coșbuc nr. 6-16 sector 4, București  
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation

**RI&A SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**Direcția Juridică**

Compartiment Informații de Interes Public

P.6.3/66/09.02.2023

**ANUNȚ**

privind lansarea în consultare publică a  
***Proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișă de date, modelul contractului de închiriere și a raportului de evaluare, privind stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale aflate în incinta Complexului Agroalimentar Piața Norilor***

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare*, azi **09.02.2023**, supune consultării publicului „***Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișă de date, modelul contractului de închiriere și a raportului de evaluare, privind stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale aflate în incinta Complexului Agroalimentar Piața Norilor***”

În conformitate cu art. 7 alin(2) din *Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare*, documentul urmează procedura de transparență decizională în perioada 09.02.2023 data publicării, până la data de 23.03.2023, acesta fiind publicat pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), secțiunea **Dezbateri publice**.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail [contact@ps4.ro](mailto:contact@ps4.ro), până la data 20.02.2023

**SECRETARUL GENERAL  
AL SECTORULUI 4,  
Tudor DOBRESCU**

**DIRECTOR JURIDIC  
Mihai ISTODORESCU**



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4, București  
Tel. +(4)21335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

PROIECT

### HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișă de date, modelul contractului de închiriere și a raportului de evaluare, privind stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale aflate în incinta Complexului Agroalimentar Piața Norilor**

#### **Consiliul Local al Sectorului 4,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 precum și Raportul de specialitate comun al Direcției Autorizări Comerciale și Direcția Administrarea Piețelor nr. P.16.2 /10 /30.01.2023

Văzând avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*, avizul Comisiei nr. 3 – *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor* și avizul Comisiei nr. 6 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*;

Având în vedere HCL Sector 4 nr. 47/ 2019 privind constatarea încetării contractului de asociere în participațiune nr. 11803 / 17.09.1999, revenirea pieței Agroalimentare Norilor în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, începând cu data de 17.09.2019 și aprobarea indicatorilor tehnico-economici în faza SF, Piața Norilor a revenit în administrarea Consiliului Local Sector 4, pe durată nelimitată;

Ținând seama de prevederile art. 332 – 348 , privind închirierea bunurilor proprietate publică, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În baza Legii nr. 287 / 2009 Codul Civil, republicat cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin (3), art. 166 alin (2) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din OUG nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă închirierea spațiilor comerciale libere din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, prevăzute în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în conformitate cu Regulamentul de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București ,terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin H.C.L Sector 4 nr. 168 / 2022 modificat și completat cu H.C. L. Sector 4 nr. 296 / 2022 .

**Art. 2** Se aprobă documentația de atribuire a contractului de închiriere: model caiet de sarcini, model fișă de date și model contract de închiriere, prevăzute în **Anexele nr. 2,3 și 4** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art. 3** Durata de închiriere a spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, va fi de 5 ani și poate fi prelungită, prin act adițional, pe o durată ce nu poate depăși perioada inițială .

**Art. 4** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 79 /2022, privind ” stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale aflate în incinta Complexului Agroalimentar Piața Norilor din București , str. Constantin Rădulescu Motru, nr.9, sector 4,” întocmit de evaluator acreditat ANEVAR Tiberius Corneliu Constantin, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 3465 / 18.01.2023, conform **Anexei nr. 5**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5** Se aprobă prețul de pornire al licitației, pentru fiecare spațiu comercial în parte, conform prețului menționat în lista spațiilor comerciale, precizate în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6 (1)** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4, conform competențelor legale.

**(2)** Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Cosmin- Constantin BĂRBĂLĂU**

**Avizează,  
Conform Codului Administrativ  
Secretarul General al Sectorului 4  
Tudor DOBRESU**

**LISTA SPAȚII COMERCIALE SITUATE ÎN COMPLEXUL  
AGROALIMENTAR PIAȚA NORILOR CE VOR FI SCOASE LA  
LICITAȚIE**

NR.Crt.	Nr. spatiu	Suprafață (mp)	Profilul dorit	Prețul minim de pornire/mp/EURO	Prețul minim de pornire/lună/EURO	PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI/EURO
1	E04	61.17	SPAȚIU COMERCIAL	18	1101.06	1251.54
	E07	8.67	CAMERĂ DEPOZITARE/PROCESARE	9	78.03	
	E08	8.05	CAMERA FRIGORIFICĂ	9	72.45	
2	E09	26.41	SPAȚIU COMERCIAL	20	528.20	637.80
	E10	10.96	CAMERĂ DEPOZITARE	10	109.60	
3	E11	26.95	SPAȚIU COMERCIAL	20	539.00	651.40
	E12	11.24	CAMERĂ DEPOZITARE	10	112.40	
4	E13	31.10	SPAȚIU COMERCIAL	20	622.00	752.60
	E14	13.06	CAMERA DEPOZITARE	10	130.60	
5	E15	67.26	SPAȚIU COMERCIAL PESCĂRIE	18	1210.68	1462.59
	E16	11.55	CAMERA FRIGIDERE	9	103.95	
	E17	11.69	CAMERA PROCESARE	9	105.21	
	E18	4.75	DEPOZIT DE ZI	9	42.75	
6	E29	44.08	SPAȚIU COMERCIAL	20	881.60	961.80
	E30	8.02	CAMERA DEPOZITARE	10	80.20	
7	E31	52.91	SPATIU COMERCIAL	18	952.38	1094.31
	E32	15.77	CAMERA DEPOZITARE	9	141.93	
8	E33	52.72	SPATIU COMERCIAL BRUTĂRIE	18	948.96	1294.56
	E33A	17.54	ZONĂ PREPARARE	9	157.86	
	E34	11.90	ZONĂ DEPOZITARE	9	107.10	
	E35	5.54	VESTIAR	9	49.86	
	E36	3.42	GRUP SANITAR+DUS	9	30.78	
9	E40	19.12	SPAȚIU COMERCIAL	20	382.40	382.40
10	E41	24.63	SPAȚIU COMERCIAL	20	492.60	607.20
	E42	11.46	CAMERĂ DEPOZITARE	10	114.60	
11	E43	27.23	SPAȚIU COMERCIAL	20	544.60	625.10
	E44	8.05	CAMERĂ DEPOZITARE	10	80.50	
12	E45	27.45	SPAȚIU COMERCIAL	20	549.00	630.00
	E46	8.10	CAMERĂ DEPOZITARE	10	81.00	

## CAIET DE SARCINI

Spatiu comercial, indicativ ..... situat in .....

- Capitolul I - Informatii generale
- Capitolul II - Conditii de participare la licitatie
- Capitolul III - Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare
- Capitolul IV - Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere
- Capitolul V - Desfasurarea licitatiei
- Capitolul VI - Incidente

# CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica cu privire la

Spatiul comercial indicativ .....

in suprafata de : ..... mp

avand destinatia de: .....

situat in: .....

**Pret/mp/lună : ..... (la care se adauga TVA)**

**Pret pornire licitatie: ..... (la care se adauga TVA)**

aflat in proprietatea Municipiului Bucuresti si in administrarea Consiliului Local Sector 4

## Capitolul I

### Informatii generale

#### 1.1 Organizatorul licitatiei :

Denumire : Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, in calitatea sa de titular al dreptului de administrare al ..... prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.

Cod fiscal : 4316422

Adresa : Bucuresti, sector 4, B-dul. George Coşbuc nr.6-16;

Cont :RO43TREZ7045006XXX000159 cont garantii de participare pentru licitatii Trezoreria Sector 4

#### 1.2 Baza legala

- HCL S4 nr. .... / ..... privind .....

#### 1.3 Tipul procedurii

Licitatie publica

#### 1.4 Obiectul procedurii

Spatiul comercial supus licitatiei publice este situat in ....., având indicativul ....., suprafata de ..... mp și destinația de .....fiind amplasat pe planul pietei conform schiței atașată ca anexa E la Caietului de sarcini.

1.5 Spatiul ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat conform destinatiei si profilului declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sanctiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere, sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul inchiriat, sa asigure si sa respecte masurile de aparare impotriva incendiului și conditiile care au stat la baza eliberării avizului si autorizatiei de securitate la incendiu (art.9 din Legea. nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu modificarile si completarile ulterioare). Totodata, Locatarul are obligatia de a incheia

direct toate contractele de furnizare de utilitati publice necesare functionarii spatiului inchiriat si de a achita utilitatile aferente spatiilor comune.

- 1.6 Spatiul comercial se incadreaza, in mod limitativ, în următoarele coduri CAEN: ..... conform HCL S4 nr.....
- 1.7 Persoana interesata are dreptul de a vizita spatiul comercial pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie, in urma inregistrarii unei solicitari scrise la sediul Sectorului 4 al Municipiului București din B-dul George Coșbuc nr.6-16, sau prin e-mail la adresa: patrimoniu@ps4.ro cu cel puțin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei, cu respectarea termenului de solicitare de clarificari conform art. 5.3.
- 1.8 Persoana juridica, poate sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii, insa poate participa la licitatie doar pentru spatiile pentru care a depus oferta si a achizitionat caietele de sarcini aferente.
- 1.9 Oferta si garantia de participare se depun distinct pentru fiecare spatiu in parte.
- 1.10 Contravaloarea caietului de sarcini/spatiu este de 200 de lei.

#### **1.11 Perioada inchirierii**

- 1.12 Perioada de inchiriere a spatiului este cea aprobată prin hotararea de consiliu local privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a spatiilor comerciale, adica de ..... ani, calculata de la data semnarii contractului de inchiriere. Dupa expirarea perioadei mentionate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul Locatorului, in baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile inainte de expirarea duratei initiale a contractului.

Prelungirea contractului nu va depasi termenul initial al duratei inchirierii.

In conditiile anterior mentionate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act additional la contractul de inchiriere, daca Locatarul indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;

b) accepta faptul ca pretul chiriei va fi majorat in conditiile actualizarii pretului de inchiriere la pretul pietii din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuata de un evaluator autorizat);

c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat la data semnarii actului additional de prelungire;

d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii in spatiul inchiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea comerciala;

e) prezinta un certificat constatator emis de Registrul comertului sau de o autoritate/institutie publica similara, in functie de forma de constituire, din care sa reiasa ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolventa sau faliment;

f) nu a fost si nu este nici in momentul incheierii actului additional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, Consiliul Local Sector 4.

Aceste conditii se probeaza prin fisa de client de la Sectorul 4 al Municipiului București si prin inscrisurile eliberate de autoritatile sau institutiile abilitate in materie.

## **Capitolul II**

### **Conditii de participare la licitatie**

2.1 Au dreptul sa participe la licitatie persoane juridice, romane sau straine, constituite in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte, care indeplinesc, in mod cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) au platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) au depus oferta si cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in cuprinsul art. 3.4 si art. 3.7, in termenele prevazute in Anuntul privind desfasurarea licitatiei;
- c) au indeplinit, la zi, toate obligatiile de plata exigibile a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi), catre Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acestuia.

e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:

i) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

ii) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

iii) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18<sup>1</sup> - 18<sup>5</sup> din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

iv) acte de terorism, prevăzute de art. 32 - 35 și art. 37 - 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

v) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

vi) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209 - 217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

vii) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

2.2. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana fizica sau juridica care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.



2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 2 (două) chirii lunare, și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului (în cazul chiriilor minime de pornire a licitației, aprobate în euro).

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4, pe numele Sectorului 4 al Municipiului București. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare – Spațiu comercial indicativ ....., situat .....

Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revoca oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a 12 chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută la art. 2.4 și va conține mențiunea „Garanție de bună execuție – Spațiu comercial indicativ .....situat .....”. Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

### Capitolul III

#### Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de Organizator, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertantii vor mentiona **numele sau denumirea ofertantului**, precum si **domiciliul sau sediul social** al acestuia, dupa caz, **obiectul licitatiei** pentru care este depusa oferta: **adresa, denumirea și indicativul spatiului comercial**.

3.4. **Plicul exterior** va trebui sa contina, in mod obligatoriu, urmatoarele documente, depuse in ordinea mai jos mentionata, insotite de un OPIS al acestora:

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul completata conform Anexei C, in original;
- b) o Declaratie de participare la licitatie publica, completata conform Anexei A, fara ingrosari, stersaturi sau modificari si semnata de ofertant, in original;
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini, in copie;
- d) dovada achitarii garantiei de participare in cuantumul mentionat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) urmatoarele acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:

1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrate la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si pentru punctul de lucru aflat pe raza teritoriala a Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti (daca este cazul), pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai putin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor. Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane juridice straine se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante in conditiile legii incidente in tara de rezidenta, la momentul prezentarii.

2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti care sa ateste faptul ca nu inregistreaza debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi) si ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, in original;

3) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoana juridica) si a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, in original;

4) Actul constitutiv al persoanei juridice si Actele aditionale la actul constitutiv, daca este cazul, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF\*, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

\* inclusiv declaratie pe propria raspundere ca este/nu este plătitor de TVA, sau alt document emis de o autoritate competentă, care să ateste această situație.

7) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original;

8) Actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

9) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite,

in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

3.5. Lipsa oricarui document prevazut la art. 3.4., lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau quantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

3.6. **Pe plicul interior**, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

3.7. Oferta va fi depusa in plicul interior, intr-un singur exemplar, si contine urmatoarele mentiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz;

2) obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta: adresa, denumirea și indicativul spatiului comercial.

3) pretul ofertat/luna, plecand de la pretul de pornire al licitatiei;

4) Documente doveditoare privind disponibilitatile banesti\*\*, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, exprimata in lei, fără TVA. Asigurarea disponibilitatilor banesti se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioada de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.;

\*\* în cazul în care, cu același document doveditor al disponibilitatilor banesti se licitează pentru mai multe spații, ofertantul are obligația să precizeze (prin declarație pe propria răspundere sau alt act doveditor) suma pe care o alocă pentru fiecare ofertă unică pe care o depune la licitația diferitelor spații comerciale

5) dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent;

6) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru fiecare spatiu comercial in parte.

3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de Organizator.

3.10. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul pentru desfasurarea licitatiei.

3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

3.12. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitatiei sau dupa expirarea datei si orei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

3.13. Continutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

## Capitolul IV

### Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata terenului/spatiului de inchiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai putin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanti la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata terenului inchiriat, fără TVA. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioada de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. c) operatorii economici participanti la procedura care detin un astfel de sistem de protectie a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie sa fie valabil la momentul prezentarii lui.

4.4 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este urmatorul:

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculeaza proportional, astfel:  $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$ .

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.b)

Punctajul D(n) se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$ .

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.c)

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte;

Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.

## **Capitolul V**

### **Desfasurarea licitatiei**

- 5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro).
- 5.2 Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 5.3 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre Organizator. Solicitarea clarificarilor va fi transmisa cel mai tarziu cu 10 zile lucratoare inainte de data organizarii licitatiei, iar Organizatorul va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari, insa cel tarziu cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.
- 5.4 Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificari ofertantilor pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre ofertanti. Solicitarea de clarificari este propusa si se transmite de catre comisia de evaluare ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la data sedintei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
- 5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- 5.6 Persoanele care au depus oferte au dreptul sa participe la sedintele de licitatie.
- 5.7 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la continutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate si in forma solicitata, precum si indeplinirea conditiilor impuse pentru participarea la licitatie.
- 5.8 Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii si va organiza o noua licitatie.
- 5.9 In urma analizarii continutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.
- 5.10 In urma intocmirii procesului verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare si la analizarea ofertelor depuse prin raportare

la criteriile de atribuire mentionate la Capitolul IV. Oferta depusă în plicul interior va fi considerată neconformă, fiind exclusă de la procedura licitației dacă:

- nu cuprinde nivelul ofertat al chiriei/lună;
- nu cuprinde dovada privind disponibilitatile banesti;
- depune aceeași dovadă privind disponibilitatile banesti în cel puțin două oferte pentru spații distincte fără a face orice altă completare din care să rezulte caracterul unic al ofertei depuse;

Prevederile art.5.8 se aplică în mod corespunzător.

- 5.11 Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la art. 4.1. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.
- 5.12 In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat”, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire ”capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti”.
- 5.13 Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal al licitatiei publice, care trebuie semnat de toti membrii comisiei.
- 5.14 Organizatorul va incheia contractul de inchiriere cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.
- 5.15 Organizatorul va informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.
- 5.16 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 5.17 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, comisia de evaluare are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 5.18 In cazul prevazut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.
- 5.19 Organizatorul va anula procedura de licitatie in cazurile prevazute la art. 6.5 si art. 6.6. Organizator are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura daca nu exista persoane interesate de achizitionarea Caietului de sarcini, urmand a avea loc o a doua procedura, in cadrul careia pretul de pornire va fi redus cu 25% fata de cel initial.
- 5.20 In sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

- a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurente;
  - b) Organizatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).
- 5.21 In cazul in care procedura de licitatie se anuleaza, Organizatorul va comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **Capitolul VI**

### **Incheierea contractului de inchiriere**

- 6.1 Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul castigator numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 5.15.
- 6.2 Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere.
- 6.3 Modelul contractului de inchiriere este atasat caietului de sarcini. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica, ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini si ale dispozitiilor hotararii de consiliu local care aproba continutul documentatiei de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate in cazurile prevazute la art. 6.5 si art. 6.6.
- 6.4. Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii si va fi inregistrat la organele fiscale.
- 6.5 Neincheierea contractului de inchiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data implinirii termenului prevazut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, constand in retinerea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.
- 6.6 Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand in retinerea garantiei de participare de catre Organizator.
- 6.7 In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Organizatorul reia procedura.
- 6.8 In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitatie.
- 6.9 In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.
- 6.10 Incetarea inchirierii are loc in conditiile contractuale prevazute in modelul contractului de inchiriere.

- 6.11 Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.
- 6.12 În cazul în care în cartea funciara a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.
- 6.13 Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de Organizator și intra de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatarului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor putea aduce modificări configurației spațiului doar cu aprobarea prealabilă a administratorului. Prin excepție, pentru spațiile comerciale construite, amenajate sau îmbunătățite de Organizator, în cazul cărora intervin situații de impas financiar care împiedică finalizarea investiției, se pot încheia contracte de închiriere în care să se dea posibilitatea avansării de către Locatar a sumelor necesare pentru ca Organizatorul să finalizeze investițiile, urmând ca Locatarul să recupereze sumele avansate prin deduceri lunare, fixe, din chirii pe întreaga durată de valabilitate a contractului de închiriere, începând cu luna următoare luării în folosință a spațiului finalizat.
- 6.14 Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege, în termenele prevăzute la art. 1.4, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.
- 6.15 Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării partilor comune.
- 6.16 Pe durata contractului de închiriere este permisă subînchirierea spațiului, în condițiile legii, cu acordul prealabil al administratorului, manifestat în scris. În cazul în care se acceptă subînchirierea, Locatarul și cel desemnat ca și sub-Locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din Contractului de închiriere, pe durata contractului de subînchiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreeat se va efectua cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și necesită aprobarea prealabilă a administratorului.
- 6.17 La încheierea contractului, ofertantul castigator trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună execuție echivalentă cu 12 chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră ca ofertantul castigator refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care devin incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).



- 6.18 Garania de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se pastreaza de catre Organizatorul licitatiei pana la constituirea garantiei de buna executie. Garantia de participare se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de inchiriere.
- 6.19 Garantia de buna executie va putea fi eliberata la incetarea contractului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca Locatarul nu prezinta debite, ca acesta si-a indeplinit in mod corespunzator obligatiile asumate prin contract si dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiului.
- 6.20 Contractul de inchiriere va fi incheiat in forma scrisa, in trei exemplare, unul pentru fiecare parte si unul care va fi inregistrat la organele fiscale si constituie titlu executoriu pentru evacuarea chirasului, in cazul neindeplinirii obligatiilor contractuale si pentru plata chiriei, utilitatilor, penalitatilor si cheltuielilor justificate la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

## **Capitolul VII**

### **Incidente**

- 7.1 Revocarea ofertei dupa comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum si refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garantiei de participare depusa si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru inchirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.
- 7.2 Ofertantii pentru care exista indicii sau dovezi ca au stabilit intelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitatiei in scopul obtinerii unor preturi mai avantajoase, pierd garantia de participare si vor fi exclusi de la licitatie.
- 7.3 In timpul desfasurarii sedintei de licitatie sunt interzise actiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea sedintei sau influentarea membrilor comisiei de evaluare.

### **ANEXE:**

Anexa A – Declaratie de participare la Licitatia publica

Anexa B – Declaratie

Anexa C – Informații generale

Anexa D – Model contract de închiriere Anexa nr. 4 la HCL Sector 4 nr. 168/2022;

Anexa E – Plan spațiu comercial;

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

Catre \_\_\_\_\_  
Sediu \_\_\_\_\_

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru  
« Inchirierea spatiului comercial, indicativ \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp,  
situat in Piata \_\_\_\_\_, de la adresa: \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ. »

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, cu domiciliul in \_\_\_\_\_, posesor al B.I.  
/C.I. / Pasaport seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, de catre  
\_\_\_\_\_, avand C.N.P. \_\_\_\_\_, in calitate de reprezentant al \_\_\_\_\_, cu  
sediul in \_\_\_\_\_, inregistrata la \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_,  
avand cod de identificare fiscala \_\_\_\_\_ si cont IBAN \_\_\_\_\_,  
deschis la \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, e-  
mail \_\_\_\_\_

prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatia privind publica pentru  
inchirierea spatiului comercial, indicativ \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata  
\_\_\_\_\_, de la adresa: \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ. Valoarea  
de incepere a licitatiei este de \_\_\_\_\_ lei/echivalentul in lei la cursul BNR din ziua  
înregistrării cererii de participare.

Declar ca mi-am insusit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale  
dispozitiilor HCL Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare, care  
aproba regulamentul privind procedura de desfasurare a licitatiei publice pentru spatiul  
comercial mai sus indicat.

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiul comercial ce formeaza obiectul  
licitatiei reprezinta un bun actual si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate  
informatiile si documentele referitoare la Spatiul comercial, anterior depunerii Ofertei de  
participare la licitatie.

Data :

Semnatura

## DECLARATIE

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_ cu domiciliul situat in \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_, sector/judet \_\_\_\_\_, identificat(a) cu BI/CI seria \_\_\_\_\_ numar \_\_\_\_\_ emis de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, avand CNP \_\_\_\_\_, in calitate de reprezentant legal al \_\_\_\_\_, prin prezenta, declar pe propria raspundere, avand cunostiinta de prevederile art. 326 Codul Penal, ca \_\_\_\_\_ nu se afla in insolventa, reorganizare judiciara sau faliment, nu este gajata sau ipotecata, este lipsita de sarcini de orice natura si nu are ca reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unei alte persoane juridice care a inregistrat debite la bugetul local al Sectorului 4 ori litigii in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, Consiliul Local Sector 4. De asemenea, mentionez ca in ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie.

Totodata, declar ca nu am rude de gradul I angajate in cadrul Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti si ca nu voi participa la licitatie cu o alta persoana juridica in care sa am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar in cazul in care, in perioada scursa de la data depunerii documentatiei de licitatie, pana la licitatie, voi dobandi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participante si ea la aceeasi licitatie, in mod expres voi face toate demersurile sa retrag de la licitatie una dintre persoanele juridice, astfel incat sa ramana o singura persoana juridica participante, in care am calitatea de asociat sau asociat unic.

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiul comercial ce formeaza obiectul licitatiei publice reprezinta un bun actual si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la Spatiul comercial, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care firma ..... va fi desemnata castigatoare a spatiului comercial indicativ \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, de la adresa: \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ, **declar ca sunt de acord ca:**

- orice lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului comercial se vor face cu fonduri financiare propria, cu acordul Locatorului si renunt la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei si/sau a materialelor consumate. Ele se vor face conform Proiectului tehnic pus la dispozitie de Organizator, precum si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale;

- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul inchiriat, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;
- sa solicit acordul scris pentru schimbarea obiectului de activitate desfasurat in spatiu, precum si pentru subinchirierea spatiului comercial inchiriat;
- sa nu aduc modificari la structura interioara si/sau exterioara a spatiului comercial sau a cladirii, decat cu aprobarea prealabila, in scris, a Locatorului (conform art. 6.13);
- in situatia in care Consiliul Local Sector 4 decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparatii cu privire la imobilului in care se gaseste spatiul comercial si in masura in care executia lucrarilor anterior mentionate necesita incetarea activitatii societatii ofertante, voi evacua spatiul comercial ce face obiectul Contractului de inchiriere, pe perioada executarii lucrarilor si voi fi scutit de la plata contravalorii dreptului de folosinta a spatiului pentru perioada respectiva;
- la incetarea Contractului de inchiriere, sa predau spatiul comercial in stare de functionare, pe baza de proces verbal de predare-primire, cu toate investitiile efectuate in spatiu in vederea amenajarii, modernizarii sau imbunatatirii acestuia si sa achit toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;
- renunt, in mod expres, sa solicit Locatorului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate in vederea punerii in functiune a spatiului comercial folosit in baza Contractului de inchiriere, cu exceptia celor indicate in art. 6.13. teza finala;
- renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatorului, in cazul in care Contractul de inchiriere va fi desfiintat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva;
- inteleg si accept faptul ca, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar in spatiul inchiriat raman in proprietatea Locatorului, intrand in domeniul public.
- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatarului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate in Spatiul inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului comercial si materiale utilizate.
- neutilizarea spatiului comercial in anumite perioade ale anului din orice motive, cu exceptia situatiei in care Consiliul Local Sector 4 decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparatii cu privire la imobilului in care se gaseste spatiul comercial, nu exclude plata contravalorii dreptului de folosinta pentru aceste perioade ori a utilitatilor aferente spatiului comercial ori ale spatiilor comune ;

Prezenta este valabila pentru licitatia spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Data:

Semnatura

## CANDIDATUL/OFERTANTUL

\_\_\_\_\_

*(denumirea/numele)*

## INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:  
Fax:  
E-mail:
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare \_\_\_\_\_  
*(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)*
6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_  
*(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)*
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_  
*(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)*
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)	Anul
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Candidat/ofertant,

\_\_\_\_\_  
*(semnatura autorizata)*

## Fisa de date

### Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

#### I.1) Denumire si adrese

Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in numele si pe seama Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul in cu sediul in Bucuresti, sector 4, B-dul. George Cosbuc nr.6-16, CIF 4316422.

#### I.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat contra cost, după apariția anunțului privind licitația publică pe pagina de internet [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), ca urmare a depunerii unei cereri de solicitare a documentației la:

- Registratura de la sediul din B-dul Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București;

Documentația de atribuire va fi eliberată într-un interval de maxim 4 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, după achitarea prețului de 200 lei (in numerar la casierie) la sediul din B-dul George Coșbuc nr.6-16, sector 4, București.

Număr zile pana la care se pot solicita clarificări înainte de data limita de depunere a ofertelor: 10 (zece) zile lucratoare

Persoană de contact: .....

Ofertele trebuie depuse la: adresa si in termenul publicate in anunt.

### Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile de atribuire

#### II.1.1) Titlu:

Inchirierea unor spații comerciale din Piata \_\_\_\_\_ situata la adresa:

---

**II.1.2)** Prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului comercial se regaseste in tabelul de mai jos:

<b>LISTĂ SPAȚII LIBERE/ IMOBILE PROPUSE A FI SCOASE LA LICITAȚIE</b>						
<b>Nr.Crt.</b>	<b>Profilul dorit</b>	<b>Indicativ/ Nr.spațiu construit/imobil</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Compartimentare</b>	<b>Prețul minim de pornire/luna</b>	<b>Poziționare/locatie</b>

### **II.1.3) Criterii de atribuire**

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – **pondere 40%**;

Punctajul C(n) se acorda astfel: a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct; b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:  $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$ .

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea mentionata mai jos) – **pondere 40%**;

Nota: operatorii economici participanti la procedura, sub sanctiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, exprimata in euro, fără TVA. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarata;
- posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioada de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

Punctajul D(n) se acorda astfel: a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct; b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$ .

c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

Punctajul se acorda astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.

**Punctaj maxim total: 100**



**II.1.4) Durata contractului:** conform hotararii de consiliu local, cu posibilitatea de prelungire in conditiile documentatiei de atribuire

### **Secțiunea III Criterii de valabilitate si motive de excludere**

- 1) Ofertele se redactează în limba română.
- 2) Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, însoțite de cererea de participare care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- 3) Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul (inclusiv o adresa de e-mail si numar de fax pentru corespondenta) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților prevazute la pct. 12 (inclusiv dovada constituirii garanției de participare):

3.1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrare la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si punctul de lucru al persoanei juridice din sectorul 4, pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor. Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane juridice straine se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante in conditiile legii incidente in tara de rezidenta, la momentul prezentarii.

3.2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti care sa ateste faptul ca nu înregistrează debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) si ca nu se afla sub incidența prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, in original;

3.3) Cazierul judiciar al operatorului economic(persoana juridica) si a persoanelor membri ai organului de administrare, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, in original;

3.4) Actul constitutiv al persoanei juridice si Actele adiționale la actul constitutiv, daca este cazul, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

3.5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

3.6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

3.7) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original;

3.8) Ultima declaratie fiscala inregistrata la ANAF din care sa reiasa Cifra de afaceri, in in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

3.9) Actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

3.10) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).

4. Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

5. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spatiu / imobil

7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

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

9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

12. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

Nota: se vor depune certificate fiscale valabile la momentul depunerii ofertelor din care sa reiasa ca ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nota: se va prezenta/depune document din care sa reiasa forma de inregistrare in condițiile legii din tara de rezidenta, faptul ca ofertantul este legal constituit, ca nu se afla in niciuna din situatiile de anulare a constituirii precum si faptul ca are capacitatea profesionala de a realiza activitățile care fac obiectul contractului.

13. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Nota: se va prezenta o declaratie pe propria raspundere privind neincadrarea in una din situatiile de mai sus prevazute de pct. 13.

### **Secțiunea III Garanții**

#### **III.1) Garanția de participare:**

Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – Spatiu comercial indicativ. \_\_\_\_\_ - Piata \_\_\_\_\_ situata la adresa: \_\_\_\_\_”

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Cuantumul garanției de participare este echivalentul în lei a 2 (doua) chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafața spațiului, pret publicat in cuprinsul Listei cu situatia spatiilor comerciale.

Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare in cuantumul, forma si perioada de valabilitate solicitate prin documentatia de atribuire se resping.

Garantia de participare se depune distinct pentru fiecare spatiu comercial in parte.

### **III.2) Garanție de buna execuție:**

Garanția de buna execuție a contractului se va constitui prin virament bancar. Se va prezenta dovada constituirii la momentul semnării contractului de închiriere, în cuantum egal cu contravaloarea a 12 chirii (conform oferta castigatoare).

### **Secțiunea VI Informații suplimentare**

#### **Clarificari documentatie:**

În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de licitație are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă răspunsul va fi adus la cunoștința celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Organizatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel organizatorul licitației publice în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

#### **Vizitare amplasament:**

Vizitarea amplasamentului sau a spațiilor comerciale se va efectua în măsura în care stadiul lucrărilor de modernizare o va permite, astfel încât sănătatea și integritatea fizică a vizitatorilor să nu fie puse în pericol. În cazul în care stadiul lucrărilor nu permite vizitarea spațiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiul comercial, pentru a dispune de o informare clară și completă asupra situației spațiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentațiilor tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se face în baza înregistrării unei cereri scrise cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei. În urma vizitării amplasamentului sau a consultării documentației tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se va întocmi un Proces verbal.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire "cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul de evaluare al spațiului închiriat, raportat la suprafața acestuia", iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire "capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al disponibilităților banesti".

### **VI.4 Proceduri de contestare:**

Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se înregistrează la sediul organizatorului, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora, iar acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului, în termen de 6 luni de la comunicarea deciziei.

**Contract de inchiriere imobil, domeniul public,**  
situat în .....

**Incheiat astazi,**

intre:

Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, B-dul. George Coșbuc nr. 6-16, Sector 4, cod fiscal RO4316422, cont nr. RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.30, titularul dreptului de administrare asupra terenului, domeniul public, situat în ..... reprezentat prin Primar Daniel BĂLUȚĂ, denumita in continuare „Locatorul” si

[•]cu sediul social in [•]inregistrata la Registrul Comertului cu nr. CUI cont bancar [•] deschis la [•]reprezentata de Dl./ Dna. in calitate de numit in continuare „Locatarul”;

Denumite in continuare, in mod individual „Partea” si in mod colectiv „Partile”,

Partile au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare "Contractul"), cu respectarea urmatoarelor clauze:

**1) Obiectul Contractului. Imobil, domeniu public, de închiriat**

- 1.1. Locatarul incheie cu Locatorul prezentul contract in scopul inchirierii unui teren/spatiu comercial, domeniul public, in care Locatarul sa desfasoare activitatea de ....., situat in .....cu o suprafata de aproximativ ..... mp
- 1.2. Terenul/spatiul comercial, domeniul public va fi amplasat conform Schiței anexate.
- 1.3. Data de deschidere pentru comert a spatiului inchiriat va fi denumita in continuare „Data de deschidere” si va fi...în termen de .....zile moment pana la care Locatarul va efectua, pe cheltuiala si riscul sau, toate lucrarile de amenajare a Spatiului si va obtine toate autorizatiile de functionare impuse de lege.

## **2) Perioada de Inchiriere**

- 2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a terenului/spatiului comercial, domeniul public, ....., calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract (denumita in continuare „Perioada”).
- 2.2. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatorul dorește să reinnoiasca prezentul Contract, trebuie sa notifice intentia in scris Locatarului nu mai tarziu de 30 de zile inainte de expirarea Perioadei.
- 2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin incheierea unui act aditional la prezentul Contract, a carei durata nu va depasi un termen de .... ani, sub conditia ca Locatarul sa indeplineasca cumulativ conditiile stipulate in cuprinsul Cap. 1, art. 1.12, din Caietul de sarcini, la momentul incheierii actului aditional.
- 2.4 In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

## **3) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat**

- 3.1. Locatarul declara ca a luat la cunostinta, impreuna cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile, si informatiile referitoare la terenul, domeniu public, de inchiriat, le-a inteles si in consecinta a dispus de toate informatiile si documentele inainte de a semna Contractul de Inchiriere.
- 3.2. Locatorul va preda Locatarului terenul/spatiul comercial, domeniul public, de inchiriat la data semnarii prezentului Contract (numita in continuare „Data de predare”).
- 3.3. Locatorul va preda Locatarului terenul/spatiul comercial, domeniul public, de inchiriat in conditiile de amenajare existente la data semnarii prezentului Contract de Inchiriere.
- 3.4. In cazul in care Locatarul nu este prezent la Data de predare, Locatorul ii va acorda Locatarului un nou termen, respectiv 5 zile calendaristice de la data de predare initiala. Daca Locatarul nu se prezinta nici la noul termen, predarea terenului, domeniu public, de inchiriat este considerata ca acceptata de catre Locatar, libera de orice vicii.
- 3.5. La Data predarii terenului/spatiului comercial, domeniul public, de inchiriat Locatarului, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare- primire (numit in continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi mentionate viciile constatate pe terenul, domeniu public, de inchiriat. Daca niciun viciu nu este mentionat in Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat terenul, domeniu public, de inchiriat in conditii normale de folosire prevazute in Contract. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul Contract.
- 3.6. Locatarul va avea in posesie terenul/spatiul comercial, domeniul public, inchiriat, liber si netulburat, cu conditia de a desfasura activitatea ..... mentionata pe perioada Contractului, de a plati sumele datorate conform prezentului Contract si de a-si indeplini toate celelalte obligatii legale si contractuale.
- 3.7. Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinerii, terenului/spatiului comercial, domeniul public, se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului si fara 'pretenția rambursarii contravalorii manoperei si/sau a materialelor la încetarea prezentului Contract.
- 3.8. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele necesare activitatii ..... pe care o va desfasura in spatiul comercial, domeniul public, inchiriat, inclusiv taxele, licentele, autorizatiile, avizele etc. care privesc suprafata inchiriată. In caz contrar, Contractul se reziliaza de drept, iar Locatarul pierde garantia de buna-executie.
- 3.9. Spatiul inchiriat are ca destinatie exclusiva desfasurarea activitatii de ..... avand codul CAEN•1.....

- 3.10. Orice schimbare a activitatii agreeate pe terenul/spatiul comercial, domeniul public sau modificare a caracteristicilor din autorizatia de construire va fi facuta numai cu notificarea si acordul prealabil scris al Locatorului.
- 3.11. In cazul nerespectarii art. 3.10 si art. 3.12, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.
- 3.12. Locatarul este obligat sa nu neglijeze spatiul comercial, domeniul public, inchiriat, partial sau in totalitate, pe durata Contractului.
- 3.13. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatorul si cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare:
  - un drept de a folosi Partile si Suprafetele comune (dacă este cazul) asa cum au fost proiectate de catre Locator pentru a fi folosite de Locatarii, iar Locatarul nu va obstructiona Partile si Suprafetele comune si nici nu va impiedica in vreun fel accesul;

„SUPRAFETE COMUNE” reprezinta spatiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, logo-uri, totem, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati, iluminare publica, trotuare etc.

- 3.14 Locatarul este obligat sa respecte legile si regulile impuse odata cu inchirierea terenului/spatiului comercial, domeniul public, inchiriat si este obligat sa aiba toate licentele si autorizatiile la zi necesare functionarii si desfasurarii activitatii conform celor prevazute in prezentul Contract si pe toata durata acestuia.
- 3.15 Locatorul are dreptul de a folosi in orice moment, in mod liber si nestingherit toate Traseele de utilitati dinspre si catre alte cladiri si terenuri ce trec pe sub terenul, domeniul public, inchiriat, dar care nu deservesc in mod exclusiv Spatiului inchiriat.  
 ”TRASEE DE UTILITATI”: reprezinta toate canalizarile, tevile, cablurile, conductele precum si orice alt canal conductor.
- 3.16 Locatarul se obliga sa deschida activitatea ..... de pe terenul/spatiul comercial, domeniul public, cu respectarea prevederilor înscrise în legislația muncii și cu condiția respectării reglementărilor în vigoare privind liniștea și ordinea publică. Excepție fac situațiile care impun ca activitatea sa fie închisă, cu conditia notificarii prealabile in scris a Locatorului.
- 3.17 Locatarul va lua la cunostinta si va aplica (dacă este cazul) orice modificare a orarului de functionare. Orice modificare a orarului de functionare va fi anuntata de catre Locator cu 15 zile in avans.

#### 4) Chirie

- 4.1. Chiria pentru terenul/spatiul comercial, domeniul public, inchiriat va fi in suma de .....euro + TVA pe luna, în perioada de funcționare.
- 4.2. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii terenului/spatiului comercial, domeniul public, închiriat consemnată prin procesul verbal de predare primire al terenului/spatiului comercial.
- 4.3. Facturile fiscale vor fi emise pana la data de 15 ale fiecărei luni si vor cuprinde quantumul chiriei aferent lunii urmatoare. Plata Chiriei se va face intr-un termen de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fara a depasi data de 1 a lunii, in Lei, la cursul oficial de schimb B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.

- 4.4. Chiria se va plati integral in contul de Trezorerie indicat in cuprinsul facturilor fiscale.
- 4.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute în prezentul contract îndrituiește pe locatar sa încaseze penalitati de intarziere in cuantum de 0,5% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere. De asemenea, in caz de neplata a chiriei pe o durata de cel mult 30 zile, calculata de la data scadentei ultimei chirii, contractul se reziliaza de plin drept, fara interventia instantelor de judecata și fără a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția de bună execuție în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/ sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar pe terenul, domeniu public, închiriat, etc ...
- 4.6. In situatia in care, nivelul chiriei din prezentul contract este mai mica decât hotărârile Consiliului General al Municipiului București privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în Municipiul București, Locatorul va NOTIFICA în scris Locatarul privind majorarea chiriei datorate, cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării acesteia.
- 4.7 La prelungire Contractului, Chiria urmează să se actualizeze la prețul pieței din momentul respectiv.

## **5) Utilitati**

- 5.1. Pentru terenul/spatial comercial, domeniul public, inchiriat, Locatarul va incheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrica si gaze, apa calda si rece, internet si telefonie alesi de catre acesta in functie de optiunea Locatarului.
- 5.2. Locatarul va face platile in baza facturilor emise de furnizorii directi cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzatoare a contoarelor respective.
- 5.3. Locatorul nu poate fi făcut răspunzător în cazul în care Locatarul nu își achită facturile de servicii și utilități.
- 5.4 Locatorul este obligat să încheie contracte pentru servicii de salubritate.

## **6) Drepturile si obligatiile Locatorului**

- 6.1. LOCATORUL are obligatia de a preda terenul/spatial comercial domeniul public, închiriat la data consemnată în Procesul Verbal de primire, semnat de ambele părți, Proces verbal ce se constituie în Anexa nr.2 la prezentul contract.
- 6.2. Sa controleze periodic modul in care este folosit terenul,/spatiul comercial domeniul public, inchiriat potrivit destinatiei si a obiectului de activitate declarat de Locatar în conditiile art. 3.10) si sa asigure folosinta netulburata.
- 6.3. Cu conditia ca LOCATARUL sa plateasca Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, LOCATORUL va utiliza toate mijloacele rezonabile in vederea furnizarii de servicii in conditii normale si anume:
- sa mentina, sa repare, sa pastreze, sa protejeze si sa decoreze PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE ;
  - sa mentina PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE curate, la un standard rezonabil, iluminate corespunzator, unde este necesar, in timpul orarului de functionare;
  - sa asigure echiparea toaletelor publice cu echipamente sanitare adecvate si sa le mentina in buna stare.
- 6.4. LOCATORUL nu va fi facut responsabil fata de LOCATAR in ceea ce priveste:
- (a) Orice avarie sau intrerupere in furnizarea serviciilor din cauza executarii unor reparatii necesare, a intretinerii sau inlocuirii oricarei instalatii sau aparate sau



defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanica sau de alta natura sau distrugerea sau inghetarea sau orice alte conditii imprevizibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR\* dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, si

(b) Orice actiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL.

6.5 Urmatoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum si persoanelor autorizate de acesta:

a) Sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restrictiona temporar accesul catre terenul închiriat sau buna folosire a acestuia, si

b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai terenul, domeniu public, închiriat (cu conditia sa nu afecteze accesul pe teren) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

6.6 Autoritățile publice locale din Sectorul 4 se obligă ca pe durata contractelor de închiriere a terenurilor/spatiilor comerciale, domeniul public, să nu înceteze unilateral aceste contracte, în caz contrar garantând prejudiciul produs Locatarului ca urmare a investițiilor efectuate, calculat în baza unui raport de evaluare efectuat de către un evaluator autorizat ANEVAR independent, pentru perioada cuprinsă între data încetării unilaterale a contractului și data expirării perioadei contractului, cu excepția culpei Locatarului

#### **7 Drepturile si obligatiile Locatarului**

7.1 LOCATARUL va comunica în scris, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.

7.2 Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra terenului / spatiului comercial, domeniul public, inchiriat prin actele si faptele savarsite.

7.3 LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.

7.4 LOCATARUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse căilor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrării marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.

7.5 LOCATARUL este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de LOCATAR si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.

7.6 Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua terenul / spatial comercial domeniul public, inchiriat pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.

7.7 În cazul terenului închiriat pentru activități de agreement în care, în anumite situații, se impune întreruperea activității desfășurate pe terenul, domeniul public, închiriat, Locatarul va proceda la conservarea utilajelor amplasate pe terenul închiriat și anunțarea prin NOTIFICARE scrisă a Locatarului cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data la care se dorește întreruperea activității. Pe perioada respectivă Locatarul va percepe o taxă de 0,05 lei/mp/zi\*, denumită taxă de conservare. În toată această perioadă Locatarul va

fi controlat, pentru conformitate, de către Poliția Locală Sector 4 și de către Administrația Parcurilor. Dacă Locatarul dorește reluarea activității înainte de termenul notificat inițial, va înștiința Locatorul cu privire la aceasta cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data de la care se dorește reluarea activității. Nerespectarea acestor prevederi poate duce la rezilierea contractului.

### **8) Garantie**

- 8.1 La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garanției de buna executie, sub forma de depozit bancar, în contul de Trezorerie indicat de Locator în cuprinsul Caietului de sarcini.
- 8.2 Garanția de buna executie este în cuantum de .....euro și reprezintă echivalentul chiriei pe 12 luni, Locatarul se obligă să mențină garanția la valoarea inițială pe toată durata perioadei contractuale.
- 8.3 Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de buna executie până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de buna executie nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obligă să plătească de îndată diferența în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.
- 8.4 Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

- 
- Conform raport ANEVAR

- 8.5 Garanția de buna executie va putea fi eliberată Locatarului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite față de Locator, în măsura în care nu a fost executată în conformitate cu prevederile art. 9.4 din Contract și doar după semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului / spațiului comercial domeniul public la încetarea Contractului.
- 8.6 Garanția de buna executie va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Locatorului către instituția bancară care a constituit depozitul bancar.

### **9) Subînchirierea și cesiunea drepturilor de închiriere**

- 9.1 LOCATARUL poate subînchiria în tot sau în parte drepturile și obligațiile care rezultă din acest Contract de Închiriere doar cu acordul scris prealabil al LOCATORULUI manifestat în scris printr-o persoană împuternicită din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 și în condițiile prevăzute de lege.
- 9.2 În cazul în care LOCATORUL acceptă subînchirierea, în tot sau în parte, a terenului, domeniu public,, LOCATARUL și cel desemnat ca și sub-Locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din prezentul contract, pe durata de subînchiriere a acestui Contract de Închiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreeat necesită aprobarea prealabilă a LOCATORULUI. printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.

9.3 LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.

9.4 In cazul nerespectarii prevederilor prezentului articol, Locatarul se afla de drept in intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand obligatia sa elibereze neconditionat terenul, domeniu public, Inchiriat si sa-l predea Locatarului impreuna cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitand sumele datorate pana la data predarii Spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari, etc...)

#### **10) Clauza de neexclusivitate**

10.1 LOCATARUL este de acord sa nu ceara LOCATORULUI pe perioada prezentului Contract de Inchiriere, orice clauza de exclusivitate sau obligatie de a interzice competitia, astfel incat LOCATORUL va fi liber sa decida asupra inchirierii spatiilor ramase libere catre orice terte parti.

#### **11) Costuri de publicitate**

11.1 Locatarul este obligat sa plateasca pentru terenul / spatial comercial, domeniul public, inchiriat o contributie pentru activitatea de marketing in suma de.....lei/mp/luna+TVA, incepand cu data de deschidere.

11.2 Sumele platite de catre Locatar, reprezentand contributia pentru marketing vor fi folosite pentru activitatea de marketing necesara promovarii.

#### **12) Accesul in spatiul inchiriat**

12.1 In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze lucrări care necesita permiterea accesului Locatarului pe terenul inchiriat sau eliberarea terenului de catre LOCATAR pe durata lucrărilor (care trebuie sa fie cat mai scurta) LOCATARUL ia la cunostinta, printr-o NOTIFICARE scrisă, si accepta acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urma nu este obligat sa asigure LOCATARULUI terenuri alternative pe durata acestor lucrari. Cu toate acestea, in cazul in care aceste lucrari depasesc ca durata 48 de ore, LOCATARUL este indreptatit sa ceara reducerea Chiriei proportional cu perioada in care a fost impiedicat sa-si desfasoare activitatea.

12.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretentii ori obiectiuni si nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrarile desfasurate in afara/pe terenul, domeniu public, inchiriat, iar LOCATORULUI i se va permite de catre LOCATAR accesul ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrarilor.

12.3. In cazul in care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul pe terenul / spatial comercial inchiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

#### **13) Predarea Spatiului Inchiriat**

13.1. La incetarea Contractului de Inchiriere, conform art. 15 al prezentului Contract sau a expirarii PERIOADEI pentru care a fost incheiat, LOCATARUL este obligat sa predea terenul / spatial comercial domeniul public, in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.

- 13.2. Odata cu predarea terenului / spatiului comercial domeniul public, se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea terenului, precum și obiectele ce vor ramane pe teren, conform intelegerii intre Parti, daca aceasta va exista.
- 13.3. Ca regula generala, la încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar intră de drept în domeniul public local. În cazul în care Contractul încetează din culpa Locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru investițiile și lucrările efectuate pe terenul, domeniul public, închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.
- 13.4. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului și, in orice caz, pana cand terenul / spatial comercial domeniul public, este efectiv eliberat.

#### **14) Încetarea Contractului**

- 14.1. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.
- 14.2. Fara a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile si obligatiile Partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii PERIOADEI Contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita in conformitate cu prevederile art. 2.2 si art. 2.3 din Contract.
- 14.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desfiintat de plin drept in cazul in care Locatarul a incalcat vreuna dintre obligatiile materiale prevazute in Contract, dupa cum urmeaza:
  - a) Locatarul nu isi indeplineste oricare din obligatiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in 5 zile de la notificarea in scris data de catre LOCATOR LOCATARULUI;
  - b) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;
  - c) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI terenul, domeniu public, sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;
    - d) LOCATARUL sub-inchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
    - e) LOCATARUL ceseaza sau transferă dreptul de folosință sau prezentul contract de închiriere.
    - f) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii terenului, domeniul public, si/sau PARȚILOR SI SUPRAFETELOR COMUNE;
    - g) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;
    - h) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;
    - i) LOCATARUL nu respectă reglementările în vigoare privind liniștea și ordinea publică.;
    - j) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

Denumite in continuare „Evenimente de incetare”. In cazul aparitiei vreunui eveniment de incetare, LOCATARUL renunta la dreptul sau de a cere orice tip de despăgubiri.

14.4 Fără a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a aplica penalitati, in cazul aparitiei unui EVENIMENT DE INCETARE, dupa dovada primirii notificarii scrise de reziliere transmise de catre LOCATOR, acest Contract de Inchiriere va inceta de plin drept, fara indeplinirea altor formalitati legale ori fara a urma vreo procedura judecatoreasca.

14.5 In cazul incetarii din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze terenul, domeniul public, închiriat si sa-l predea LOCATORULUI, in stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.

14.6 LOCATARUL poate rezilia Contractul de Inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise LOCATORULUI in cazul in care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform Contractului si daca aceasta incalcare continua 5 zile dupa notificarea scrisa transmisa LOCATORULUI.

14.7 În cazul in care dupa expirarea PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, LOCATARUL continua sa foloseasca terenul spatiul domeniul public, închiriat, acest fapt va fi considerat ca ilegal si in niciun caz nu se va considera drept extindere a PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau drept reinnoire a acestuia sau acceptarea ocuparii terenului. LOCATARUL declara in mod expres ca renunta la notificarea de 30 de zile prevazuta de art. 1038 din Codul de Procedura Civila si recunoaste caracterul de titlu executoriu al prezentului Contract, precum si dreptul LOCATORULUI de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta la Capitolul II Titlul XI din Codul de Procedura Civila, la expirarea termenului de 5 zile. Suplimentar, LOCATARUL va plati LOCATORULUI o penalitate ce reprezinta dublul Chiriei datorate de LOCATAR conform ultimului an al PERIOADEI precum si orice alte sume pe care acesta le-ar fi datorat conform Contractului, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a terenului, domeniul public, închiriat. Orice alte penalitati pot fi cerute oricand de catre LOCATOR conform prezentului Contract, in cazul in care acestea nu au fost onorate.

14.8 In caz de reziliere a contractului datorita EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATARUL este obligat sa plateasca drept penalitate contractuala urmatoarele:

- a) toate sumele pe care le datoreaza conform Contractului (CHIRIE, alte plati, etc ...) pana la eliberarea terenului / spatiului comercial domeniul public, inchiriat;
- b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea terenului / spatiului comercial domeniul public, pentru inchiriere viitorilor chiriasi; si
- c) Orice alte costuri directe solicitate de LOCATOR ca rezultat al incetarii acestui Contract.

14.9 Contractul de Inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre LOCATOR (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data de la care se doreste încetarea contractului. In acest caz LOCATORUL nu va fi tinut sa plateasca nicio despagubire LOCATARULUI. Denuntarea nu produce efecte cu privire la obligatiile executate sau aflate in curs de executare, iar sumele scadente pana la data incetarii efective a Contractului vor fi achitate in mod corespunzator.

14.10 Contractul inceteaza la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata.

14.11 In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anulara prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract sa inceteze prin simpla notificare a Locatarului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata de Locatar.

14.12 In cazul in care Contractul de inchiriere a fost notat in Cartea Funciara, radierea acestei notari, in cazul rezilierii Contractului, se efectueaza in baza actului emis de autoritatea contractanta, prin care se comunica intervenirea rezilierii.

### **15) Nerespectarea Contractului si penalitati**

15.1 LOCATARUL este considerat responsabil si va plati daune LOCATORULUI pentru toate actiunile, plangerile, solicitarile, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligatiile (inclusiv orice obligatie si/sau reclamatie de vatamare aduse vreunei persoane sau deteriorarea oricarui teren sau oricarei alte proprietati) ce rezulta direct din orice incalcare a oricaror obligatii ale LOCATARULUI conform prezentului contract.

15.2 In cazul in care orice sume datorate de LOCATAR conform prezentului Contract au devenit scadente si au ramas neachitate integral sau partial pentru o perioada care depaseste 5 zile lucratoare de la DATA SCADENTA, LOCATARUL este obligat sa plateasca la cererea LOCATORULUI o penalitate de 0,5% din sumele datorate pentru fiecare zi de intarziere, pana cand suma datorata este platita iar Cuantumul penalitatilor poate depasi cuantumul sumelor datorate.

15.3 Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a-si exercita dreptul de reziliere a Contractului de Inchiriere si de a aplica alte remedii prevazute de acesta in cazul rezilierii ca urmare a EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATORUL are dreptul sa retina cu titlu de penalitate contractuala GARANTIA si orice alte sume platite LOCATORULUI de catre LOCATAR conform Contractului.

15.4 Partile au agreeat prin prezentul Contract, ca LOCATORUL nu se face responsabil fata de LOCATAR pentru:

- a) Daunele cauzate de incendiu, inundatie, furt, alta infractiune sau orice deteriorare produse asupra dotarilor, mobilei sau stocului de marfa a LOCATARULUI neacoperite de asigurarea sa proprie;
- b) Atitudinea daunatoare a celorlalti Locatari, vizitatori, furnizori sau utilizatori;
- c) Intreruperea serviciilor de furnizare a utilitatilor publice si a serviciilor comune,;
- d) Atitudinea neglijenta sau de rea-credinta a unei terte persoane, care afecteaza terenul / spatiul comercial domeniul public, închiriat.

15.5 In niciun caz LOCATORUL nu este responsabil pentru pierderile de profit ale LOCATARULUI sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

### **16) Forță majoră**

16.1. Forta Majora reprezinta orice circumstanta care este independenta de vointa Partilor si care le impiedica pe acestea sau numai pe una din Parti sa-si onoreze obligatiile din Contractul de Inchiriere sau ce rezulta din Contractul de Inchiriere, considerandu-se ca o asemenea circumstanta nu poate fi evitata in ciuda prudentei, previziunii si efortului Partii afectate de o asemenea circumstanta. De asemenea, este agreeat in mod expres ca Forta Majora va include orice circumstanta care este independenta de controlul LOCATORULUI si care il pune pe acesta in imposibilitatea de a furniza serviciile datorita schimbarilor legislative sau actelor administrative de stat in vigoare ori datorita oricaror altor intarzieri nejustificate fata de termenele legale prevazute pentru eliberarea pentru LOCATOR a autorizatiilor de catre autoritatile competente.

16.2. Partile vor fi exonerate de raspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligatiilor ce rezulta din prezentul Contract de Inchiriere datorata Fortei- Majore , cu exceptia cazului in care Partea impiedicata de un astfel de eveniment încălcase obligatiile sale contractuale si fara aceasta incalcare (daca acea Parte si-ar fi indeplinit obligatiile la timp) respectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

### **17) Nerenuntare**

17.1. Nicio neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale LOCATORULUI ce rezulta din acest Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

### **18) Independenta clauzelor**

18.1. In cazul in care oricare dintre clauzele acestui Contract de Inchiriere devine invalida, neaplicabila sau ilegala, partial sau in totalitate, restul clauzelor vor ramane valabile, neschimbate si Partile se vor intalni cat mai curand posibil si vor agreea cu buna credinta clauza legala cea mai apropiata scopului Contractului de Inchiriere si care are un efect economic egal.

### **19) Legea aplicabila. Limba**

19.1 Prezentul Contract de Inchiriere este guvernat de si conceput in concordanta cu legile din Romania.

19.2 Acest Contract de Inchiriere a fost redactat in limba romana..

### **20) Litigii**

20.1. In caz de litigii aparute in legatura cu incheierea, executarea, suspendarea sau incetarea prezentului contract, Partile vor rezolva conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi solutionat exclusiv de catre instantele de judecata competente de pe raza Municipiului Bucuresti.

20.2. Orice neintelegere se va rezolva pe cale amiabila. Dacă, după 10 zile de la începerea tratativelor de soluționare, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca neînțelegerea să se soluționeze de către Instanțele Judecătorești de la sediul Locatorului.

### **21) Alte Clauze**

21.1. Partile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu in conditiile legii.

21.2. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte aditionale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele parti, in caz contrar acestea neproducand efecte juridice.

21.3. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi inregistreze un punct de lucru în spațiul inchiriat. La incetarea in orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spatiului inchiriat.

21.4. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in Contract.

21.5. Orice modificare in statutul juridic, a actului de infiintare, a sediului, etc., va trebui anuntata in termenul limita de 15 zile calendaristice, Locatorului.

## 22) Comunicări

22.1. Orice comunicare dintre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris Partilor, prin posta sau catre:

Locatar:

Locator: e-mail: patrimoniu@ps4.ro sau contact@ps4.ro ; telefon 021/9441, pentru aspecte de natură financiară: contabilitate@ps4.ro; pentru aspect de natura administrativă: administrativ@ps4.ro

22.2. Urmărirea și derularea prezentului Contract se va face prin intermediul serviciilor de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4

22.3. Comunicările între parti se pot face și prin e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

## 23) Acceptarea

23.1. Subsemnatul, în calitate de al Locatar al terenului / spațiului comercial domeniul public, ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de informatiile referitoare la terenul inchiriat, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce s-a constatat.

## 24) Documentele contractului

24.1. Prezentul Contract se completeaza cu documentele mai jos mentionate, care fac parte integranta din acesta, respectiv:

- 1) Anexa nr. 1 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 2) Anexa nr. 2 - Garantia de buna executie;
- 3) Anexa nr. 3 - Caietul de sarcini;

Prezentul Contract a fost incheiat astazi, in 3 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatară și un exemplar care va fi înregistrat la organele fiscale.

**LOCATOR:**

**LOCATAR:**

Consiliul Local al Sectorului 4 al  
Municipiului București, în calitate sa de titular al  
Dreptului de administrare al spațiului ...

.....





**T.C.C.** | TIBERIUS CORNELIU  
CONSTANTIN

Appraisal Advisor

Catre,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
SERVICIUL PATRIMONIU

Subsemnatul, Tiberius - Corneliu Constantin, Evaluator Autorizat Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) din data de 25.06.2018, specializarea EPI | EBM (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si Evaluarea Bunurilor Mobile), posesor al legitimatiei cu numarul 18873,

Prin prezenta adresa, va inaintez, in doua exemplare semnate si stampilate, urmatorul document:

Raportul de evaluare intocmit pentru stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale aflate in incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor din Bucuresti, str. Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4.

18.01.2023

Cu deosebita consideratie,  
Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE: 18873

Corneliu-Tiberius  
Constantin



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE: 18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

BUCURESTI, SPLAIUL INDEPENDENTEI  
NR. 313B, BL. C1, AP. 44, SECTOR 6

SECTORUL 4  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
REGISTRATURĂ (9)

18 JAN 2023

INTRARE Nr. 3465  
IEȘIRE

**RAPORT DE EVALUARE NR 79/2022**  
**ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR**  
**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**



**SCOPUL EVALUARII:**

Stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale aflate in incinta Complexulu Agroalimentar Piata Norilor din Bucuresti, str Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4

**PROPRIETAR:**

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

**UTILIZATOR:**

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

**DATA EVALUĂRII: 20.12.2022**

**INTERVAL DE VALORI ESTIMATE  
PENTRU SPATIILE COMERCIALE**

**< 50 MP 20 EUR**

**50 MP – 100 MP 18 EUR**

**100 MP > 16 EUR**

**CURS BNR 20.12.2022**  
**1 EURO = 4.9140 LEI**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

**BUCUREȘTI**  
**DECEMBRIE – 2022**

**SCRISOARE DE TRANSMITERE****Către,****SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/174/14.12.2022 cu privire la stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor, strada Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4, Bucuresti, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari – Serviciul Patrimoniu, nr. P.16.2/174/14.12.2022, am fost desemnat în vederea stabilirii valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor, strada Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4, Bucuresti.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale aflate in incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor, in vederea inchirierii acestora.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 20.12.2022.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR****TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN****SPECIALIZAREA: EPI | EBM****NR. LÉGITIMATIE: 18873**

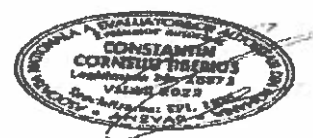
**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR**  
**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**  
**NUMAR LEGITIMATIE:18873**  
**SPECIALIZAREA: EPI | EBM**

**TEL: 0727 947 941**  
**E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO**  
**WEB: WWW.TCCLEGAL.RO**



## CUPRINS

<b>SCRISOARE DE TRANSMITERE</b>	<b>2</b>
<b>I. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
<b>II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	8
<b>III. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	16
3. Descrierea constructiei si a terenului	16
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	16
5. Istoricul Proprietatii subiect	16
<b>IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>17</b>
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	18
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	18
<b>VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE</b>	<b>19</b>
<b>VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>20</b>
<b>VIII. ANEXE</b>	<b>22</b>



## INTRODUCERE

## 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
2	UTILIZATOR DESEMENAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
4	SCOPUL EVALUĂRII	STABILIREA VALORII MINIME DE INCHIRIERE A SPATIILOR COMERCIALE DIN INCINTA COMPLEXULUI AGROALIMENTAR PIATA NORILOR	
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA	
6	DATA EVALUĂRII	20.12.2022	
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS	
8	TIP PROPRIETATE	SPATII COMERCIALE	
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	COMPLEX AGROALIMENTAR PIATA NORILOR DIN BUCURESTI, STR. CONSTANTIN RADULESCU MOTRU NR. 9, SECTOR 4	
10	SUPRAFATA IMOBILULUI	CONSTRUCTIE P + 1E	Sc = 1.718,45 mp   Scd = 3.437,00 mp
		PARTER	Spatiu deschis destinat parcarii (48 de locuri de parcare), doua zona de acces cu scari rulante si lift, spatii de depozitare, tehnice, de gestiune si lift de marfa.
		ETAJ 1	Spatii comerciale, spatii pentru gestiunea si manipularea marfii, grupuri sanitare, spatii tehnice si depozitare.
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 20.12.2022	1 EURO = 4.9140 RON	

Intervalul de Valori al chiriilor minime estimat pentru spatiile comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor, este urmatorul:

SUPRAFETE SPATII COMERCIALE DE INCHIRIAT		
Suprafata inchiriabila < 50 mp	Suprafata inchiriabila 50 - 100 mp	Suprafata inchiriabila 100 > mp
20 euro / mp / luna	18 euro / mp / luna	16 euro / mp / luna

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## 2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/174/14.12.2022 cu privire la stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor, strada Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4, Bucuresti, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului și din informațiile obținute în urma inspecției, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala în cuantum de 250.000 euro.

**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR**

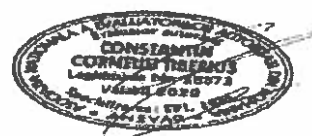
**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

**SPECIALIZAREA: EPI | EBM**

**NR. LEGITIMATIE: 18873**

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## TERMENII DE REFERINȚA AIEVALURII

### 1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, practician in insolventa membru UNPIR si evaluator autorizat membru titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

### 2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

### 3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spatii comerciale situate in incinta Complexului Agroalimentar „Piata Norilor”.

### 4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea minima a chiriilor de piata pentru spatiile comerciale din Piata Norilor, in vederea inchirierii acestora.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

### 5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Potrivit solicitarii utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este in EURO.

### 6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 20.12.2022.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





## 7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

## 8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

HCGMB 426/26.07.2018.

HGMB 105/27.04.2021 si anexa nr 1.

Autorizatia de construire nr. 20/5068 din 31.01.2022.

Schitele spatiilor comerciale, respectiv a spatiilor conexe.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară ([www.zf.ro](http://www.zf.ro), [www.money.ro](http://www.money.ro), [www.ziare.com](http://www.ziare.com), [www.hotnews.ro](http://www.hotnews.ro), [www.wall-street.ro](http://www.wall-street.ro), [www.aibi.ro](http://www.aibi.ro), [www.statista.com/statistics](http://www.statista.com/statistics), <http://revistabiz.ro> și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară ([imobiliare.ro](http://imobiliare.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [olx.ro](http://olx.ro) și alte asemenea).

## 9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

### IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: 18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

#### **IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE**

- Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021 și anexa nr 1, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 anexa 5 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de aceste documente.

#### **10. TIPUL RAPORTULUI**

Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

#### **11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

#### **12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV**

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### **13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le deține la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 20.12.2022.

Etapele parcurse pentru elaboararea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## PREZENTAREA DATELOR

### 1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Norilor se află situată în București, str. Constantin Motru nr. 9, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

#### ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

##### Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la sos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

Fasia cuprinsă între Calea Vacaresti și limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovită până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestica a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos până la limita de 200 m de str. Sergent Nitu Vasile.

Fasie de 200 m la str. Sergent Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului de la Soseaua Oltenitei.

Soseaua Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile până la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu sos Mihai Bravu.

#### ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

##### Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Berceni.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE: 18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Șura Mare.

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței, Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei L.acului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmbovița) din limita estice a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos.Olteniței).

### **ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN**

#### **Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan – Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

#### **Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

#### **Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

**Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

**Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acțiunii.

Intr. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acțiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

**Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Train, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



**Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâșie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

Complexul Agroalimentar Piata Norilor este situat in Bucuresti, str. Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4, teritoriu cuprins in Zona A, a sectorului 4.

De asemenea, in apropierea Complexului Agroalimentar Piata Norilor se afla intre Statia de metrou a Magistralei de Metrou M2 Tineretului si Statia de metrou a Magistralei de Metrou M1 – Timpuri Noi.

Zona in care este amplasat Complexul Comercial, este o zona rezidentiala, cu blocuri de locuinte si constructii rezidentiale unifamiliale aflate in curs de dezvoltare.

In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee, Universitatea Crestina Dimitrie Cantemir; Universitate Titu Maiorescu si Univesitatea Nicolae Titulescu, dar si institutii de cult, cabinete medicale si institutii bancare.

La efectuarea inspectiei s-a constatat faptul ca in zona exista, retele de curent, apa, canalizare, gaze, internet + TV si termoficare.

Traficul auto si pietonal este intens in zona, ceea ce face imobilul subiect sa fie atractiv din punct de vedere comercial.

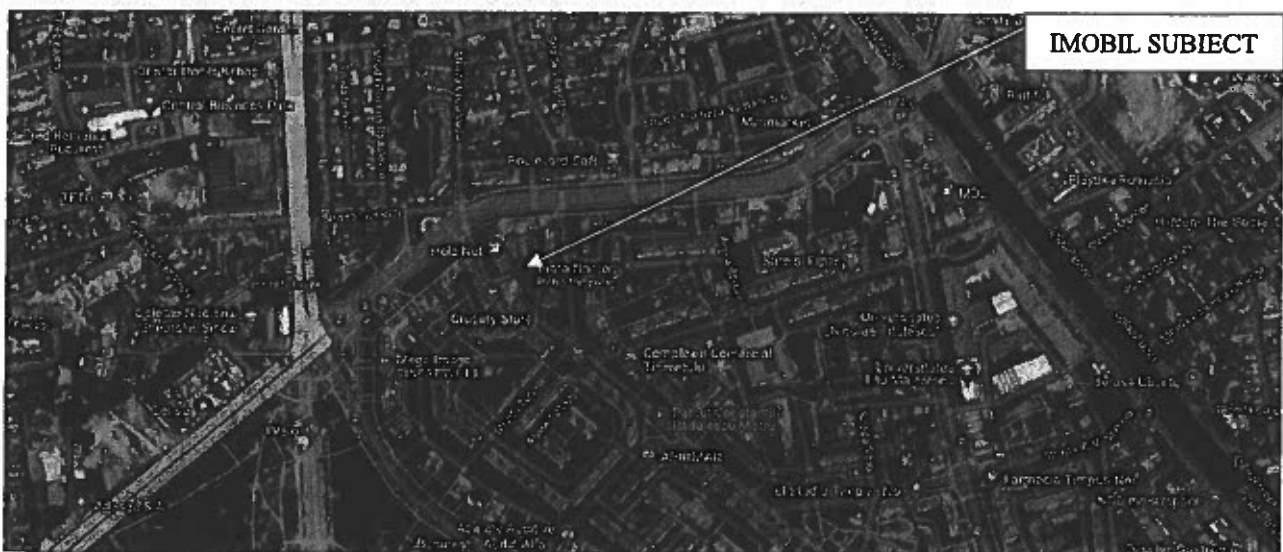
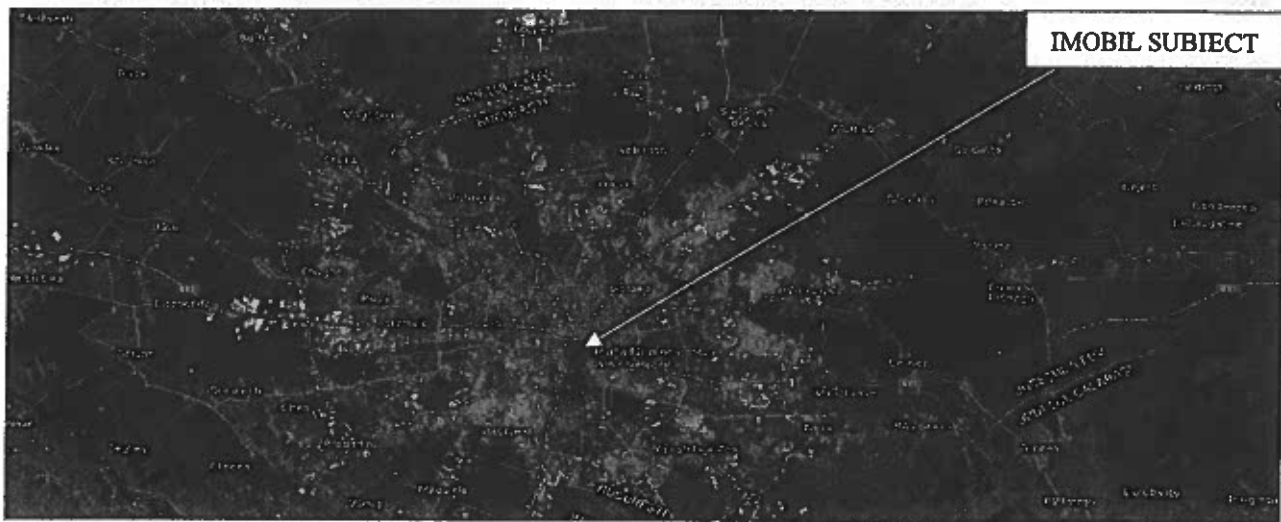
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO









EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
 NUMAR LEGITIMATIE:18873  
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## 2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect reprezentat de Complexul Agroalimentar Piata Norilor este detinut de catre Sectorul 4 al Primăriei Bucuresti.

## 3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI SI A TERENULUI

Potrivit Autorizatiei de Construire nr. 20 / 5068 din data de 31.01.2022 s-a autorizat executarea lucrarilor de construire pentru reconfigurare prin modernizare, consolidare, extindere pe verticala si remodelarea Pietei Agroalimentare Norilor, cu regim de inaltime P + 1E, pe teren apartinand domeniului public al Municipiului Bucuresti aflat in administrarea Consiliului Local al Sectorului 4.

Potrivit aceluiasi document, sistemul constructiv este pe structura de tip cadre si planse tehnice beton armat, fiind pastrate si consolidare unor elemente structurale, conform expertizei tehnice intocmita de un expert tehnic; acoperisul este tip terasa necirculabila; inchiderile si finisajele exterioare sunt din zidarie, termosistem si finisaje din tencuiala decorativa, riflaje din lamele aluminiu, respectiv panouri perforate din tabla.

Parterul este un spatiu deschis destinat parcarii cu doua zone de acces cu scari rulante si lift, spatii de depozitare, tehnice, de gestiune si lift de marfa.

Etajul 1 cuprinde spatii comerciale, spatii pentru gestiunea si manipularea marfii, grupuri sanitare, spatii tehnice si depozitare.

Constructia are o  $Sc = 1.718,45$  mp;  $Scd = 3.437,00$  mp si sunt asigurate 48 de locuri de parcare in parterul constructiei, clasa de importanta a cladirii fiind „II” si categoria de importanta „C” – normala.

Toate informatiile mai sus prezentata au fost preluate din Autorizatia de Construire nr. 173 / 31926 din data de 14.05.2021, nefiind puse la dispozitie alte documente cadastrale sau informatii despre teren ori compartimentarea constructiei.

## 4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non-imobiliare.

## 5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primăriei Bucuresti si nu exista informatii despre proprietarii anteriori.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## ANALIZA PIETEI

### 1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru o creștere puternică a activității în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor factori, previzionează reprezentanții companiei de consultanță Colliers. Reevaluarea riscului și alte tendințe postpandemice vor influența în mare măsură apetitul și valoarea investițiilor imobiliare, atât în decursul acestui an, cât și pe termen mai lung. „O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere”, notează oficialii companiei.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare postpandemie, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3% și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca, pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă, și creșterea pieței imobiliare să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

Conform “Buletinului statistic lunar al județelor nr.12/2021” emis de INSSE, în luna februarie a anului 2022 –la nivelul Municipiului București, câștigul salariul mediu brut este de 8,480 lei/persoană total pe județ, câștigul salariul mediu net este de 5,175 lei/persoană total pe județ, s-au emis un număr de 632 de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale până în luna Decembrie inclusiv, iar numărul locuințelor terminate, din date provizorii pentru trimestrul III al anului 2021 este de 3745.

80% dintre companiile imobiliare din sectorul comercial estimează o creștere a veniturilor în 2022 comparativ cu 2021 și 73% se așteaptă la intensificarea tranzacțiilor în domeniu, conform unui studiu Deloitte.

Potrivit raportului, ținând cont că activitatea globală de fuziuni și achiziții a crescut cu aproape 85% în prima jumătate a lui 2021 față de anul precedent, 40% dintre companiile care au participat la studiu spun că ar putea să se implice în astfel de tranzacții în următoarele trimestre.

Percepția privind evoluția veniturilor diferă în funcție de tipul de proprietate. Companiile care dețin clădiri utilizate în economia digitală (centre de date, turnuri de comunicații sau spații industriale) estimează o creștere mai accelerată a veniturilor în acest an, comparativ cu cele din alte domenii.

Însă și respondenții care dețin clădiri de birouri, *spații comerciale* sau activează în sectorul ospitalității sunt în oarecare măsură optimiști cu privire la perspectivele pe termen scurt.

Astfel, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăților pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele își majorează substanțial investițiile în tehnologie pentru a-și consolida portofoliul și capacitatea de gestionare a activelor.

Piața imobiliară, în general, este influențată de evoluțiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaționist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietățile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menținerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piața chiriilor nu va avea o evoluție favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflație, iar proprietățile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Analizând piața, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susținut de dorință și de puterea efectivă de cumpărare – conform studiilor efectuate la nivelul țării noastre de către o instituție bancară, pe perioada pandemiei populația a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acționeze în consecință.

## 2. ANALIZA OFERTEI

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea spațiului ce urmarează a fi închiriat (aproximativ între 5 EUR - 20 EUR/mp).

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.

## 3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La data evaluării și având în vedere contextul economic actual, putem aprecia că piața specifică bunurilor subiect este o piață a cumpărătorului / chirieșului, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marjă de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

## 4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale similare este situat între 5 €/mp- 20 €/mp, în funcție de suprafața, dotări, finisaje, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din spatii cu destinatie comerciala situate in incinta Complexului Agroalimentar Piata Norilor, strada Constantin Radulescu Motru nr. 9, sector 4, Bucuresti

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 SEV 104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

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

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

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati si compararii acestora cu proprietatea in cauza. Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piata, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere si alti parametri ai valorii pot fi utilizate in alte abordari ale evaluării utilizand tehnici comparative similare.

In analiza comparative, se pot utiliza atat corectiile cantitative cat si cele calitative dar nu concomitant. In general corectiile cantitative sunt facute inainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti.

Pe pietele spatiilor comerciale, chiriile practicate sunt lunare si se exprima in Euro / mp.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piata inclusiv taxele stabilite prin cele doua HCGMB mai sus mentionate.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti, similare cu Complexul Agroalimentar Piata Norilor.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluării precum si de informatiile detinute, pana la acest moment si de natura proprietatilor imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate sub forma intervalelor de valori.

In concluzie, chiriile de piata estimate la data evaluării, pentru spatiile comerciale aflate in Complexul Agroalimentar Piata Norilor, sunt cuprinse in urmatoarele intervale:

SUPRAFETE SPATII DE INCHIRIAT		
Suprafata inchiriabila	Suprafata inchiriabila	Suprafata inchiriabila
< 50 mp	50 - 100 mp	100 > mp
20 euro / mp / luna	18 euro / mp / luna	16 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 20.12.2022 este de 1 EUR= 4.9140 RON.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 1. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În concluzie, chirii de piață estimate la data evaluării, pentru spațiile comerciale aflate în Complexul Agroalimentar Piața Norilor, sunt cuprinse în următoarele intervale:

SUPRAFETE SPATII DE INCHIRIAT		
Suprafata inchiriabila < 50 mp	Suprafata inchiriabila 50 - 100 mp	Suprafata inchiriabila 100 > mp
20 euro / mp / luna	18 euro / mp / luna	16 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 20.12.2022 este de 1 EUR= 4.9140 RON.

### 2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață a dreptului de proprietate al imobilului ce face obiectului prezentului a fost estimată astfel:

SUPRAFETE SPATII DE INCHIRIAT		
Suprafata inchiriabila < 50 mp	Suprafata inchiriabila 50 - 100 mp	Suprafata inchiriabila 100 > mp
20 euro / mp / luna	18 euro / mp / luna	16 euro / mp / luna

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigider; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

Cheltuielile care sunt incluse in chirie difera de la o piata la alta. Plecand de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie bruta; chiria neta; chiria neta tripla etc.). Tinand cont de practica pietei industriale romanesti cat si de prevederile contractului de inchiriere a Depozitului, la data evaluarii, chiria estimata este o chirie neta care presupune ca utilitatile, impozitele, asigurare si cheltuielile curente sunt platite de catre chirias in timp ce proprietarul plateste numai reparatiile capitale.

In functie de durata, contractele de inchiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai putin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluarii s-a presupus estimarea unei chirii de piata pe termen lung.

Pentru estimarea Chirii de piata nu s-a avut in vedere dispozitiile legale in vigoare referitoare la TVA.

**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR**

**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

**SPECIALIZAREA: EPI | EBM**

**NR. LEGITIMATIE: 18873**

**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR**  
**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**  
**NUMAR LEGITIMATIE:18873**  
**SPECIALIZAREA: EPI | EBM**

**TEL: 0727 947 941**  
**E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO**  
**WEB: WWW.TCCLEGAL.RO**



## ANEXE

## AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE


**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
PRIMAR**

"APARATUL DE SPECIALITATE"  
B-dul George Cojbuș nr. 6-16, sector 4, București  
Tel. : +40-21-335.02.30 / Fax. : +40-21-337.07.80

RIȘA SIMTEX


**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

 Nr. 20 / 5068 din 31 01 2022

Ca urmare a cererii adresate de **SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, CUI 4316422, cu sediul în municipiul București, sectorul 4, b-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, înregistrată la nr. 5068 din 27.01.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE AUTORIZEAZĂ**

executarea lucrărilor de construire pentru

reconfigurare prin modernizare, consolidare, extindere pe verticală și remodelarea Pieței Agroalimentare Noilor, cu regim de înălțime P+1E, pe teren aparținând domeniului public al municipiului București aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4. Amplasament spre est și sud - la str. Constantin Rădulescu Motru, spre nord și est - la alee laterală de deservire imobile de locuințe colective. Sistem constructiv suprastructura de tip cadre și planșee din beton armat, cu păstrarea și consolidarea unor elemente structurale, conform expertizei tehnice întocmită de expert tehnic atestat ing. Popescu Dan Dumitru, acoperiș tip terasă necerulabilă, închideri și finisaje exterioare - închideri din zidărie termoisolată și finisaje din tencuială decorativă, riflaje din lamele aluminiu, respectiv panouri perforate din tablă. Destinație la parter - spațiu deschis destinat parcurii, două zone de acces cu scări rulante și lift, spațiu de depozitare, tehnice, de gestiune și lift de marfă, la etajul 1 - spațiu comercial, spațiu pentru gestiunea și manipularea mărfii, grupuri sanitare, spațiu tehnic și depozitare. Se = 1718,45 mp, Scd = 3437,00 mp. Se asigură 48 locuri de parcare în parterul construcției. Clasa de importanță a clădirii este II și categoria de importanță - „C” - normală.

Organizarea de șantier se va amenaja în incinta proprietății conform documentației de organizare execuție anexate.

Beneficiarul, constructorul și proiectantul sunt răspunzători de respectarea Legii nr. 10/1995 și a normativelor de specialitate în vigoare privind calitatea construcțiilor.

Lucrările propuse vor îngloba lucrările executate în baza A.C. numărul 239/42854 din 02.07.2021 și va respecta prevederile avizelor care au stat la baza emiterii prezentei autorizații.

Autoritatea administrației publice locale emitente nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcția -, responsabilitatea aparținând solicitantului.

- pe imobilul - teren și/sau construcția - situat în municipiul București, sector 4, str. CONSTANTIN RĂDULESCU MOTRU nr. 9,

lucrări în valoare de 15.139.588,37 lei.

În baza documentației tehnice - DT pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DT A.C.), nr. 201804-17a Noilor din 2019, a fost elaborată de ASOCIEREA CONCRETE&DESIGN SOLUTIONS SRL - BAU STARK SRL - YARDMAN SRL - BID DIVISION CONSULTING SRL, cu sediul în ..., respectiv de Ciprian Mateescu - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 7276, în conformitate cu prevederile Legii nr. 154/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





A.C. nr. 20 / 5068 din 31.01.2022

## CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

**A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C și D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație**

Nerespectarea întregii a documentației tehnice - D.T vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art 24 alin (1), respectiv art 26 alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În conformitate cu prevederile art 7 alin (15) - (151) din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire

### B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F 13) la autoritatea administrației publice locale emitență a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F 14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F 15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C + D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de Execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitențul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la rampele autorizate de depozitare a deșeurilor și reziduurilor materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desfășureze construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de Performanță Energetică a Clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitențului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

pag 2

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI|EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



A.C. nr. 20 / 5068 din 31.01.2022

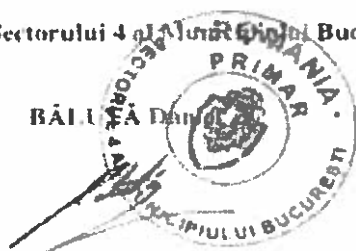
15. să declare construcțiile propriu-zise realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 (douăzeci și patru) luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 (douăsprezece) luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București

p.Secretarul General al Sectorului 4.



DIM. Mariana  
DISPOZIȚIA nr. 20/5068 DIN 31.01.2022

Arhitect Șef,

TUDOR Dan

Scutit taxă conform art. 476, alin. 1, lit. e din Codul Fiscal.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de ..... însoțită de un (1) exemplar din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea  
Autorizației de Construire

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București.

Secretarul General al Sectorului 4.

Arhitect Șef,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

Șef Serviciu,

Ing. IORGA Iuliana

10/01/2022  
Căminul nr. 10/01/2022

pag. 3

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

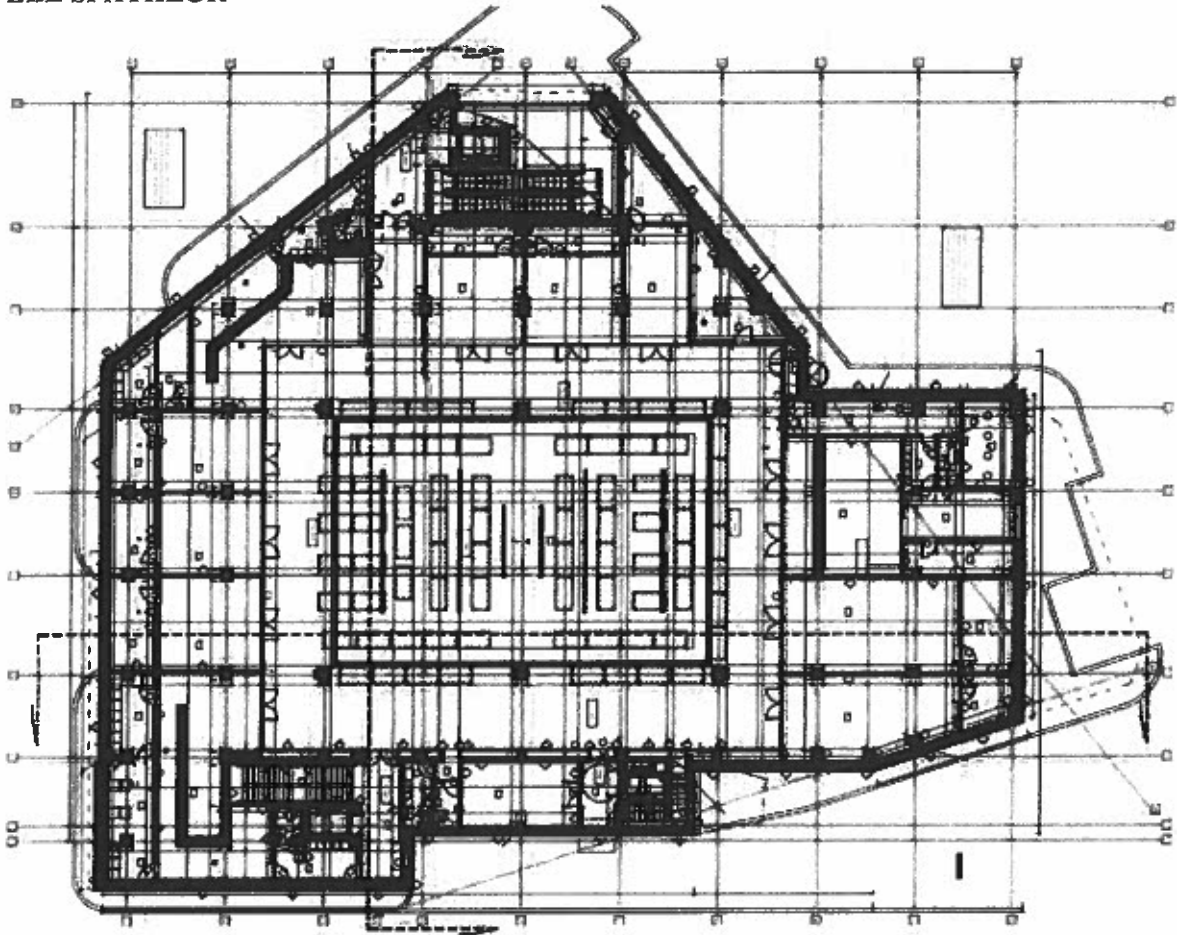
TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



## SCHITELE SPATIILOR



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

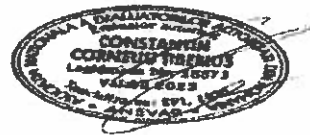


### TABEL CU SPATIILE COMERCIALE SI SPATIILE CONEXE

NO. CANTONAMENT	NO. LOT	NO. SPATIU	PROIECTANT	PROIECT	PROIECTANT GENERAL ASOCEREA	PROIECTANT GENERAL ASOCEREA	PROIECTANT GENERAL ASOCEREA	PROIECTANT GENERAL ASOCEREA
1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100	100

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE: 18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



A2.2c

## TABEL CU SPAȚII COMERCIALE DIN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIATA NORILOR

NR.Crt.	Nr. spatiu	Suprafață (mp)	Profilul dorit	Valori estimate mp/EURO
1	E04	61,17	SPAȚIU COMERCIAL	18
	E07	8,67	CAMERĂ DEPOZITARE/PROCESARE	9
	E08	8,05	CAMERA FRIGORIFICĂ	9
2	E09	26,41	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E10	10,96	CAMERĂ DEPOZITARE	10
3	E11	26,95	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E12	11,24	CAMERĂ DEPOZITARE	10
4	E13	11,10	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E14	13,06	CAMERA DEPOZITARE	10
5	E 15	67,26	SPAȚIU COMERCIAL PESCĂRIE	18
	E16	11,55	CAMERA FRIGIDERE	9
	E17	11,69	CAMERA PROCESARE	9
	E18	4,75	DEPOZIT DE ZI	9
6	E29	44,08	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E30	8,02	CAMERA DEPOZITARE	10
7	E31	52,91	SPAȚIU COMERCIAL	18
	E32	15,77	CAMERA DEPOZITARE	9
	E33	52,72	SPAȚIU COMERCIAL BRUTĂRIE	18
8	E33A	17,54	ZONĂ PREPARARE	9
	E34	11,90	ZONĂ DEPOZITARE	9
	E35	5,54	VESTIAR	9
	E36	3,42	GRUP SANITAR+ DUS	9
9	E40	19,12	SPAȚIU COMERCIAL	20
10	E41	24,63	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E42	11,46	CAMERĂ DEPOZITARE	10
11	E43	27,23	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E44	8,05	CAMERĂ DEPOZITARE	10
12	E45	27,45	SPAȚIU COMERCIAL	20
	E46	8,10	CAMERĂ DEPOZITARE	10

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR  
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN  
NUMAR LEGITIMATIE:18873  
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941  
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO  
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**

**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CISO Federation

**RIAR SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**REFERAT DE APROBARE**

Prin HCL Sector 4 nr. 47/2019 privind constatarea încetării contractului de asociere în participație nr. 11803/17.09.1999, revenirea pieței agroalimentare Norilor în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, începând cu data de 17.09.2019 și aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza SF, piața Norilor a revenit în administrarea Consiliului Local Sector 4, pe durată nelimitată;

Având în vedere:

- prevederile art. 332-348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- faptul că s-au finalizat lucrările de modernizare, amenajare la Complexul agroalimentar „Piața Norilor”, pentru aducerea acestuia în stare de funcționare, în conformitate cu legislația în vigoare și la standardele noii realități sociale și pentru satisfacerea necesităților de siguranță, salubritate și pentru desfășurarea activității de comerț în condiții optime și moderne pentru cetățeni;
- pentru a veni în sprijinul locuitorilor sectorului 4, oferindu-le acestora posibilitatea efectuării cumpărăturilor în condiții moderne și de siguranță și pentru recuperarea cheltuielilor cu investițiile realizate;

considerăm oportun valorificarea prin închiriere a spațiilor comerciale din incinta Complexului agroalimentar „Piața Norilor”, conform Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniului public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin HCL Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare și aprobarea documentației de atribuire a contractului de închiriere, pentru a asigura respectarea principiilor transparenței și concurenței și pentru a asigura șanse egale tuturor agenților economici interesați.

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișa de date modelul contractului de închiriere și a Raportului de evaluare privind stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piața Norilor.





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CIBQ Federation

**RIA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEMS  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

DIRECȚIA DE AUTORIZĂRI  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. P.16.2/10 / 30.01.2023

**RAPORT SPECIALITATE**

Având în vedere:

- prevederile art. 332-348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- HCL Sector 4 nr. 47/2019 privind constatarea încetării contractului de asociere în participație nr. 11803/17.09.1999, revenirea pieței agroalimentare Norilor în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, începând cu data de 17.09.2019 și aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza SF, piața Norilor a revenit în administrarea Consiliului Local Sector 4, pe durată nelimitată;
- faptul că s-au finalizat lucrările de modernizare, amenajare la Complexul agroalimentar „Piața Norilor”, pentru aducerea acestuia în stare de funcționare, în conformitate cu legislația în vigoare și la standardele noii realități sociale și pentru satisfacerea necesităților de siguranță, salubritate și pentru desfășurarea activității de comerț în condiții optime și moderne pentru cetățeni;
- pentru a veni în sprijinul locuitorilor sectorului 4, oferindu-le acestora posibilitatea efectuării cumpărăturilor în condiții moderne și de siguranță și pentru recuperarea cheltuielilor cu investițiile realizate;

considerăm oportun valorificarea prin închiriere a spațiilor comerciale din incinta Complexului agroalimentar „Piața Norilor”, conform Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniului public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin

HCL Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare și a documentației de atribuire a contractului de închiriere, pentru a asigura respectarea principiilor transparenței și concurenței și pentru a asigura șanse egale tuturor agenților economici interesați.

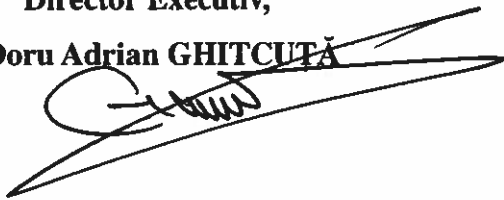
- lista spațiilor comerciale, din cadrul Complexului agroalimentar „Piața Norilor” ce vor fi scoase la licitație, nr. P.21.1/39/25.01.2023;

Față de cele arătate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Norilor, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișa de date modelul contractului de închiriere și a Raportului de evaluare privind stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piața Norilor

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI**

Director Executiv,

Doru Adrian GHITCUTĂ



**DIRECȚIA ADMINISTRARE PIEȚE,**

Director Executiv,

Ciprian-Ionuț BOTAN



Avizat,

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

ISTODORESCU

MEHAI

