



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii spațiului de depozitare și producție S.054 din Complexul Agroalimentar Piața Progresul situat în Șos. Giurgiului nr.109A, sector 4, București, cu o suprafață de 226,38 mp., a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiet de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.2/53/19.03.2024;

Văzând 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*;

Tinând cont de:

Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare, în vederea închirierii spațiului de depozitare și producție S.054 din complexul agroalimentar Piața Progresul situat în Șos. Giurgiului nr.109A, sector 4, București, cu o suprafață de 226,38 mp., întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18805/07.03.2024;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Tinând cont de 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.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea spațiului de depozitare și producție în suprafață de 226,38 mp, domeniu public, aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, din Complexul Agroalimentar Piața Progresul situat în Șos. Giurgiului nr.109A, sector 4, București;

Art.2 Se aprobă prețul de pornire al licitației conform raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18805/07.03.2024 – **Anexa nr.1** la prezenta hotărâre;

Art.3 Se aprobă durata închirierii de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în condițiile prezentate prin caietul de sarcini, pentru o perioadă maxim egală cu durata contractului de închiriere;

Art.4 În cazul în care, cuantumul chiriei, stabilită prin licitație publică este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, la încheierea actului adițional de prelungire a perioadei de închiriere se vor aplica acestea din urmă.

Art.5 Organizarea licitației se va face în baza Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în proprietate publică (domeniu public/privat) terenuri cu sau fără construcții aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, aprobat prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare;

Art.6 Se aprobă documentația de atribuire constând în:

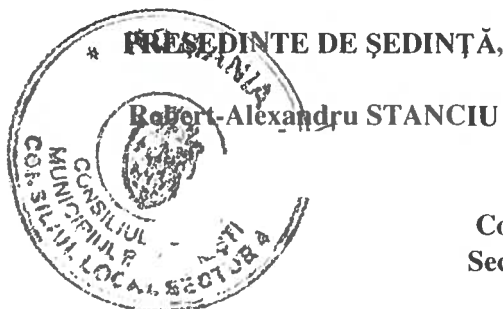
- a) model caiet de sarcini – **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre;
- b) model fișă de date – **Anexa nr. 3** la prezenta hotărâre;
- c) model contract de închiriere – **Anexa nr. 4** la prezenta hotărâre;

Art.7 Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze în numele și pe seama Consiliului Local Sector 4 contractele de închiriere și actele adiționale de prelungire;

Art.8 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 21.05.2024



Contrasemnează
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

Nr. 108/21.05.2024

LA nr. 102/21.05.2024

Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024



**A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024**

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

9/6/166/0703 2024

Nr. înregistrare raport ANG2024_20/29.02.2024

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (1)

07 MAR 2024

INTRARE Nr. 18805
IEȘIRE Nr.

RAPORT DE EVALUARE

**PRIVIND ESTIMAREA
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII SPAȚIULUI DE DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE
S.054 DIN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA
PROGRESUL SITUAT
ÎN ȘOS. GIURGIULUI 109A, SECTOR 4 BUCUREȘTI,
AVÂND O SUPRAFAȚĂ DE 226,38 MP**

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI

Evaluator A.N.G. CONSULTING S.R.L.



I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul de depozitare și producție S.054 din Complexul Agroalimentar *Piața Progresul*, situat în Șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, având o suprafață de 226.38 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Baza evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

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

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

Solicitantul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Beneficiarul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Raportul a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
 - III.1 Analiza pieței;
 - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilelor;
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
 - Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piața.
 - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
 - Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
 - Beneficiarul a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza documentului *Plan parter* și a procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 42159/30.06.2020, anexe la Nota de comandă nr. P16/2/33/15.02.2024.
 - Suprafața utilă a spațiului comercial S054 este de 226,38 mp.
 - **Destinația spațiului comercial este numai pentru activități de depozitare și/sau producție.**
 - Perioada maximă de închiriere este de 5 ani.
- Ipotezele de mai sus se completează cu datele din raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 29.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul de producție S.054 din Complexul Agroalimentar *Piața Progresul*, situat în șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, având o suprafață de 226.38 mp, este de 942 euro, echivalentul a 4.682 lei.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării 29.02.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9700 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 29.02.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto imobil

Anexa 2 – Plan parter spațiu comercial S.054

Anexa 3 - Comparabile chirie spații comerciale zona Piața Progresu/ Sector 4 București

EVALUATOR EPI,
A.N.G. CONSULTING S.R.L.
Angel FLOREȘCU



CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile si reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L. înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 29.02.2024

EVALUATOR ANEVAR EPI,
A.N.G. CONSULTING S.R.L.
Angel FLORESCU



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul de depozitare și producție S.054 din Complexul Agroalimentar *Piața Progresul*, situat în șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, având o suprafață de 226.38 mp.

II.2 Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

II.3 Baza evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

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

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

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare, editia 2022:
- SEV - Cadru general;
- SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportarea evaluării;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

Criterii de evaluare

Pentru realizarea misiunii, evaluatorul va urma conceptele și metodele acceptate de evaluare, aplicând în particular, următoarele abordări în evaluare:



- **Abordarea bazată pe comparații sau piață:** consta in analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor si vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.
- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor (pentru evaluarea construcțiilor)** Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor. Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității beneficiare ale unor proprietăți imobiliare (în general măsoară câștigurile realizate sub formă bănească), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.
- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcțiilor)** este bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puțin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcțională și uzura externă, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăților de valoarea terenului. Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională si economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare si confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menționat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, in documente, circulare sau in declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificația formei si a contextului in care ar urma sa apară.

II.5 Înscrisuri privitoare la dreptul proprietate

Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documentele în baza cărora a fost dobândit dreptul de administrare sau proprietate asupra terenului, evaluarea făcându-se doar în baza Planului de amplasament și a Notei de comandă nr. P16.2/33/15.02.2024.

Având în vedere documentele mai sus menționate, evaluatorul a realizat evaluarea imobilului în contextul în care beneficiarul are un drept deplin de proprietate.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind situația juridică sau a titlurilor de proprietate, considerându-se că bunurile supuse evaluării sunt în proprietatea societății și nu sunt grevate de litigii de natură juridică ce le-ar putea afecta valoarea. Nimic din acest raport nu este întocmit cu intenția de a fi interpretat ca un punct de vedere legal asupra documentelor.



II.7 Destinatarul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI cu sediul în Bucuresti, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

II.8 Data estimării valorii: 29.02.2024

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobiliare. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind prețurile vanzarilor de terenuri, prețuri comparabile și fundamentarea analizei de piață.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 29.02.2024

II.10 Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 20.02.2024.

Cu privire la modul de desfășurare a inspecției se pot face următoarele mențiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecția s-a desfășurat de către *Evaluator* în prezența reprezentantului legal al beneficiarului;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- S-a constatat existența fizică a imobilului supus evaluării
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

II.11 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9700 RON valabil la 29.02.2024

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
 - III.1 Analiza pieței;
 - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilelor;
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.

II.13 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- identificarea și inspecția proprietății;
- stabilirea condițiilor limitative și a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în cadrul raportului;



- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

II.14 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informații de piață culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro, www.imobiliare.ro; www.romimo.ro, www.spatiiindustriale.com; www.imobiliare.ro; www.eimobile.com; www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si inchirieri constructii similare
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare Anevar ed. 2022.

II.15 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în preambulul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

II.17 Ipoteze

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar și din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu sau o schița a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafețelor, evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (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;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior 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 diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a prețului posibil obținabil în urma unei tranzacții obiective și nepărtinitoare pentru bunul evaluat și poate reprezenta un nivel de referință în vederea negocierilor între vânzător și cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport 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;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Ipoteze speciale:

- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construită desfășurată a imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea



- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al terenului, evaluarea realizându-se în baza Planului de amplasament și a Notei de comandă nr. P16.2/33/15.02.2024.
- **Destinația spațiului comercial este numai pentru activități de depozitare și/sau producție.**
- Suprafața utilă a spațiului comercial S054 este de 226,38 mp.
- Perioada maximă de închiriere este de 5 ani.

II.18 Litigii

Din datele și documentele prezentate de proprietar, rezultă că beneficiarul nu este implicat în procese, litigii sau arbitraje cu persoane juridice sau fizice care ar avea consecințe ulterioare privind dreptul de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării.

II.19 Dreptul ecologic

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigație, în afara controlului vizual și organoleptic, pentru a stabili dacă există vreoa contaminare a proprietăților imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existența vreunui contaminant și nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigație științifică necesară pentru a fi descoperit.

Dacă ulterior, se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate și terenul aferent acestora sau pe orice alt teren vecin sau că mijloacele care au fost sau sânt puse în funcțiune ar putea contamina, acestea ar putea diminua valoarea raportată

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni.



În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietatii.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatilor având aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

Zona în care este situat imobilul supus evaluării are destinație mixtă comercială și rezidențială. Zona de amplasament a imobilului este șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, existând o predominantă activitate comercială și rezidențială .

Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte. Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

1. Localizarea-amplasarea în zone periferice, sau în zone centrale care nu sunt complet dezvoltate edilitar (străzi neasfaltate, rețele de utilități lipsă etc) are influență negativă asupra valorii proprietății imobiliare, mai aproape/mai departe de zonele centrale, sau în anumite zone cu renume istoric.
2. Suprafața - în general piața imobiliară recunoaște acest element de comparație în sensul acceptării regatei „suprafață mai mare preț mai mic”. Elementul de comparație pentru construcții este preț/mp suprafață utilă iar pentru teren preț/mp, iar moneda este lei sau euro.
3. Stare tehnică - în general imobilele cu suprafețe comparabile sunt bine întreținute, imprevjuate.
4. Utilități – accesul imobilului de utilitati.
5. Accesul la mijloace de transport in comun, in special la metrou. Imobilele cu o accesibilitate mai mare au un pret mai ridicat față de cele care se află la o distanță mai mare de stațiile de metrou.

Localizare

Bucureștiul este orașul cu cea mai mare contribuție la formarea Produsului Intern Brut (PIB), cu o pondere de 24,7%, și este urmat de județele Cluj, cu 5,2%, și Timiș, cu 4,8%.

PIB-ul per capita, exprimat în paritatea puterii de cumpărare standard (PPS), în România, s-a situat, surprinzător, la 74% din media UE în 2021, față de 54,3% în 2013, depășind astfel țări precum Grecia, Slovacia sau țările baltice¹

Sectorul 4 avea, în iulie 2019, o populație stabilă de 331.408 locuitori (după domiciliu); media vârstei populației Sectorului 4 este de aproximativ 42 ani, caracteristică a unei populații relativ tinere; populația activă (cu vârste cuprinse între 15-60 ani) reprezintă 69,56 % (230.532 locuitori) din totalul populației aferentă sectorului.

Imobilul supus evaluării este situat în Sos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, în zona de sud Capitalei, aproape de iesirea către localitatea Jilava, în cadrul Pieței Progresu.



¹ <https://republica.ro/bucurestiul-arc-un-pib-pe-cap-de-locuitor-de-cinci-ori-mai-mare-dect-vaslui-ccl-mai-sarac-judet-capitala>



Spatiul supus evaluării are o destinație specifică, respectiv spațiu de depozitare produse alimentare și nealimentare sau de producție – Anexa 1.

Accesul în cadrul spațiului se face separat de intrările specifice accesului în Piața Progresul, respectiv intrarea fiind în spatele clădirii, loc unde se realizează aprovizionarea cu mărfuri.

Spațiul comercial are finisaje interioare obișnuite, pardoseala din beton armat cu gresie, peretii sunt cu faianță, parțial vopsea lavabilă, ferestre geam termopan PVC.

Infrastructura zonei este bine dezvoltată, imobilul având acces la bulevarde și drumuri asfaltate cu o două benzi pe sens.

În zonă există utilitățile energiei electrice, comunicații, apă curentă și canalizare.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei, zona limitrofă cu destinație mixtă rezidențială și servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale de depozitare și/sau producție situate în zona de sud a Sectorului 4.

Evoluția valorilor imobiliare

Conform analiza piața imobiliară întocmită de AgentExpert² *Evoluția tipică înregistrată în luna iunie a determinat ca datele agregate pentru prima jumătate a anului să fie foarte asemănătoare cu cele din primele cinci luni. Astfel, în România s-au înregistrat peste 66.000 de tranzacții imobiliare în perioada ianuarie-iunie 2023, cu 22% mai puține comparativ cu perioada similară a anului trecut.*

² <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-în-romania-în-primele-5-luni-ale-lui-2023-agent-expert>



În condițiile trecerii prin pandemia de Covid-19 precum și consecințele războiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunță. Potrivit Bloomberg Commodity Spot Index, prețurile la alimente au atins niveluri record în mai 2022, la două luni de la invadarea Ucrainei de către Rusia. În cei doi ani anteriori, prețurile la alimente crescuseră deja cu 40%, potrivit datelor FMI. Pentru 2023 însă, previziunile arată ieftiniri cu 21% ale alimentelor.

Prețurile materiilor prime scad deja de ceva vreme, constată Ayhan Kose, economist-șef adjunct la Banca Mondială. "Prețurile în scădere la materii prime se datorează în parte creșterii economice globale fragile, dar acest lucru nu ar trebui văzut drept o amenințare cu o posibilă recesiune globală", spune Kose pentru DW. "Deși economia mondială este slabă, nu ne așteptăm ca ea să alunece într-o recesiune în 2023/24. Dar nu este exclus, în condițiile exacerbării unor condiții de risc."³

În opinia mea, prețul terenului și al imobilelor din Sectorul 4 va crește semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), având în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care să crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă⁴:

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcuri publice și de reședință este complet digitalizat; amplasarea stațiilor de încărcare pentru mașini electrice (10 stații funcționale de încărcare a mașinilor electrice, alte 17 stații sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare rețea extinsă de parcuri tip Park&Ride în apropierea fiecărei stații de metrou din sector*
- *la nivelul întregului Municipiu București, suprafața ocupată de spații verzi trebuie extinsă pentru a se atinge limita minimă impusă Ordonanța de Urgență 195/2005 privind protecția mediului, respectiv de 26 m²/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m²/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m² /locuitor*
- *Prin intermediul planului integrat de calitate a aerului, a fost impusă modernizarea a 22 de unități școlare;*
- *Soluțiile de tip "smart city" implementate au plasat Sectorul 4 pe locul 7 în topul celor 87 autorități publice locale care derulează proiecte de smart-city în România, respectiv pe locul 5 în topul orașelor cu populație de peste 250 mii de locuitori (pe locul 1 fiind Municipiul Cluj Napoca)*
- *Sectorul 4 este unul dintre sectoarele care au teren construibil liber și care permite dezvoltarea de noi spații de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.*
- *Noua stație de metrou Tudor Arghezi, construită pe o suprafață de peste 15.000 de metri între stația Berceni, actualul capăt de linie al Magistralei 2 și Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterană, parter plus două etaje și va beneficia de șase zone de acces pietonal, din care două vor fi situate pe partea opusă a Soselei Berceni, fiind asigurată o legătură printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu*

³ <https://www.dw.com/ro/economia-mondial%C4%83-dup%C4%83-in-luna-mai-2022-9Bic-vino-recesiunea/a-65884866>

⁴ Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul București pentru perioada 2020 - 2024

masinile catre centrului orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la noua statie Tudor Arghezi, de pe Soseaua Berceni⁵. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .

- **“Europa Unita”**, va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construiește la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.
- Primaria Sectorului 4 construiește un **patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie “Traian Vuia”, pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Europeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. **Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei**. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi transformat intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

Cei mai importanti factori care au influentat piata imobiliara pe parcursul perioadei 2020 - 2023 sunt:

1. Politica Guvernului privind majorarea veniturilor populatiei precum si a modificării TVA ului de 5% la locuințe noi

Decizia Guvernului de a majora semnificativ salariile personalului angajat in sectorul public începând cu martie 2018 „Cheltuielile cu salariile în sectorul de stat au crescut în primele opt luni din 2018 cu 25%, față de aceeași perioadă din 2017” <https://www.zf.ro/profesii/salariile-au-explodat-psd-spart-pusculita-cresteri-masive-milioane-romani-mediul-privat-tine-pasul-aceste-cresteri-guvernul-introdus-distorsiune-grava-piata-muncii-majorarile-salariale-facute-17545689>

De asemenea, trebuie menționata decizia Guvernului de a modifica începând cu iunie 2020 plafonul de 5% la TVA pentru locuințe noi, respectiv de la 450.000 lei la 600.000 lei exclusiv TVA, ceea ce va permite accesul la locuințe mai spațioase și cu facilități superioare.

3. Cresterea prețurilor

Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii pretului de cost al inputurilor aflat intr-un ritm de crestere galopant (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor la materiale de constructii din perioada mai iunie 2021 cu cca. 50%

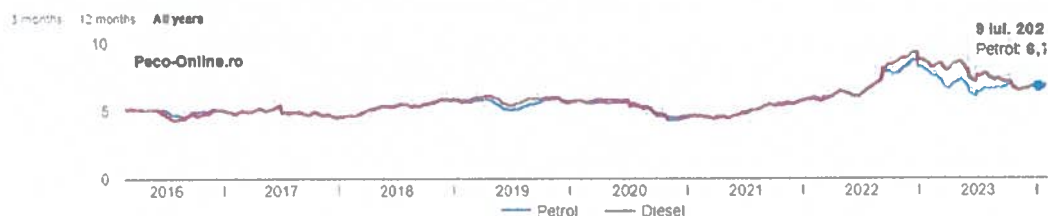
⁵ <https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4/>



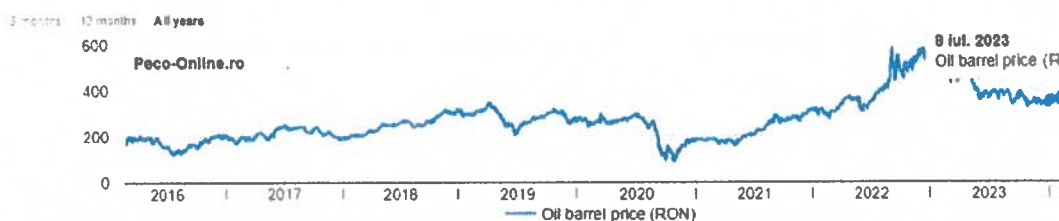
<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html>; <https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-constructii-1675654>

La creșterea prețurilor la materiale de construcții s-a adăugat și creșterea costurilor cu combustibilul și cu energia, respectiv creșteri de între 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php

Trend in petrol and diesel prices In Romania



Crude oil Brent price chart

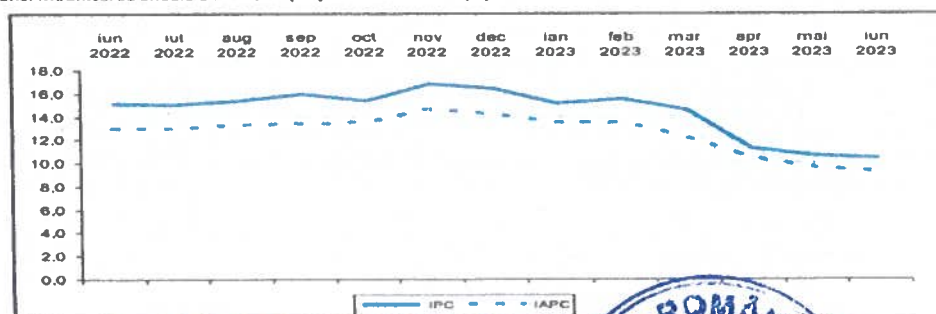


Muntenia Sud (Municipiul București, județele Ilfov și Giurgiu). Noul preț de serviciu universal al **Enel Energie Muntenia**, furnizorul tradițional al zonei, aplicabil de la 1 ianuarie, este de 1,37 lei/kWh, preț final, cu toate taxele și tarifele de rețea incluse. Prețul valabil acum, până la 31 decembrie, este de 0,75 lei/kWh. Așadar, avem o creștere de 82 % a prețului final.

<https://www.economica.net/factura-electrica-enel-pret-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile-551175.html>

Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (iulie 2022 – iunie 2023) față de precedentele 12 luni (iulie 2021 – iunie 2022) determinată pe baza IAPC este 12,5%. Rata anuală a inflației în luna iunie 2023 comparativ cu luna iunie 2022 este 10,3%⁶

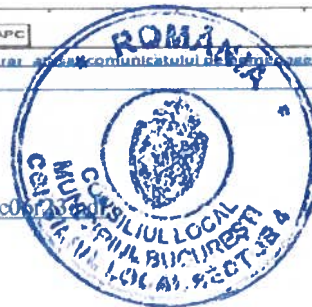
Grafic: Modificarea anuală a indicelui prețurilor de consum (%)



Datele graficului (sib) vor putea fi accesate prin fișierul rar_apsa/comunicatulul de presa

⁶ Comunicat de presa INSS - 13.07.2023

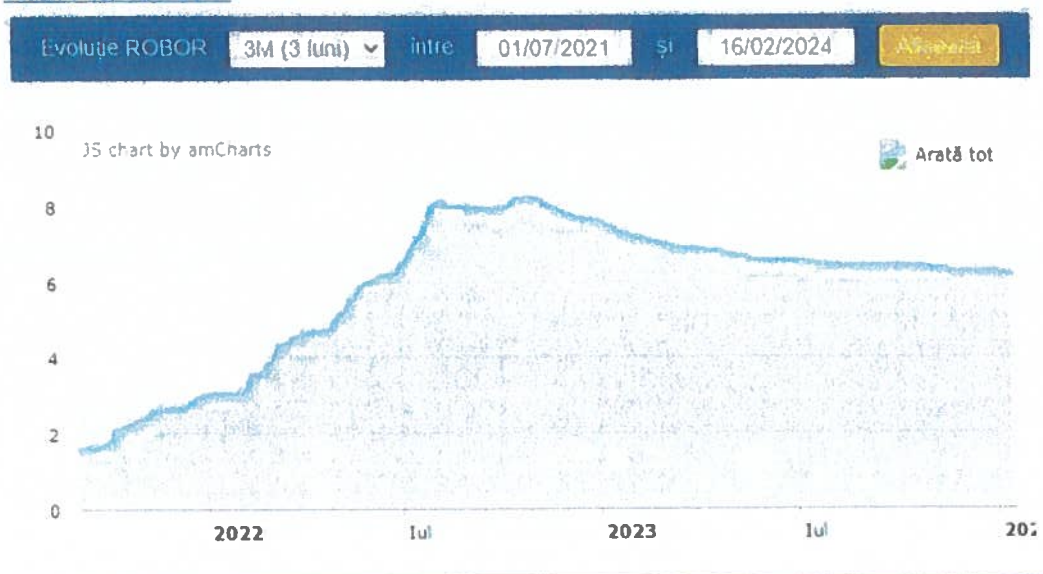
https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc03072023.pdf



3. Variații semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis creșterea dobânzii de referință, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finanțării construirii de noi spații de rezidențiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescând de la 1,5%/an în iulie 2021 la cca. 5,53%/an, la data de 16.02.2024.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipotechi instituite la nivelul țării, „...numărul de ipotechi active în luna iunie 2023 a fost de aproape 4.500, în scădere cu 34%, în timp ce la nivelul primei jumătăți a anului numărul de ipotechi active a scăzut cu 31%, la aproape 27.000”⁷. Creditarea ipotecară a scăzut cu 20% în ultimul an, iar numărul de tranzacții imobiliare individuale s-a redus cu o treime în T1/2023, conform analiza prezentată în Ziarul financiar. <https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373>



Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agenții economici care doresc să aibă anumite puncte logistice de prestări servicii sau depozitare produse.

Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare.

Cererea este, așadar, în scădere, dar în scădere este și oferta. În timp ce cumpărătorii reflectează dacă să cumpere sau nu, dezvoltatorii își iau, la rândul lor, pauze de gândire. Din cauza creșterilor noi de prețuri la materialele de construcție și a problemei stocurilor, mulți dezvoltatori au dus costurile în zona de "apartamente ieftine" sau au pus pe "așteptare" proiectele, de teama de a nu rămâne cu banii investiți în construcții nefinalizate... cererile pentru case au ajuns la paritate cu cererile de apartamente, ceea ce nu e deloc surprinzător, având în vedere contextul și tendințele tot mai clar conturate de după pandemie

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București, se observă că acest indicator a scăzut, apropiindu-se de pragul de 30.007 de potențiali cumpărători, față de 32.514, în perioada similară din 2022. În T1 2023, s-a înregistrat o scădere în februarie,

⁷ <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pictii-imobiliare-din-romania-primile-6-luni-alc-lui-2023-agent-expert>



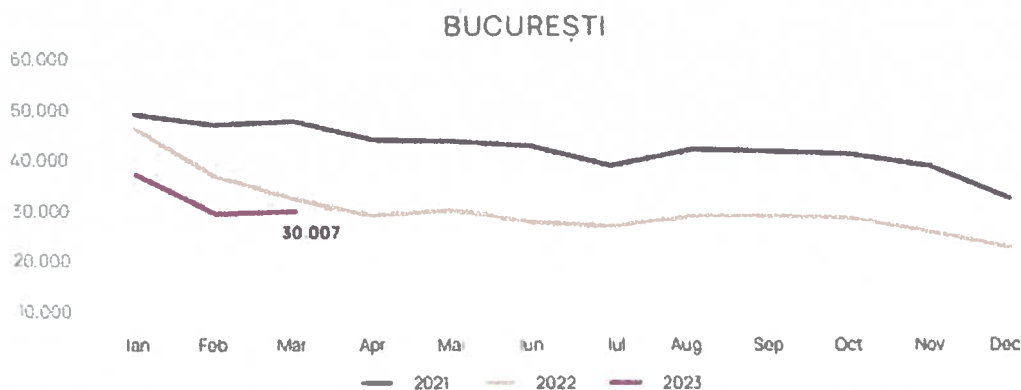
fiind menținută și în luna martie. Astfel, acest indicator a ajuns, în T1 2023, la un nivel mult mai scăzut față de cel consemnat în 2022 și 2021.⁸



* Prin cerere ne referim la potențiali cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul)

Sursa: Imobiliare.ro



Oferta

Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

În urma analizei ofertei pentru proprietăți similare, evaluatorul a ajuns la următoarele concluzii:

- exista o piața activă pentru închirierea de spații comerciale;
- la data evaluării, oferta de spații comerciale destinate vânzării directe către populație de produse alimentare/nelimentare sau servicii este numeroasă ;
- în anexa 3 la prezentul raport, se regăsesc oferte pentru chirii imobile similare ca destinație (spații producție/depozitare).
- oferta de închiriere pentru spații comerciale pentru depozitare/productie variază semnificativ în funcție de destinația spațiului, zona, accesibilitate și accesul la serviciile de utilitate publică între 4 euro și 5 euro/mp în planurile 3 și 4 ale bulevardelor principale, în zona industrială se regăsesc spații comerciale pentru închiriere cu preturi între 1 – 2 euro/mp.

⁸ Piața Imobiliară Rezidențială Trimestrul I 2023



Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului, prin urmare există o marjă de negociere față de prețurile din piață care poate varia între 3% și 5%.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum și războiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuie analizate sub aspectul prudenței.

De asemenea, costul construirii de imobile, având în vedere diminuarea capacităților de producție precum și o eventuală criză a forței de muncă, trebuie revizuite sub aspectul creșterii.

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creșteri de prețuri, prin urmare costul de înlocuire a construcțiilor nu va crește doar ca valoare procentuală ci și sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.

Sectorul 4 are un avantaj de creștere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidențial cât și în planurile de servicii publice și comerciale.

Odată cu creșterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct și zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucureștiului, factor care va conduce la crearea de noi locuri de muncă. Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea și accesibilitatea, centura A0 și dezvoltarea transportului subteran (noua stație de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliară și a serviciilor publice (școli, grădinițe și spitale) va conduce pe termen mediu la o creștere a prețurilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Cea mai bună utilizare (CMBU) – este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisivă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea imobilului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății



Analiza CMBU pentru imobilele supuse evaluării

Cea mai buna utilizare a imobilelor trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizările lui potențiale.

Testul permisibilității legale a imobilului

In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.

Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum si reglementările asupra mediului înconjurător.

Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentațiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietății sa se realizeze.

Investigând probabilitatea rezonabila a modificării documentațiilor de urbanism, evaluatorul a tinut seama de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității.

Astfel pentru imobilul analizat, ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei si **de utilizarea prezenta** putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal si anume: **utilizare comercială pentru depozitare/productie.**

Testul pentru posibilitatea fizica

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastru naturale precum inundațiile si cutremurele afecteaza utilizările pe care le poate avea acesta.

Capacitatea si disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.

Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia ca fizic ca imobilele sunt dezvoltate pentru o **utilizare comercială pentru depozitare/productie.**

Testul fezabilității financiare

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potențiala are valoare in comparație cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Testul productivității maxime

Acesta se aplica utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adiționala a forțelor de piața ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

Testul se adresează nu numai valorii create in urma utilizării maxim productive, ci si a costurilor necesare obținerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si îndepărtarea construcțiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a imobilelor, in concordanta cu riscul acceptat de piața si cu rata rentabilității pretinsa de piața pentru aceasta.



Cea mai buna utilizare potențiala a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mențină pe amplasament pe toata durata vieții normale a construcțiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției si de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcții reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.

Productivitatea maxima a imobilelor in opinia noastra, se poate obține pentru o dezvoltare ca **utilizare comercială pentru depozitare/productie.**

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU această abordare este:

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidențiale)
2. îndeplinește condiția de fizic posibilă: vecinătățile, caracteristici intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități);
3. este fezabilă financiar ;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și din tendința de dezvoltare a zonei , conduc la premisa că utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obținut pe imobil.

In aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse in definiția conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietăților în varianta utilizare comercială pentru depozitare/productie.

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiul comercial pentru depozitare/ productie S.054 din Complexul Agroalimentar *Piața Progresul*, situat în Șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București

Spatiul comercial are o suprafață utilă de 226,38 mp, conform precizarilor beneficiarului si este inclus într-o construcție cu regim Subsol+parter+etaj, pe structura metalica, pereti din sticlă, acoperis terasa circulabila.

Finisajele interioare sunt pardosela din beton armat, pereti cu faința si partial vopsiti cu vopsea lavabilă, partea vitrată fiind aferentă unui singur perete din geam termopan PVC.

Spatiul comercial este conectat la rețeaua de energie, apa si canalizare.

IV. EVALUAREA IMOBILELOR

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării, sau mai bine spus, scopul evaluării va determina tipul valorii.

Există multe tipuri de valoare, fiecare cu definiții specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2). Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe atent identificate și explicate. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția valorii să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăți.

“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent si fara constrangere.”



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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general – ca perioadă de continuare a crizei economice și financiare), în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Abordări în evaluare - Selectarea metodei de evaluare

La alegerea metodei de evaluare s-au avut în vedere considerente legate strict de scopul raportului de evaluare respectiv aflarea valorii de piață a chiriei lunare a imobilelor din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestora.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

În urma analizei pieței specifice, a rezultat că sunt suficiente informații pentru determinarea valorilor de piață a chiriei prin utilizarea abordării prin comparații, această metodă relevând cel mai fidel prețul de piață de la o anumită perioadă.

Așa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, **abordarea prin comparații** consta în analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la spații similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

În urma ajustărilor realizate pentru comparabile, selecția prețului de piață s-a realizat în baza prețului ajustat care are cea mai mică ajustare brută și, după caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spațiului comercial de 226,38 mp, s-au utilizat comparabilele cuprinse în **Anexa 3** la prezentul raport de evaluare, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Data anunțului		29.02.2024	29.02.2024	29.02.2024
	Suprafața utilă (mp)	226,38	100,00	200	330
	Pret chirie EUR		550,00	1.000,00	1.386,00
	Pret chirie EUR /mp		5,50	5,00	4,20
0	Tip Comparabila				
	Tip Comparabila		oferta		oferta



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-28	-50	-69
	Pret ajustat / mp		523	950	1.317
1	Dreptul de proprietate				
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0
	Pret ajustat		523	950	1.317
2	Conditii de finantare				
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		523	950	1.317
3	Conditii de vanzare				
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		523	950	1.317
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare				
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		523	950	1.317



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
5	Conditii de piata				
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		523	950	1.317
6	Localizare				
	Localizare	Piata Progresu Sector 4	Eroii Revolutiei	Platforma IMGB Sector 4	Str Progresu nr. 7 Sector 5 zona Parcul Carol I
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	3%	-3%
	Ajustare totala pentru localizare		-15,7	28,5	-39,5
	Pret ajustat		507	979	1.277
	Caracteristici fizice				
7	Suprafata utila	226,4	100	200	330
	Ajustare unitara sau procentuala		2,53%	0,53%	-2,07%
	Ajustare totala pentru suprafata (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		12,81	5,16	-26,47
9	An construire	2020	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	0,0	0,0
10	Accesibilitate spatiu mijloace de transport	Tramvai / autobuz	similar	similar	Acces la Metrou
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	-63,9
11	Ajustare totala caracteristici fizice		12,81	5,16	-90,33
	Ajustare unitara sau procentuala		2,53%	0,53%	-7,07%
	Pret ajustat		507	979	1.277
12	Utilitati disponibile				
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Nu	Da/Da/Da/Nu	Da/Da/Da/Nu
	Ajustare unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-76,0	-146,8	-191,6
	Pret ajustat (EUR/mp)		431	832	1.086
13	Cea mai buna utilizare				
	Cea mai buna utilizare	Spatiu depozitare / productie	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		431	832	1.086
14	Componente non imobile		Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		431	832	1.086



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
15	Componente nonimobiliare ale valorii				
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru componente nonimobiliare		0	0	0
	Pret ajustat		431	832	1.086
	Pret ajustat chirie euro/mp		4,31	4,16	3,29
16	Numar corectii		4	4	5
	Ajustare bruta	procentual	25,53%	23,53%	30,07%
		absolut	132,01	230,44	390,70
	Ajustare neta	procentual	-21,64%	-16,80%	-21,65%
		absolut	-119,00	-168,00	-300,00
17	Suprafata utila spatiu	226,38			
18	Alegere comparabila B cu cel mai mic numar de corectii si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp		4,160		
19	Curs euro la 29.02.2024	4,9700			
20	Valoare chirie de piata EURO/luna		942		
21	Valoare chirie de piata RON/luna		4.682		



Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari în procent de -3% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertantii in urma discutiilor avute fiind dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-a aplicat ajustari negative la comparabilele A si C din cauza ca aceasta se afla in zone mai centrale fata de zona bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de -3% si o ajustare pozitiva la comparabila B aceasta situandu-se intr-o zona mai slab cotate fata de zona bunului evaluat, nefiind in centrul unor cartiere rezidentialei.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata** utila s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 100 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mari decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt superioare permitand o activitate comerciala mai mare si implicit un profit mai mare, ajustarea fiind una negativa in acesta situatie.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate mijloace de transport in comun autobuz/metrou** s-a aplicat o ajustare negativa la comparabila C care are acces suplimentar si la metrou , impactul fiind estimat de evaluator la 10% /tip de mijloc de transport suplimentar.

Pentru elementul de comparatie **Utilitati disponibile** s-a aplicat ajustari negative de 15% la toate comparabilele din cauza ca acestea nu au asigurate utilitati de gaz fata bunul evaluat care are .Procentul a fost estimat de evaluator ca o medie a marjei de negociere între clienti si cumparatori, in cazul lipsei acestui tip de utilitate .

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 29.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul de producție S.054 din Complexul Agroalimentar *Piața Progresul*, situat în șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, având o suprafață de 226.38 mp, este de 942 euro, echivalentul a 4.682 lei.

V. CONCLUZII

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

- **Adecvarea**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, pentru scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.



▪ **Precizia**

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

Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăți comparabile care și par că se conformează unui model real al pieței imobiliare, se poate obține o precizie mai mare decât cu alte metode și evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparației directe.

▪ **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost 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

Alte argumente care au stat la baza acestei opinii și considerente privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport; opinia evaluatorului reprezintă valoarea cea mai apropiată de o valoare de piață realistă a proprietății imobiliare supuse evaluării.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 29.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul de producție S.054 din Complexul Agroalimentar *Piața Progresul*, situat în șos. Giurgiului 109A, Sector 4 București, având o suprafață de 226.38 mp, este de 942 euro, echivalentul a 4.682 lei.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării: 29.02.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9700 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 29.02.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto imobil

Anexa 2 – Plan parter spațiu comercial S.054

Anexa 3 - Comparabile chiriei spații comerciale zona Piața Progresu/ Sector 4 București

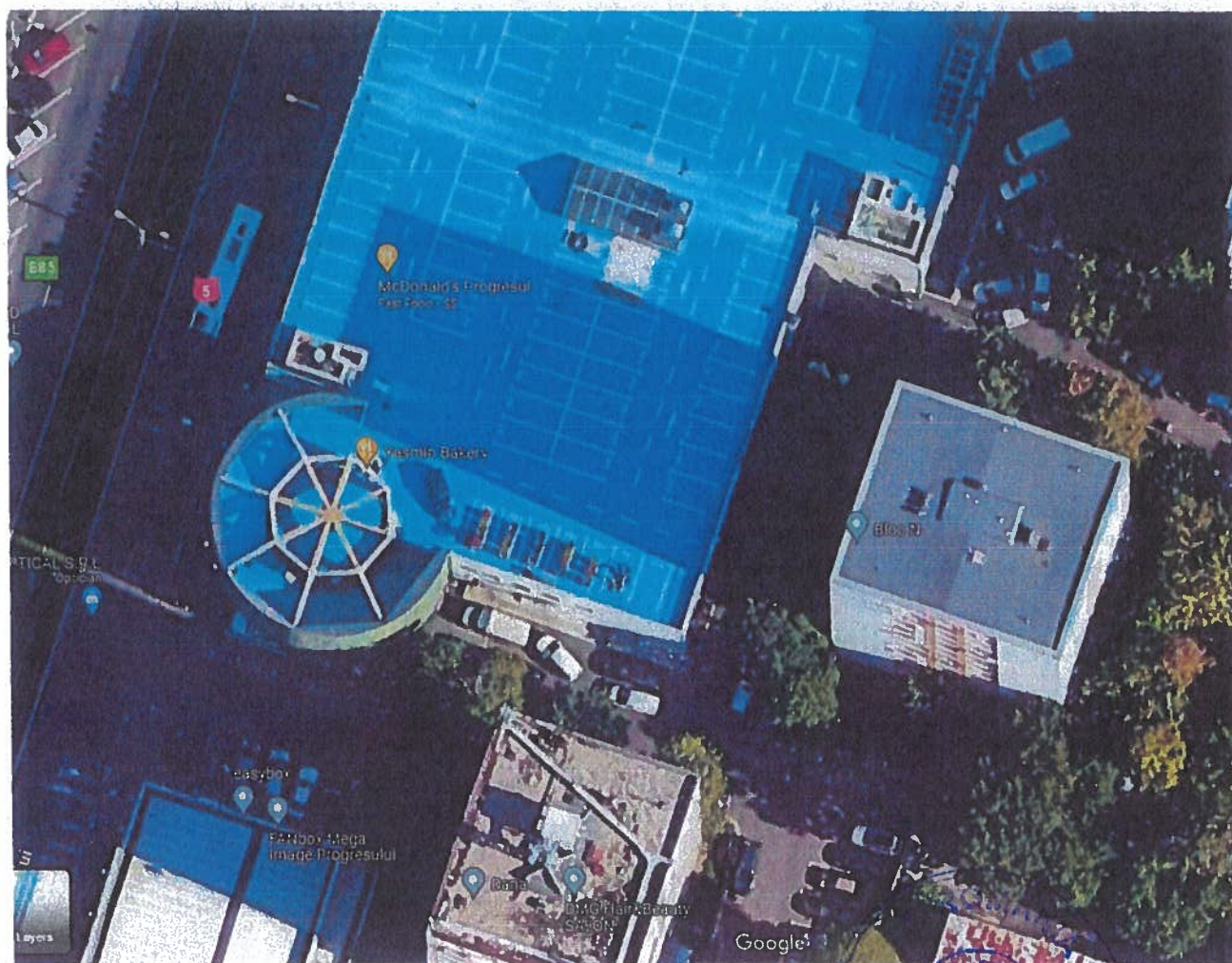
EVALUATOR EPI,
A.N.G. CONSULTING S.R.L.
Angel FLORESCU



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



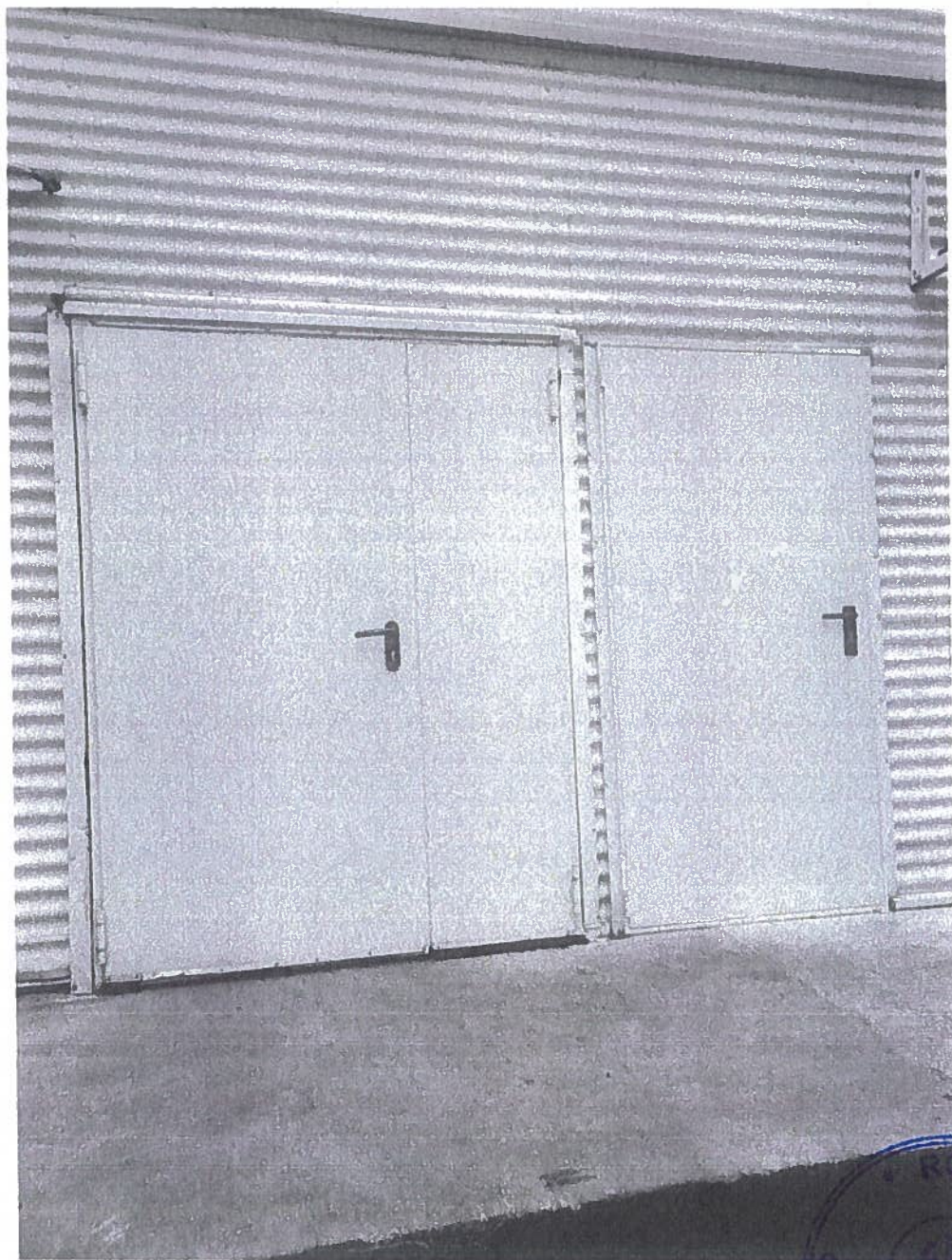
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spațiu comercial Piata Progresu



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



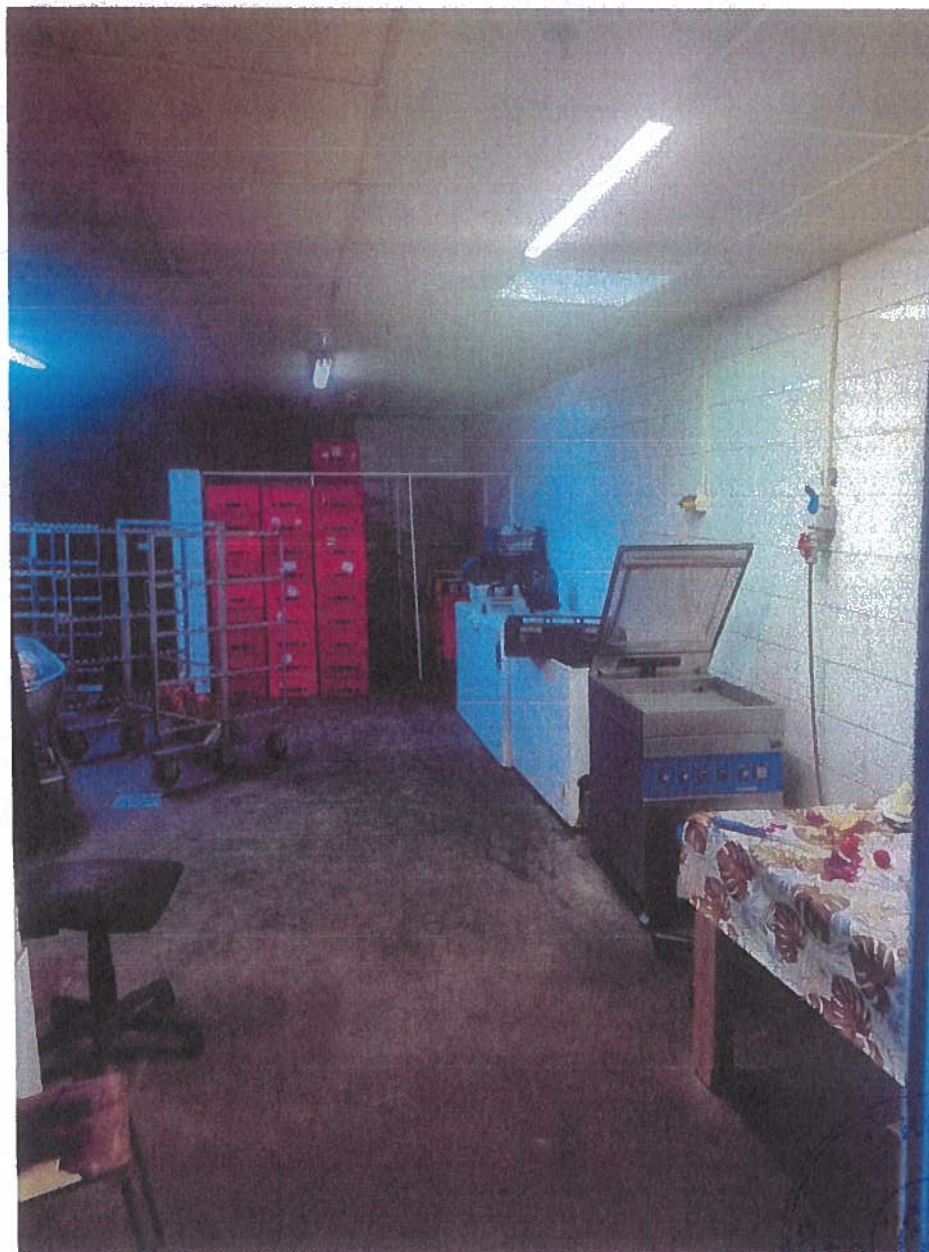
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



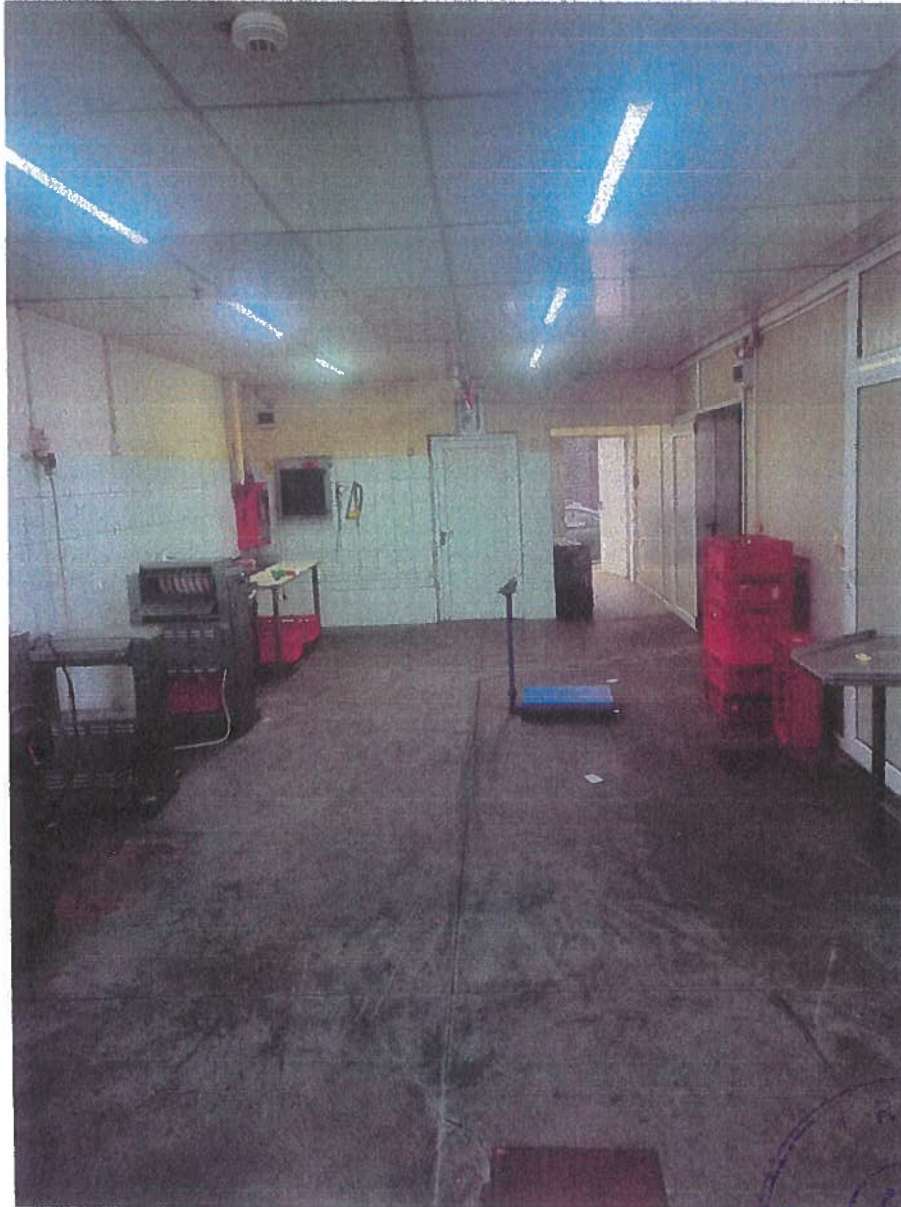
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



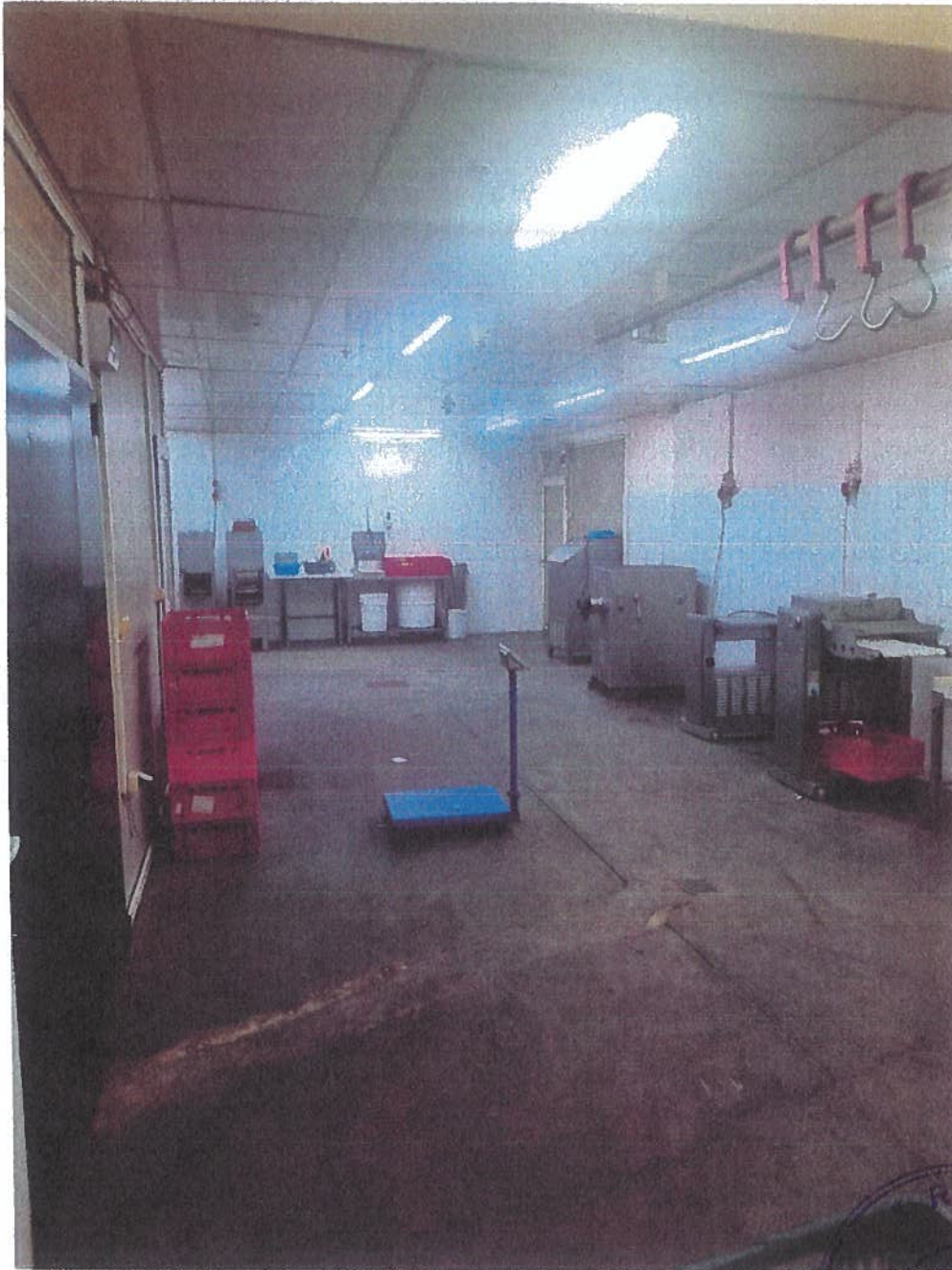
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Plata Progresu

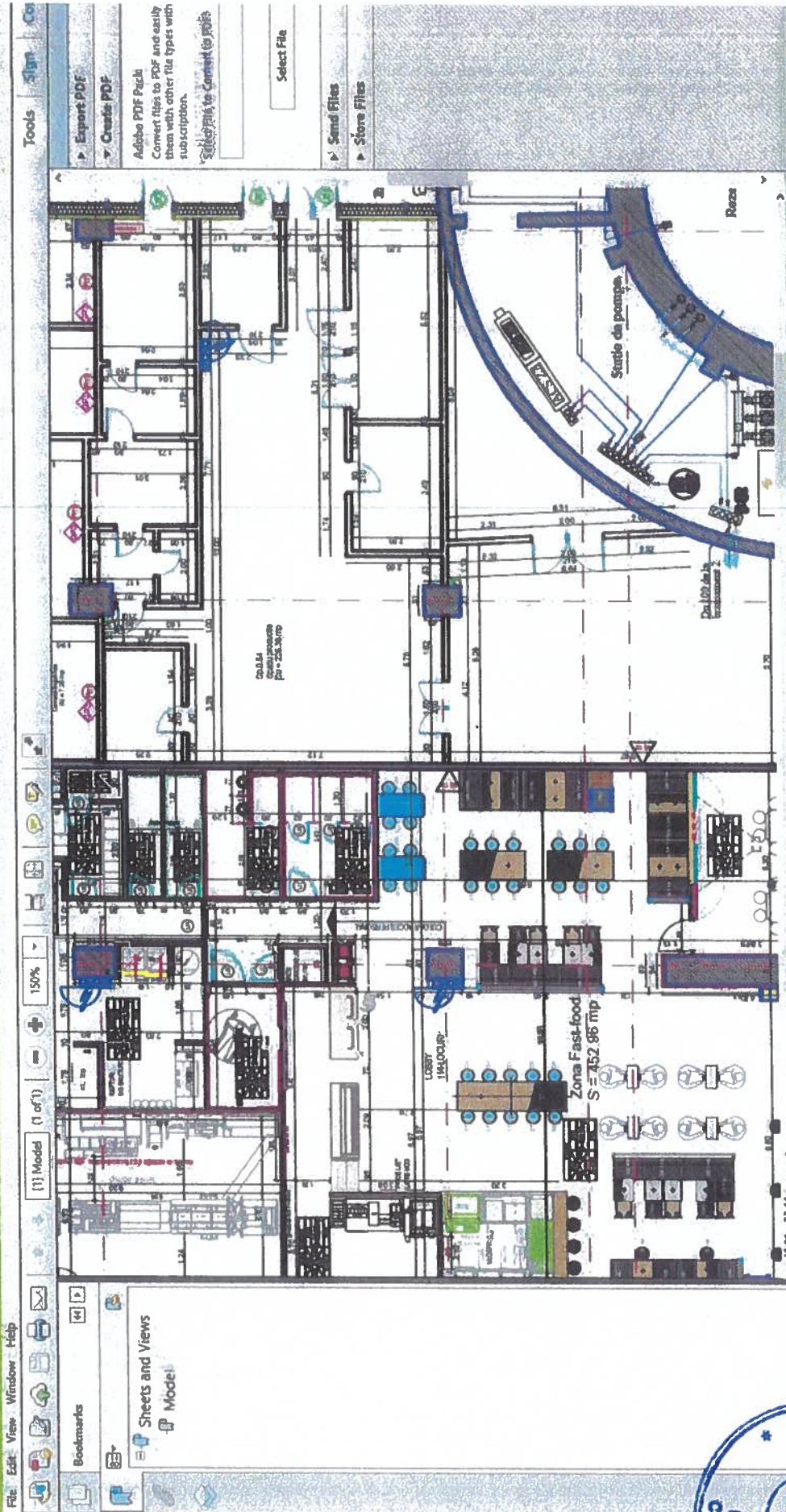


Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial Piata Progresu

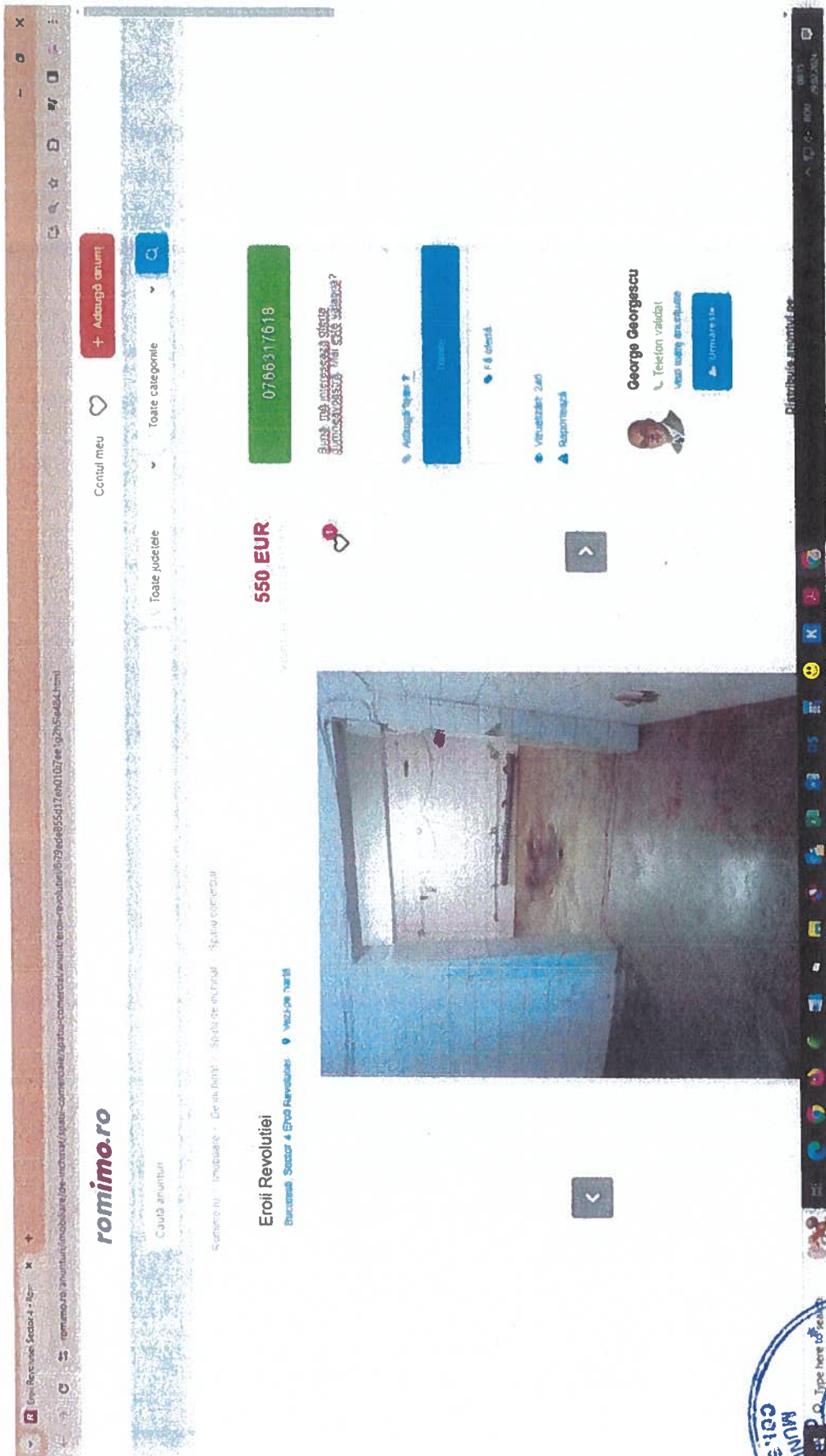




PLAN PARTER progresul.pdf - Adobe Reader

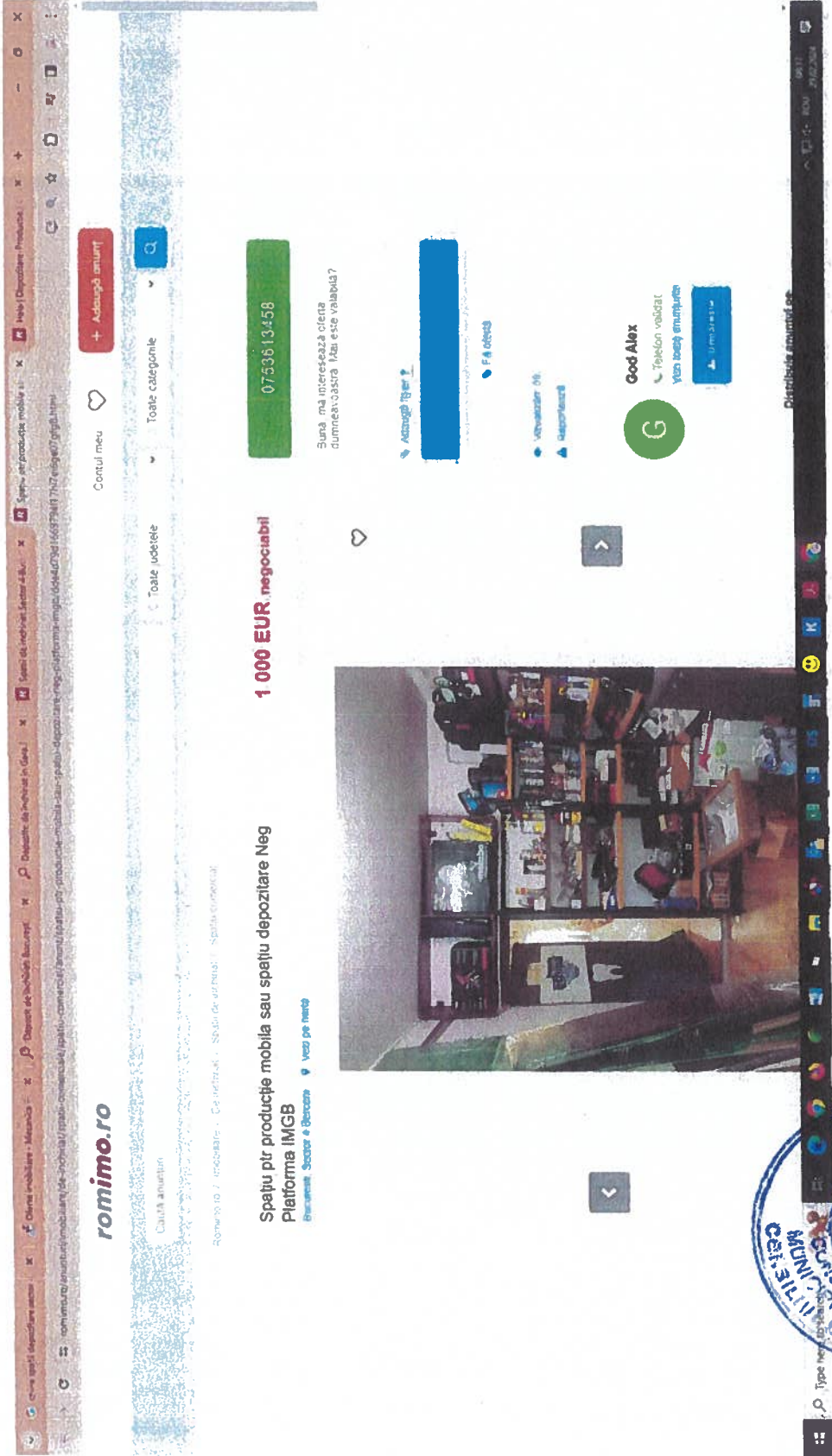


COMPARABILA A





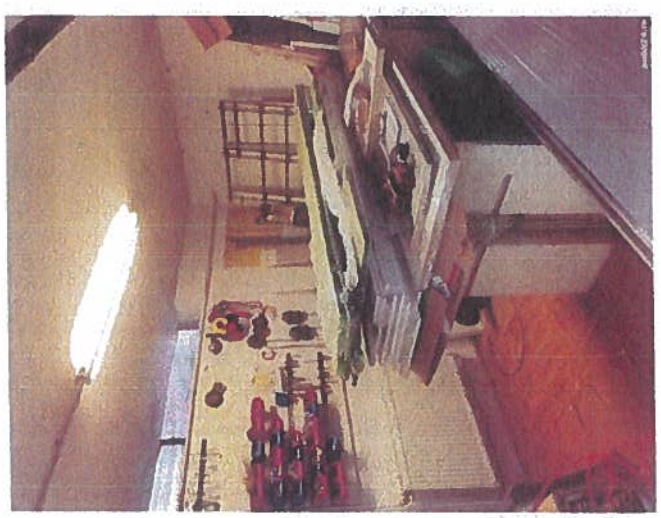
Anexa 3 - Comparabile chirii spatii comerciale zona Piata Progresu / Sector 4 Bucuresti
COMPARABILA B



Anexa 3 - Comparabile chirii spatii comerciale zona Piata Progresu / Sector 4 Bucuresti



romimo.ro



Contul meu

+ Adaugă anunț

Adaugă la preferințe

Fișă de lucru

Visualizări: 50

Răspundeți

God Alex

Telefon: +40744 123456

Adresa: Strada Libertatii, Sector 4, Bucuresti

Urmareste pe

Distribuie anunțul pe

Facebook

WhatsApp

Telegram

Print

Anunțuri de Google

Adaugă anunț

De ce să afișezi acest anunț?



Anexa 3 - Comparabile chirii spatii comerciale zona Piata Progresu / Sector 4 Bucuresti



romimo.ro



3 / 10



Anunțul de Google
Do ce se afișază aici: anunț p

Specificații

Suprafata utila	200 0 m ²	Suprafata terenului	500 0 m ²
Suprafata construita	230 0 m ²	Incalzire	term

Descriere

Exista canalizare apa potabila si curent trifazic. O incapere se poate amenaja ca birou. USA de la intrare se poate demonta pentru a intra diverse utilaje in acest spatiu. Spatiul este prevazut cu platforma, se poate descarca orice mai usor direct in spatiul de productie mobila sau spatiul de depozitat. Se poate folosi terenul din fata spatului fara nici un cost aditional 500 mp. Spatiul este prevazut cu sursa de lumina si caldura ajunge in cablotele direct (incalzirea pe lemne mai ieftina- Costuln recuse de functionare) wc este langa acest spatiu

*transport in comun foarte aproape ideal pentru vizitii angajati. Pret negociabil.

0753613458





Anexa 3 - Comparabile chirii spatii comerciale zona Piata Progresu / Sector 4 Bucuresti



romimo.ro

Spațiu ptr producție mobilă sau spațiu depozitare Neg

Platforma IMGB

1 000 EUR negociabil

0753613458

- Restauranta
- Spațiale
- Invățământ
- Supermarket

Bună, mă interesează oferta duminicăvoastră. Mai este valabilă?

Adaugă o poză ?

7.8 clienti

Verificat 59

Reprezentant



God Alex

Telefon validat
Vizi vizualizată

Urmează





rețeaua noastră

Conect intră în cont



Geodate

Clasa clădirii de depozite: Depozite clasa B
Status proprietate: Existentă
Spațiu total de depozite: 550 m²
Spațiu depozit minim de închiriat: 600 m²
Depozit disponibili: 330 m²
Grad ocupare: 40%

Informații financiare

Cost chirie depozite: 3,6 - 4,2 €/m²/lună + TVA
Perioada minimă de închiriere: 1 lună
Garanție financiară: 1 lună



Parcare

Tip parcare **Spațiu** **Cost parcare**



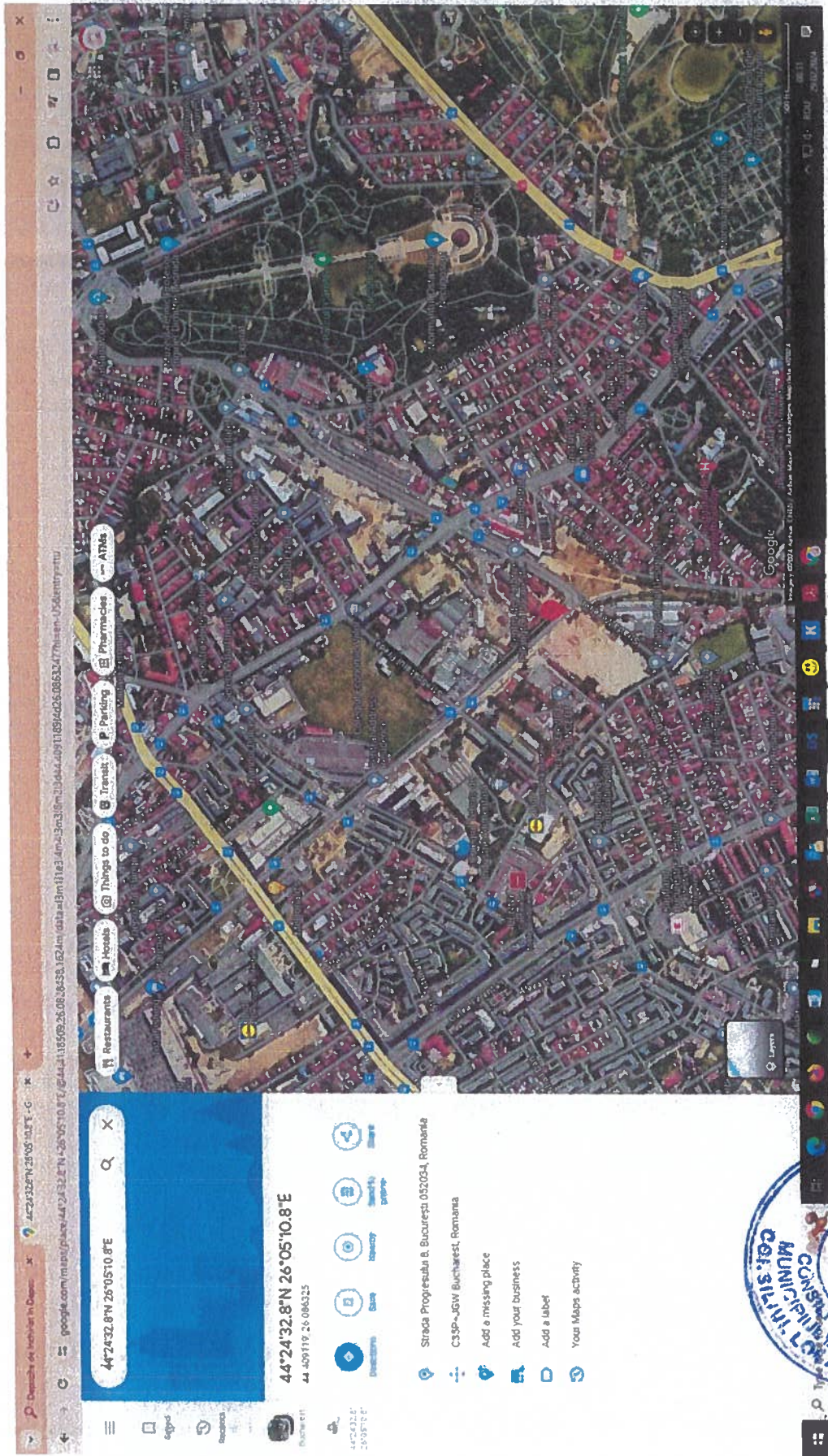
Descrierea locației: Șan comere **Ate deocote ale proprietarului:** Proprietate

Depozit/spațiu de producție curent/trăznic abs curtența șan meșin. Suprafața totală 1150 mp, utilă 550 mp, birouri 130 mp, 660 mp curte acces TIR





Anexa 3 - Comparabile chirii spatii comerciale zona Piata Progresu / Sector 4 Bucuresti



CAIET DE SARCINI

**Spațiu de depozitare și producție, domeniul public, indicativ S.054
situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul situată în Șos.Giurgiului nr.109A,
sector 4, București**

- 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 - Incheierea contractului de inchiriere
- Capitolul VII - Incidente
- ANEXE



CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica a:

Spațiu de depozitare și producție, domeniu public, indicativ S.054 in suprafata de 226,38 mp,avand destinatia de DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE

Pret/lună: 4682 lei (la care se adauga TVA)

Pret pornire licitatie:4682 lei (la care se adauga TVA)

Capitolul I Informatii generale

1.1 Organizatorul licitatiei :

Denumire: **Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti**, in calitatea sa de administrator al spațiului de depozitare și producție, domeniu public, indicativ S.054 situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul din Șos.Giurgiului nr.109A, sector 4, București, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.

Cod fiscal : RO4316422

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

Cont : Trezoreria Sector 4

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

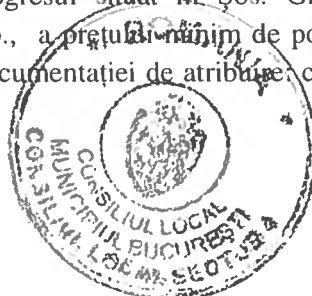
1.2 Baza legala

a) art.108, art. 332 – art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) În baza art.858-865 din Legea nr. 287/2009 – privind Codul civil, republicată, cu modificarile și completarile ulterioare;

c) Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

d) HCL4 nr.____/____/2024 privind aprobarea închirierii spațiului de depozitare și producție S.054 din complexul agroalimentar Piața Progresul situat în Șos. Giurgiului nr.109A, sector 4, București, cu o suprafață de 226,38 mp., a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire, caiete de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere



1.3 Tipul procedurii
Licitație publică

1.4 Obiectul procedurii

Spatiu de depozitare și producție, domeniu public, supus licitației publice, va fi situat în și va avea denumirea spațiu de depozitare și producție, suprafața de 226,38 mp și destinația de depozitare și producție.

Spatiu de depozitare și producție, domeniu public, care formează obiectul Licitației publice reprezintă un bun actual și este amplasat conform Anexei E la prezentul Caiet de sarcini.

1.5 Spatiu de depozitare și producție, domeniu public, ce urmează a fi închiriat va fi utilizat conform destinației și profilului declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul de depozitare și producție, domeniul public, închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării și de a achita utilitățile aferente.

1.6 Spatiul de depozitare și producție, domeniu public, în mod limitativ, se încadrează în următoarele coduri CAEN: 5210;

1.7 Persoana interesată are dreptul de a solicita informații privind spațiul de depozitare și producție, domeniu public, în urma înregistrării unei solicitări scrise la sediul Sectorului 4 al Municipiului București din B-dul George Coșbuc 6-16 sau prin e-mail la contact@ps4.ro, cu respectarea termenului de solicitare de clarificări conform art. 5.3.

1.8 Persoana juridică, poate să achiziționeze caiete de sarcini pentru mai multe spații, însă poate participa la licitație doar pentru spațiul de depozitare și producție, domeniu public, pentru care a depus oferta și a achiziționat caietele de sarcini aferente.

1.9 Oferta și garanția de participare se depun distinct pentru fiecare spațiu de depozitare și producție în parte.

1.10 Contravaloarea caietului de sarcini/terenu este de 200 de lei.

1.11 Perioada închirierii

1.12 Perioada de închiriere a spațiului de depozitare și producție I, domeniu public, este de 5 ani, calculată de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul Locatarului, în baza solicitării scrise a Locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului.

Prelungirea contractului nu va depăși termenul de 5 ani.

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă Locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:



- a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;
- b) accepta faptul că prețul chiriei va fi majorat doar atunci când nivelul chiriei din prezentul contract va fi mai mica decât taxa aprobată prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locator, Locatarului, cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării;
- c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat ori față de Sectorul 4 al Municipiului București, la data semnarii actului aditional de prelungire;
- d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii comerciale 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 aditional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti sau Consiliul Local Sector 4.

Aceste conditii se probeaza prin inscrisurile eliberate de autoritatile sau institutiile abilitate in materie.

1.14 In ceea ce priveste predarea spatiului de depozitare și producție, domeniu public, ce reprezinta un bun actual, Locatorul va incheia Procesul verbal de predare primire a spatiului de depozitare și producție, domeniul public, odată cu semnarea contractului.

Capitolul II

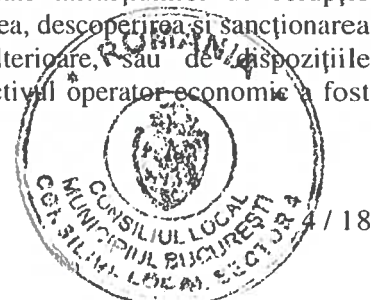
Conditii de participare la licitatie

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).
- 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. 18¹ - 18⁵ 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. In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare echivalenta cu contravaloarea a 2 chirii lunare, si va fi platita in lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/lună fara TVA

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 inchiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, in termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anularii 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 mentionate, 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. 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 de depozitare și producție, domeniu public, indicativ S.054 situat în Complexul Agroalimentar Piașa Progresul.

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

Perioada de valabilitate a garantiei pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egala 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 refuza 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 buna execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a doua 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 buna execuție – spațiu de depozitare și producție, domeniu public, indicativ S.054 situat Complexul Agroalimentar Piața Progresul” 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 ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta: **spațiu de depozitare și producție, proprietate publică, indicativ S.054, situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul din Șos.Giurgiului nr.109A, sector 4, București**

3.4. **Plicul exterior** va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată, însoțite de un OPIS al acestora:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul completată conform Anexei C; în original;
- b) o Declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngrosări, stersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în copie;
- d) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și punctul de lucru al persoanei juridice aflat pe raza teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București (dacă 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 de cetățenie sau naționalitate straină, se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante, in conditiile legii incidente, in tara de domiciliu/sediu si de rezidenta, la momentul prezentarii ofertei.

2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului București 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 persoanei sau al operatorului economic (persoana juridica) precum 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;

7) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original, inclusiv declaratie pe propria răspundere că este/nu este plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;

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

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

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);

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: spatiu de depozitare și producție, proprietate publica, indicativ **S.054**, situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul din Șos.Giurgiului nr..109A, sector 4, Bucuresti;



- 3) pretul ofertat/luna, plecand de la pretul de pornire al licitatiei;
- 4) Documente doveditoare privind disponibilitățile bănești, 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/luna fara TVA, proprietate publica, inchiriat, 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.;
- 5) documentele doveditoare de la capitolul IV
- 6) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru fiecare spatiu de depozitare și producție 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/luna fara TVA– pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 10%.
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: respectarea conditiilor impuse de destinatia obiectului inchirierii - pondere 10%

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, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii, raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/luna fara 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 în cont, linii de credit) cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;



b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului, 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) ofertantii participanti la procedura de licitatie 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 Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. 4.1 lit. d) ofertantii vor prezenta o declaratie pe proprie raspundere, autentificata, ca va utiliza spatiul de depozitare și productie, proprietate publica pentru destinatia specificata in caietul de sarcini.

4.5 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este urmatorul:

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (4.1), 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. (4.1), lit.b)

Punctajul D(n) se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti 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. (4.1), lit.c)

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 10 puncte;

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

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (4.1), lit.d)

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta declaratia pe propria raspundere, autentificata, ca va utiliza spatiul conform destinatiei specificata in caietul de sarcini– se acorda 10 puncte; Daca ofertantul nu prezinta declaratia pe propria raspundere, autentificata – se acorda 0 puncte.

4.6 Valoarea minimă a chiriei pentru închirierea spatiului de depozitare și productie, proprietate publica va fi stabilită doar în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Capitolul V

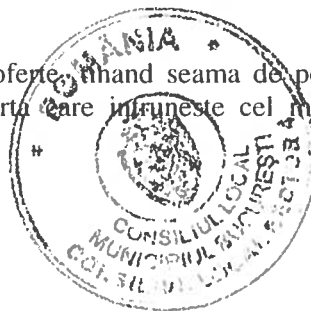
Desfasurarea licitatiei

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.

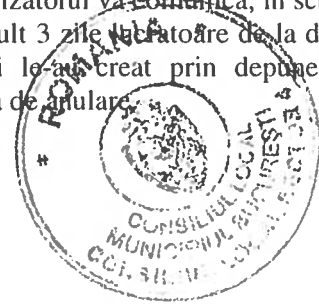
5.2 Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.



- 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 se va face în perioada specificată în anunțul licitației Organizatorul având obligația de in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata.
- 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 din Caietul de sarcini, cu privire la continutul plicului exterior sau interior, 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 puțin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anulara 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 analiza ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire mentionate la Capitolul IV.
Oferta depusă în plicul interior va fi considerata neconformă, fiind exclusă de la procedura licitației dacă:
- nu cuprinde nivelul ofertat al chiriei/luna
 - nu cuprinde dovada privind cash-flow-ul
 - depune aceeasi dovada privind cash-flow-ul în cel puțin doua oferte pentru spații comerciale distincte, fara a face orice altă completare din care să rezulte caracterul unic al ofertei depuse.
- Prevederile alin. 5.8 se aplică în mod corespunzător.
- 5.11 Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei 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.

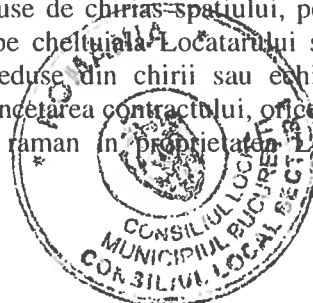


- 5.12 In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire „*cel mai mare nivel al chiriei oferat peste pretul de evaluare al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia*”.
- 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, 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.
- 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 la Caietul de sarcini. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica, ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini și ale modelului de contract..
- 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 cel puțin în reținerea contravalorii garanției de participare de catre Organizator.
- 6.7 In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, comisia de evaluare comisia de evaluare nu are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, chiar in conditiile in care aceasta este admisibila.
- 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 Inetarea inchirierii are loc in conditiile contractuale prevazute in modelul contractului de inchiriere.
- 6.11 Organizatorul poate denunta contractul de inchiriere, cu notificarea prealabila a titularului dreptului de inchiriere, daca interesul national sau local justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica.
- 6.12 In cazul in care in cartea funciara a fost notat contractul de inchiriere, radierea acestei notari, se efectueaza in baza actului emis de Organizatorul prin care se comunica intervenirea rezilierii.
- 6.13 Orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de chiras-spatului, pe perioada derularii contractului de inchiriere, se executa pe cheltuielile Locatarului si intra de drept in domeniul public local, neputand fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate intre parti. La incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de chiras raman in proprietatea Locatarului,

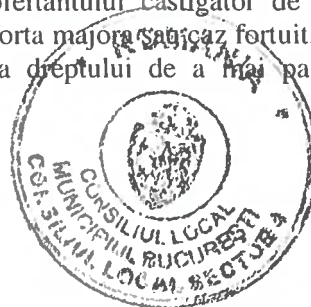


Locatarul renuntand in mod expres la dreptul de a pretinde despagubiri pentru lucrarile efectuate in spatiul inchiriat sau pentru materialele utilizate.

- 6.14 Totodata, Locatarii au obligatia de a executa lucrarile de amenajare in vederea punerii in functiune a spatiului, din fonduri financiare proprii si de a obtine toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul de depozitare și producție, proprietate publica, inchiriat, inclusiv avizul si autorizatia de securitate la incendiu, prevazut de lege, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a acestuia. Locatarul are obligatia de a incheia direct toate contractele de furnizare de utilitati publice.
- 6.15 Pe durata contractului de inchiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitatile, etc. (dacă este cazul).
- 6.16 Pe durata contractului de inchiriere este permisa subinchirierea spatiului, proprietate publica, in conditiile legii, cu acordul prealabil al locatorului, manifestat in scris. In cazul in care se accepta subinchirierea, Locatarul si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din Contractului de inchiriere, pe durata contractului de subinchiriere.
- 6.17 La incheierea contractului, ofertantul castigator trebuie sa faca dovada achitarii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta cu 2 (doua) chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fara prezentarea acestei dovezi, se considera ca ofertantul castigator refuza semnarea contractului de inchiriere, caz in care devin incidente dispozitiile art. 2.2, iar garantia de participare va fi retinuta, in conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).
- 6.18 Garantia 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, proprietate publica.
- 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 – Informatii generale

Anexa D – Model contract de inchiriere – Anexa nr. 4 la HCL S4 nr./, privind aprobarea inchirierii spatiului de depozitare si productie S.054 din complexul agroalimentar Piața Progresul situat în Șos. Giurgiului nr.109A, sector 4, București, cu o suprafață de 226,38 mp., a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de inchiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract de inchiriere

Anexa E – Schiță spatiu

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.



ANEXA A

Catre _____

Sediu _____

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Inchirierea spatiului de depozitare și producție, proprietate publica indicativ S.054 in
suprafata de 226,38 mp, situat in zona **Complexul Agroalimentar Piața Progresul
din Șos.Giurgiului nr.109°, sector 4, București**»

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.....

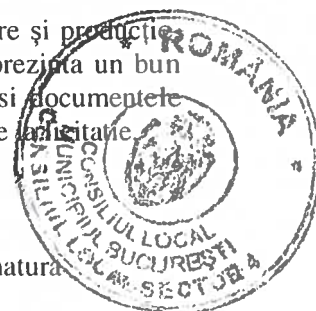
prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatie publica pentru
inchirierea spatiului de depozitare și producție, proprietate publica S.054 in suprafata
de 226,38 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul.
Valoarea de incepere a licitatiei este de 4682,lei la care se adauga TVA.

Declar ca mi-am însușit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale
HCL S4 nr. 168/2022 pentru aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe
domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, terenuri și construcții,
aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum si de aprobare a
Regulamentului, documentatiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date,
model de contract de închiriere si Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitatie, cu
modificările și completările ulterioare; Hotărâri care aproba procedura de desfășurare a
licitatiei publice pentru spatiul de depozitare și producție, proprietate publică, mai sus
indicat și HCL S4 nr. /

De asemenea, declar ca înțeleg si accept faptul ca spatiul de depozitare și producție
proprietate publica indicativ S.054 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 spatiu proprietate publica, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

Data :

Semnatura



DECLARATIE

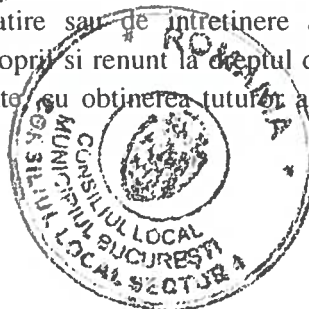
Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat in _____ strada _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, apartament _____, sector/judet _____, identificat(a) cu BI/CI seria _____ numar _____ emis de _____, la data de _____, avand CNP _____, in calitate de reprezentant legal al _____, prin prezenta, declar 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 sau 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 de depozitare și producție, proprietate publica, 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 acest spatiu, proprietate publica, _____, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care SC _____ va fi desemnata castigator al spatiului de depozitare și producție, proprietate publica, _____ in suprafata de _____ mp, situat in _____, declar ca sunt de acord ca:

- orice lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului, proprietate publica, se vor face cu fonduri financiare proprii si renunt la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei si/sau a materialelor consumate cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale;



- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiu, proprietate publica inchiriat, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;
- sa solicit acordul scris al locatorului pentru subinchirierea spatiului, proprietate publica, inchiriat sau orice modificare dorită;
- in situatia in care Consiliul Local Sector 4 decide modernizarea sau efectuarea de lucrări specifice cu privire la spatiul, proprietate publica, si in masura in care executia lucrarilor anterior mentionate necesita incetarea activitatii societatii ofertante, societatea își va suspenda activitatea pe perioada executarii lucrarilor si va fi scutit de la plata contravalorii dreptului de folosinta a spatiului, proprietate publica, pentru perioada respectiva;
- la incetarea Contractului de inchiriere, sa predea spatiul închiriat pe baza de proces verbal de predare-primire, si să achite toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;
- renunt, in mod expres, sa solicit Locatorului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate;
- 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 spatiului, proprietate publica, 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, proprietate publica inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului, proprietate publica.

Prezenta este valabila pentru licitatia spatiului de depozitare și producție, proprietate publica, indicativ S.054 din Complexul Agroalimentar Piața Progresul situată în Șos. Giurgiului nr.109°, sector 4, București.

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)

PRESEDINTE DE SEDINTA
ROBERT-ALEXANDRU STANCU



Anexa nr. 3 la HCL S4 nr. 108/21.05.2024

Fisa de date spatiul de depozitare și producție, domeniu public, aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

1.1) 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.

1.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat contra cost de la sediul organizatorului, începând cu data publicării pe pagina de internet www.ps4.ro, după achitarea prețului de 200 lei.

Număr zile pana la care se pot solicita clarificări înainte de data limita de depunere a ofertelor: 7 zile lucratoare

Persoană de contact: Liliana Satmari/Iuliana Nae

Ofertele trebuie depuse la: Bd.Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București in termenul publicat in anunt.

Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile de atribuire

11.1.1) Titlu:

Inchirierea spațiului de depozitare și producție din Complexul Agroalimentar Piața Progresul, proprietate publică, aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului BUcurești, conform tabelului de mai jos:

11.1.2) Prețul minim solicitat în lei, pentru chirie/luna fara TVA, conform tabelului de mai jos:

Nr.crt.	Profilul dorit	Indicativ spațiu/imobil	Suprf. (mp)	Prețul de pornire al licitației (lei/lună) Fără TVA	Poziționare/ locație
1	Depozitare/ producție	S.054	226,38	4682	Parter Pța Progresul

11.1.3) Criterii de atribuire

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere pentru spatii comerciale, proprietate publică (teren domeniu public pe care sunt amplasate constructii proprietate publică)



- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata terenului proprietate publică cu construcții proprietate publică 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 disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea mentionata mai jos) — pondere 40%;

Nota: ofertantii participanti la procedura de licitatie, sub sanctiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/luna fara TVA. Asigurarea disponibilităților bănești 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 disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;
- posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului, 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 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 10%.

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil — se acorda 10 puncte; Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent se acordă 0 puncte.

- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: respectarea condițiilor impuse de destinația închirierii – pondere 10%

Nota: ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere, autenticată, că va utiliza spațiul de depozitare și producție conform destinației specificată în caietul de sarcini.



Punctajul se acorda astfel: Dacă ofertantul prezintă declarația pr propria răspundere, autenticată, că va utiliza spatiul de depozitare și producție conform destinației specificate în caietul de sarcini – se acordă 10 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă declarația pe propria răspundere, autenticată se acordă 0 puncte.

Punctaj maxim total: 100

11.1.4) Durata contractului: pe durată determinată, conform hotărârii de consiliu local, cu posibilitatea de prelungire în condițiile documentației de atribuire.

Secțiunea III Criterii de valabilitate și 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, 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 adresă de e-mail și număr de fax pentru corespondență) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților prevăzute la pct.12 (inclusiv dovada constituirii garanției de participare);

3.1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricărui neclaritate, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și punctul de lucru al persoanei juridice aflat pe raza teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București (dacă este cazul), pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

Nota: În cazul ofertanților ce sunt persoane de cetățenie sau naționalitate străină, se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante, în condițiile legii incidente, în țara de domiciliu/sediul și de rezidență, la momentul prezentării ofertei.

3.2) Adeverința emisă de Sectorul 4 al Municipiului București care să ateste faptul că nu înregistrează debite față de această instituție publică, indiferent de natura acestora



(inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) și ca nu se afla sub incidența prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, în original;

3.3) Cazierul judiciar al persoanei sau al operatorului economic (persoană juridică) și a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, așa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc., în original;

3.4) Actul constitutiv al persoanei juridice și Actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului.

3.5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/instituție publică similară, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

3.6) Certificatul de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

3.7) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, dată în formă autentică, în original, inclusiv declarație pe propria răspundere că este/nu este plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;

3.8) Ultima declarație fiscală înregistrată la ANAF din care să reiasă Cifra de afaceri, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

3.9) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

3.10) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei imputernicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului (în cazul în care persoana imputernicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitării contravalorii caietului de sarcini).

4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie 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 teren proprietate publică cu construcții proprietate publică

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 deschiderii acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 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 contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a depus oferta și declarația de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenii prevăzuți 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 să reiasă că 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 să reiasă forma de înregistrare în condițiile legii din țara de rezidență, faptul că ofertantul este legal constituit, că nu se află în niciuna din situațiile de anulare a constituirii precum și faptul că are capacitatea profesională 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 declarație pe propria răspundere privind neincadrarea în una din situațiile de mai sus prevăzute de pct. 13.

Secțiunea III Garanții

111.1) Garanția de participare:

Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN



R043TREZ7045006XXX000159 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 — închirierea unui spatiu de depozitare și producție, proprietate publică indicativ S.054 situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul”

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzuta 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 chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie//luna fara TVA, preț menționat în cuprinsul caietului de sarcini.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantum, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare imobil, în parte.

111.2) Garanție de buna execuție:

Garanția de buna execuție a contractului se va constitui prin virament bancar în contul IBAN R043TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti.. Se va prezenta dovada constituirii la momentul semnării contractului de închiriere, în cuantum egal cu contravaloarea a 2 (doua) chirii (conform oferta castigatorie).

Sectiunea IV Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mentina oferta: 4 luni (de la termenul limita de primire a ofertelor)

Sectiunea V: Modul de prezentare a ofertei

Ofertele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, capitolul Reguli privind oferta și vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta: spațiu de depozitare și producție proprietate publică cu indicativul S.054 situat Complexul Agroalimentar Piața Progresul. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților (toate documentele ce tin de conditii de valabilitate si motive de excludere, inclusiv dovada constituirii garanției de participare);
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini.



Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/luna, dovada privind disponibilitățile banesti, dovada privind existența ISO 14001 sau echivalent, precum și dovada experienței similare și declarația notarială cu privire la menținerea coeficienților de urbanism existenți și continuarea activității preexistente), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare imobil. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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 cunostința 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 spațiului comercial 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 spațiului comercial, persoanele interesate au dreptul de a consulta, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la spațiul de depozitare și producție, pentru a dispune de o informare clară și completă asupra situației spațiului comercial. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentațiilor tehnice ce stau la baza obiectului închirierii, se face în baza înregistrării unei cereri scrise cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei. În urma vizitării spațiului 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 clasati 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 pretul de evaluare al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia” ,

VII.4 Proceduri de contestare:

Orice contestatii formulate impotriva actelor premergatoare incheierii contractului de inchiriere se inregistreaza la sediul organizatorului, in termen de 1 zi lucratoare de la comunicarea acestora, iar actiunile formulate impotriva deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor se vor ataca conform prevederilor legale in vigoare.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚĂ
ROBERT - ALEXANDRU ȘTANCIU



MODEL

Contract de închiriere Nr. __/__(data)__,

Între:

SECTORUL 4 al Municipiului Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, sectorul 4, B-dul. George Coșbuc nr. 6-16, cod fiscal RO4316422, cont nr. RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.30, reprezentat prin Primar, dl. Daniel BĂLUȚĂ, în calitate și denumit in continuare „Locatorul”

și

[•]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”;

s-a convenit încheierea prezentului Contract de închiriere (denumit in continuare "Contractul") a unui bun proprietate publică în condițiile și cu respectarea următoarelor clauze:

Art. 1. Obiectul Contractului.

- 1.1. Prin încheierea prezentului contract, Locatorul constituie Locatarului, temporar respectiv pe toată durata prezentului contract, a unui drept de folosință asupra spațiului de depozitare și producție în scopul desfășurării de către Locatar, în principal, a activității prevăzute de Cod CAEN: 5210;
- 1.2. Bunul imobil închiriat spațiu de depozitare și producție, este proprietate publică, este situat în București, sectorul 4, Șos. Giurgiului nr. 109°, Complexul Agroalimentar Piața Progresul și are o suprafață de 226,38 m.p., fiind amplasat conform Schiței anexate prezentului contract de închiriere.

Art. 2. Durata contractului de închiriere

- 2.1. Părțile contractante au convenit o perioada fixa de inchiriere a imobilului (teren/ cu sau fără construcții) de 5 ani, calculată începând cu data semnării prezentului contract de închiriere.
- 2.2. Durata contractului de închiriere se prelungește de plin drept la împlinirea duratei inițiale dacă Locatarul nu notifică Locatorul încetarea respectiv neprelungirea acestuia pentru o nouă perioada egală de timp.

Art. 3. Predarea și folosirea Spațiului de închiriere și producție Inchiariat

- 3.1. Locatarul declara și recunoaște faptul că a luat la cunostinta, împreuna cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile și informațiile referitoare la terenul proprietate publică închiariat, le-a inteles și, în consecință, a dispus de toate informațiile și documentele mai înainte de a semna prezentul contract de închiriere fiind în deplină cunoștință de cauză cu privire la destinația contractuală determinată și fixată de către Locator, de regimul juridic al imobilului precum și de regimul de urbanism aplicabil.
- 3.2. Locatorul va preda Locatarului imobilul inchiriat la data/sau ulterior datei semnării prezentului contract de închiriere (denumită în continuare ca „Data de predare”), în condițiile de amenajare existente la data semnării respectiv preluării.



- 3.3. 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, domeniul public, de inchiriat este considerata ca acceptata de catre Locatar, libera de orice vicii.
- 3.4. La Data predarii imobilului inchiriat Locatarului, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare- primire (numit in continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi mentionate, dacă există, viciile bunului imobil inchiriat. Daca niciun viciu nu este mentionat in Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat imobilul inchiriat in conditii normale de folosire. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul Contract.
- 3.5. Locatarul va avea dreptul de folosință asupra imobilului inchiriat, liber si netulburat de nimeni, pe toată durata contractului de inchiriere sub rezerva cu conditia de a desfasura activitatea determinata de către Locator (respectiv cea prevazuta de Cod CAEN: 5210), de a plati sumele datorate conform prezentului Contract precum si de a-si indeplini toate celelalte obligatii legale si contractuale.
- 3.6. Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune, funcționării și intretinerii sau pentru desfășurarea activității în/pe suprafața imobilului inchiriat, se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului.
- 3.7. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele necesare desfășurării activitatii autorizate contractual respectiv cea prevăzută de Cod CAEN: 5210 pe care o va desfasura in cadrul/pe suprafața imobilului inchiriat, inclusiv taxele, licențele, autorizatiile, avizele etc. care privesc suprafata inchiriata. In caz contrar, prezentul contractul de inchiriere poate fi supus rezilierii pe cale judiciară iar Locatarul pierde garantia de buna-executie.
- 3.8. Imobilul inchiriat, potrivit convenției părților contractante, are ca destinație principală/exclusivă desfasurarea activitatii de depozitare și producție avand codul CAEN: 5210;
- 3.9. Orice schimbare a activitatii agreate sau orice modificare a caracteristicilor din autorizatia de construire va fi facuta numai cu notificarea si acordul prealabil scris al Locatorului.
- 3.10. In cazul nerespectarii art. 3.9 si art. 3.11, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.
- 3.11. Locatarul este obligat sa nu negligeze imobilul inchiriat pe durata prezentului contract de inchiriere.
- 3.12. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatorul si/sau cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare: (1) 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 Locatari, iar Locatarul nu va obstructiona Partile si Suprafetele comune si nici nu va impiedica in vreun fel accesul; Prin „suprafete comune” se înțeleg spațiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari precum drumul de acces, zonele verzi, curtea interioara, logo-uri, totem-uri, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati publice, iluminare publica, trotuare etc.
- 3.13. Locatarul este obligat să respecte legile și regulile impuse odată cu închirierea terenului proprietate publică, inchiriat și este obligat să aibă toate licențele și autorizațiile la și necesare funcționării și desfășurării activității conform celor prevăzute în prezentul Contract și pe toată durata acestuia.



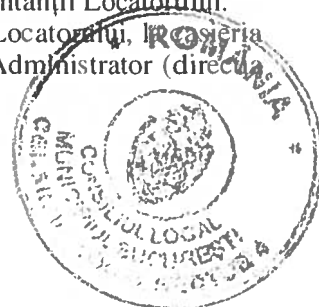
- 3.14. Locatorul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit toate Traseele de utilități dinspre și către alte clădiri și terenuri ce trec pe sub imobilul închiriat, dar care nu deservesc în mod exclusiv Spațiului de închiriere și producție închiriat. ("Trasee de utilități": reprezintă toate canalizarile, tevine, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.
- 3.15. Locatarul se obliga să deschidă, să își organizeze și să își desfășoare activitatea 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 să fie închisă, cu condiția notificării prealabile în scris a Locatorului.
- 3.16. Locatarul va lua la cunoștință și va aplica (dacă este cazul) orice modificare a orarului de funcționare. Orice modificare a orarului de funcționare va fi anunțată de către Locator cu 15 zile în avans.

Art. 4. Chirie

- 4.1. Chiria pentru imobilul închiriat va fi în suma delei + TVA pe luna.
- 4.2. Chiria pentru Spațiul de închiriere și producție închiriat va fi datorată începând cu data predării imobilului închiriat consemnată prin procesul verbal de predare primire al terenului.
- 4.3. Facturile fiscale vor fi emise până la data de 15 ale fiecărei luni și vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii următoare. Plata Chiriei se va face într-un termen de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fără a depăși data de 1 a lunii, în Lei, la cursul oficial de schimb B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.
- 4.4. Chiria se va plăti integral în contul indicat în cuprinsul facturilor fiscale.
- 4.5. Neplata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute în prezentul contract îndrituiește pe Locator să perceapă și să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, în caz de neplata a chiriei pe o durată de cel mult 30 zile, calculată de la data scadenței ultimei chiriei, contractul se reziliază de plin drept, cu/fără intervenția instanțelor de judecată 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 proprietate publică închiriat, etc ...

Art. 5. Utilități

- 5.1. Pentru terenul, domeniu public, închiriat, Locatarul va încheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrică și gaze, apă caldă și rece, internet și telefonie aleși de către acesta în funcție de opțiunea Locatarului.
- 5.1.1. În cazul în care, din motive tehnice sau juridice, Locatarul nu poate încheia contracte individuale direct cu furnizorii de utilități, este obligat să solicite Locatorului/Administratorului branșarea la rețelele de utilități ale acestuia, acceptând montarea de contoare omologate pentru măsurarea consumului propriu.
- 5.1.2. Plata utilităților se va efectua pe baza facturii comunicată Locatorului de către furnizorul de utilități raportat la consumul propriu al Locatarului, citit de către reprezentanții Locatorului.
- 5.1.3. Plata va fi efectuată în termen de 30 de zile de la primirea instiințării Locatarului, în contul acestuia sau în contul comunicat, dovada plății fiind transmisă către Administrator (direcția emitentă a instiințării)



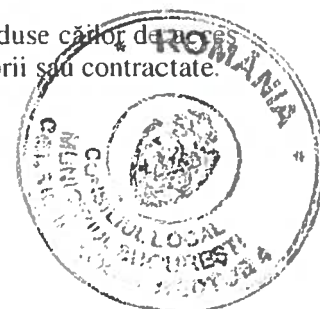
- 5.2. Locatarul va face platile in baza facturilor emise de furnizorii directi cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzatoare a contoarelor respective.
- 5.3. Locatarul nu poate fi făcut răspunzător în cazul în care Locatarul nu își achită facturile de servicii și utilități.

Art. 6. Drepturile si obligatiile Locatarului

- 6.1. LOCATORUL are obligatia de a preda imobilul închiriat catre Locatar.
- 6.2. LOCATORUL are dreptul să controleze periodic modul in care este folosit imobilul inchiriat respectiv dacă acesta este folosit potrivit destinatiei si conform obiectului de activitate declarat de Locatar in conditiile art. 3.9 din prezentul contract de inchiriere.
- 6.3. Sub condiția ca LOCATORUL sa plateasca costurile aferente utilitatilor si serviciilor, LOCATORUL va utiliza toate mijloacele rezonabile in vederea furnizarii de servicii in conditii normale si anume: (1) sa mentina, sa repare, sa pastreze, sa protejeze si sa decoreze *partile si suprafetele comune*, (2) sa mentina *partile si suprafetele comune* curate, la un standard rezonabil, iluminate corespunzator, unde este necesar, in timpul orarului de functionare; (3) 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: (1) 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 imprezibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR însă LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, respectiv (2) 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: (1) 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, respectiv (2) 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.

Art. 7. Drepturile si obligatiile Locatarului

- 7.1 LOCATORUL va comunica in scris, in 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 imobilului inchiriat prin actele si/sau faptele sale.
- 7.3 LOCATORUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 7.4 LOCATORUL 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 se obliga sa elibereze/evacueze imobilul inchiriat, la cererea LOCATORULUI, pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.

8) Garantie

8.1 La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garantiei de buna executie, sub forma de depozit bancar, in contul de Trezorerie indicat de Locator in cuprinsul Caietului de sarcini.

8.2 Garantia de buna executie este in quantum deLei si reprezinta echivalentul chiriei pe 2 luni, Locatarul se obliga sa mentina garantia la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.

8.3 Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei si/sau penalitatilor de intarziere vor fi recuperate din garantia de buna executie pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar in cazul in care garantia de buna executie nu acoperă quantumul datoriilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.

8.4 In cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale, Locatorul va putea executa, in tot sau in parte, suma constituita de catre Locatar cu titlu de garantie, fara nicio alta formalitate prealabila. Locatarul este obligat ca in termen de 15 zile sa reintreasca garantia contractuală.

8.5 Garantia de buna executie va putea fi eliberata Locatarului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite fata de Locator, in masura in care nu a fost executata in conformitate cu prevederile din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului, domeniu public la incetarea Contractului.

8.6 Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatarului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

Art. 9. Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

9.1 LOCATARUL poate/nu poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest contract de inchiriere doar cu/fara acordul scris prealabil al LOCATORULUI manifestat în scris printr-o persoană împuternicită din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 si in conditiile prevazute de lege.

Art. 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.

Art. 11. Costuri de publicitate

11.1 In raport de circumstante, Locatarul este obligat sa plateasca o contributie pentru activitatea de marketing stabilita de Comisia tehnica a proiectului de urbanism, în legatura cu imobilul inchiriat.



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

Art. 12. Accesul in spatiul de închiriere și producție închiriat

- 12.1 In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze lucrări care necesita permiterea accesului Locatorului pe/in imobilul inchiriat sau eliberarea acestuia de catre LOCATAR, pe durata lucrărilor (care trebuie sa fie cat mai scurta), LOCATARUL isi exprima acordul in mod anticipat prin prezentul act. LOCATORUL nu este obligat sa asigure LOCATARULUI terenuri alternative de inchiriere 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, închiriat, 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 închiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

Art. 13. Restituirea imobilului 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, domeniu public, in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.
- 13.2. Odata cu predarea terenului, domeniu 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. LOCATARUL este obligat sa achite toate costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea duratei sau momentul rezilierii/desfiintarii acestuia respectiv, in orice caz, pana data cand imobilul inchiriat a fost in mod efectiv eliberat si predat LOCATORULUI.

Art. 14. Încetarea Contractului

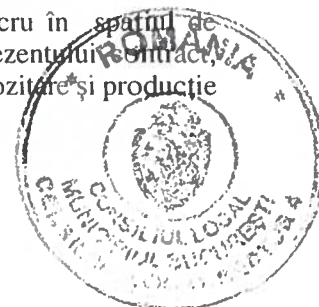
- 14.1. Incetarea inchirierii are loc in conditiile prevazute de Codul civil in vigoare.
- 14.2. Fara a afecta clauzele prezentului contract de inchiriere, drepturile si obligatiile partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii perioadei contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita in conformitate cu prevederile art. 2.2 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 de depozitare și producție și închiriere INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
 - e) LOCATARUL cesionează 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;
- 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 imobilul 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.

Art. 15. Alte clauze

- 15.1. Partile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu in conditiile legii.
- 15.2. 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.
- 15.3. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi inregistreze un punct de lucru în spațiul de depozitare și producție închiriat. La incetarea in orice modalitate a prezentului Contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spatiului de depozitare și producție închiriat.



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

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

Art. 16. Comunicări

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

Locatar: _____

Locator: E-mail: patrimoni@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

16.2. Urmarirea si derularea prezentului Contract se va face prin intermediul serviciilor de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4

16.3. Comunicarile intre parti se pot face si prin e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

Art. 17. Acceptarea

17.1. Subsemnatul, in calitate de al Locatar al terenului, 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.

Art. 18. Documentele contractului

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, semnata si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

LOCATOR:

LOCATAR:



