



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 a două spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în Complexul Agroalimentar Piața Progresul, a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fisă 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.16.2/91/15.05.2024;

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*;

Ținând cont de:

Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei pentru spațiile comerciale S.024 în suprafață de 66,55 mp și S.026 în suprafață de 32,95, situate în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul din Șos.Giurgiului nr.109A, sector, întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 36598/09.05.2024;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/15.07.2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fisei de date, cu modificările și completările ulterioare;

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

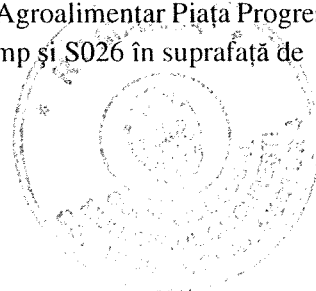
Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând 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 unui număr de două spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, din cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul situat în Șos. Giurgiului nr.109 A, sector 4, S.024 în suprafață de 66,55 mp și S026 în suprafață de de 32,95 mp;



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. 36598/09.05.2024, **Anexa nr.1** la prezenta;

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

Art.4 În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în raportul de evaluare este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, se vor aplica acestea din urmă.

Art.5 Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Progresul și Piața Sudului aprobat prin HCL S4 nr.148/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Art.6 Se aprobă documentația de atribuire constând în:

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

Art.7 Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze în locul 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.

(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 10.07.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Robert-Alexandru STANCIU**

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

Nr. 147 /10.07.2024



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

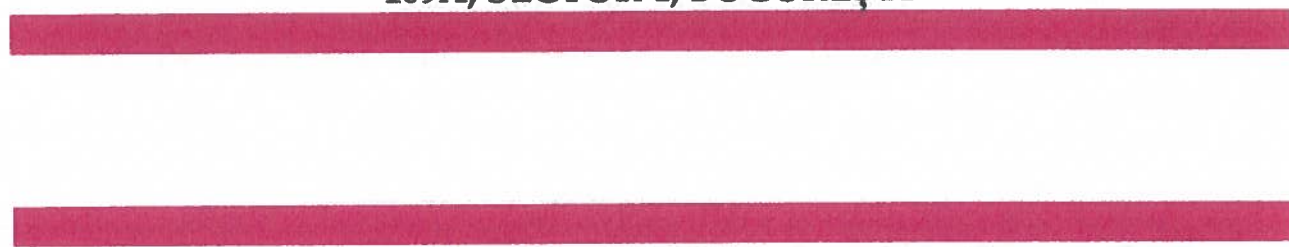
Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024_45/26.04.2024

RAPORT DE EVALUARE



**PRIVIND ESTIMAREA
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIILE
COMERCIALE S.024 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 66,55 MP si S.026 ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 32,95 MP, SITUATE ÎN CADRUL COMPLEXULUI
AGROALIMENTAR PIAȚA PROGRESUL DIN SOS GIURGIULUI NR.
109A, SECTOR 4, BUCUREȘTI**



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 spațiile comerciale S.024 în suprafață de 66,55 mp și S.026 în suprafață de 32,95 mp situate în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul din Sos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4, București.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație pentru comercializare produse alimentare, 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/ Destinatarul 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 imobilului;
- 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 venit.
- 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 chiriei 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 nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comandă nr. P16.2/75/10.04.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața utilă a spațiului comercial S.024 este de 66,55 mp iar suprafața utilă a spațiului S.026 este de 32,95 mp.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial S.024 având o suprafață de 66,55 mp este de 19,37 euro/mp, echivalentul a 96 lei/mp iar pentru spațiul comercial S.026 având o suprafață de 32,95 mp este de 19,11 euro/mp, echivalentul a 96 lei/mp.

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

Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spații comerciale

Anexa 2 – Comparabile chiriei spații comerciale vânzare produse alimentare zona Sos Giurgiului – Piața Progresul, Sector 4 București

Anexa 3 - Documente imobile



EVALUATOR EPI.
A.N.G. CONSULTING
Angel FLOP



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: 26.04.2024



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 spațiile comerciale S.024 în suprafață de 66,55 mp și S.026 în suprafață de 32,95 mp situate în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul din Sos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4, București.

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 pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatoresilor 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 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.

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 proprietății imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)



Criteria de evaluare

Pentru realizarea misiunii, evaluatorul va urma conceptele si metodele acceptate de evaluare, aplicând în particular, următoarele abordări in 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** 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. P16.2/75/10.04.2024.

Având în vedere documentele mai sus menționate, evaluatorul a realizat evaluarea imobilelor 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 Destinatarii evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

II.8 Data estimării valorii: 26.04.2024

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru închirieri 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: 26.04.2024

II.10 Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 16.04.2024.

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 imobilelor supuse 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 = 4,9765 RON valabil la 26.04.2024

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 închirieri spații comerciale 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

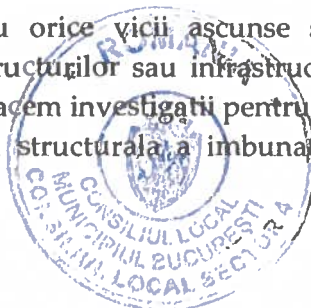
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

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 schiță 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 toate 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;
- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la



dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Natura piețelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietății in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pieței, la data de referință a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in funcție de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si păreri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- 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 construita desfasurata sau utilă a imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale, respectiv o suprafețele construite sunt preluate din extrasele de carte funciară.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo si sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comanda nr. P16.2/75/10.04.2024.



- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața utilă a spațiului comercial S.024 este de 66,55 mp iar suprafața utilă a spațiului S.026 este de 32,95 mp.

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 vreo 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.

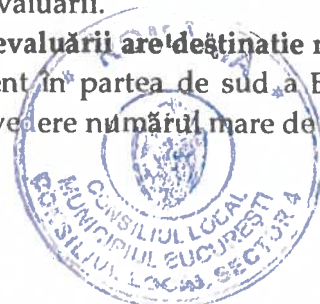
Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

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 rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților având aceleași caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietăților supuse evaluării.

Zona în care este situat imobilul supus evaluării are destinație mixtă comercială și rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucureștiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte.



Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

1. Localizarea-ampasarea 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, impreviute.
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.

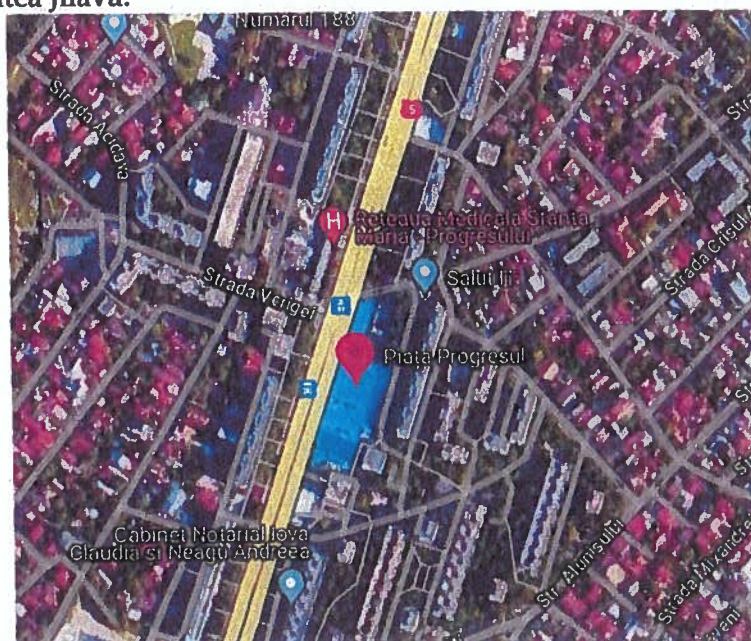
Localizare

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.

Spatiile comerciale supuse evaluării sunt situate în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul din Sos. Giurgiului nr. 109A 1, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Jilava.



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



Destinația imobilului este una specifică, respectiv comercializare produse alimentare. Infrastructura zonei este bine dezvoltată, spațiul evaluat având acces direct la bulevarde, stație de metrou, tramvai și autobuz.

În zonă există toate utilitățile energie electrică, comunicații, gaze, 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 spațiile comerciale care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate în zona de sud a Sectorului 4 (sos. Giurgiului, Sector 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.*

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 parcare 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*

² <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pieteii-imobiliare-din-romania-in-primelile-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>

³ <https://www.dw.com/ro/economia-mondial%C4%83-dup%C4%83-infla%C8%9Bie-vine-recesiunea/a-65884866>

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



instalare); amenajare rețea extinsă de parcări 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 mașinile către centrul orașului și care au nevoie de un loc în care să își lase autoturismele înainte de a lua metroul de la **noua stație Tudor Arghezi**, de pe Soseaua Berceni⁵. Sectorul 4 al Municipiului București va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, către comuna Berceni. .
- "**Europa Unita**", va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primăria Sectorului 4 îl construiește la intersecția dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste și moderne proiecte de infrastructură mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din România. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea două benzi de circulație pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul într-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucureștiului.
- Primăria Sectorului 4 construiește **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit și se vor putea desfășura competiții sportive naționale, dar și internaționale: campionate europene și mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Construcția va fi realizată în curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul țării, destinat tuturor activităților care se pot desfășura pe gheață.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finanțat de Uniunea Europeană, pentru ca spațiul verde la nivelul sectorului să crească în următorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al țării, cel mai mare spațiu verde al capitalei. București este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunând de un parc natural în limitele sale teritoriale. **Delta Vacaresti este încadrată de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii și Soseaua Oltenitei**. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi transformat

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



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 importanți factori care au influențat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

1. **Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuințe noi de la 5% la 9%**

Decizia Guvernului de a majora începând cu ianuarie 2024 plafonul de TVA pentru locuințe noi la 9%, ceea ce va conduce la o creștere a preturilor la imobile.

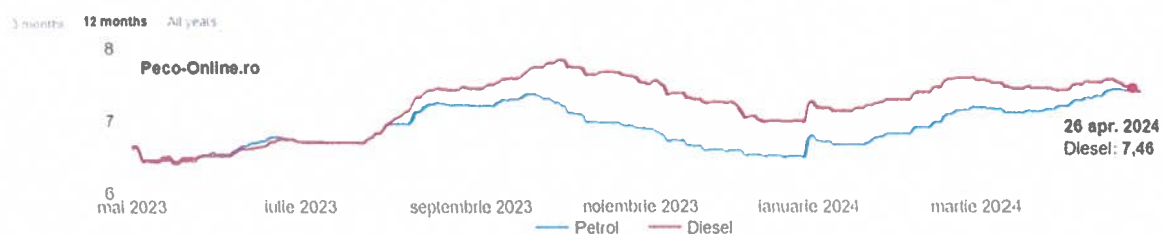
3. Creșterea prețurilor

Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de creștere galopant** (pana la 50% creștere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si creșterea prețurilor la materiale de constructii din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% <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 constructii s-a adăugat si creșterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv creșteri de între 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php

PECO ONLINE

Trend in petrol and diesel prices in Romania



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>

Conform Raport INSS din data de 12.01.2024 „Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2023 – decembrie 2023) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2022 – decembrie 2022) determinată pe baza IAPC a fost 9,7%”⁶

⁶ Comunicat de presa INSS – 12.01.2024

https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12r23.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 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 6,05%/an, la data de 26.04.2024.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipoteci instituite la nivelul țării „...numărul de ipoteci 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 ipoteci 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>

Istoric și grafic



Valorile extreme ale indicelui **ROBOR 3M** în perioada 1 ianuarie 2022 - 26 aprilie 2024:

Valoare maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)

Valoare minima: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)

Valoare medie pentru perioada selectată este **6.36 %**

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agenții economici care doresc să își comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidențială.

Cererea pentru închirierea de spații comerciale este în strânsă legătură cu cererea pentru spațiile rezidențiale și cu partea de infrastructură, accesibilitatea și mobilitatea fiind factorii determinanți în formarea cererii pentru spații cu destinație comercială.

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 „Interesul de achiziție înregistrat la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară a crescut simțitor în ultimul an. Capitala a atras cei mai mulți potențiali cumpărători, iar orașele Brașov și Timișoara s-au aflat într-o

⁷ <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-din-romania-in-primele-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>



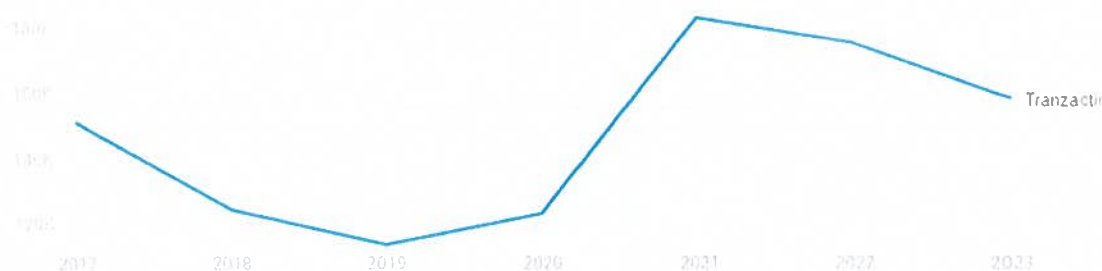
competiție strânsă pentru următoarele locuri în clasament. Cererea a crescut în București pe ambele segmente de piață. Circa 42.700 de potențiali cumpărători și-au arătat interesul pentru proprietățile noi listate pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea, cu 25% peste nivelul din intervalul similar al anului 2022.

	94.800 potențiali cumpărători <small>(I 2023)</small>	20,1% evoluție	113.900 potențiali cumpărători* <small>(I 2023)</small>
			<small>evolue (12 luni)</small>
Cerere**	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24%
	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 21%	9.900 29%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	5.700 21%

În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, în scădere cu aproape 10% comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță. În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.

Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...), în 2023 numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv, însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani⁸

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



Grafic: David Popescu / Panorama - Sursă: ANCP - Creat cu Datawrapper

Oferta

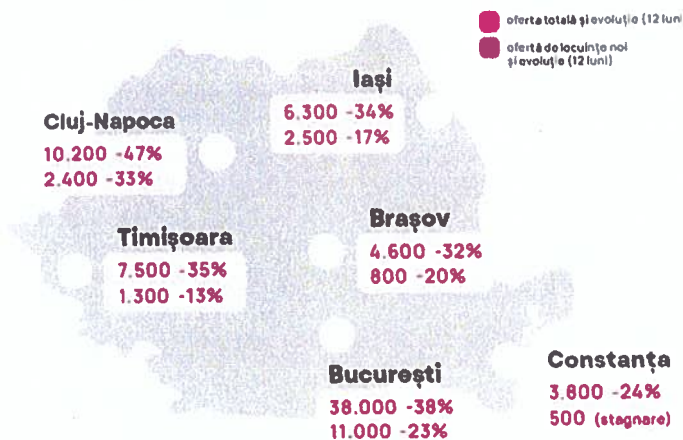
Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale oferta este una în scădere „Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare în cele mai mari șase orașe din țară a scăzut dramatic

⁸ <https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinta/>



în ultimele 12 luni. Cea mai afectată a fost piața rezidențială din Cluj-Napoca unde oferta aproape s-a înjumătățit. Și cumpărătorii din București au avut de ales dintr-un număr semnificativ mai redus de locuințe în căutarea proprietății potrivite pentru nevoile lor. Chiar și în aceste condiții, în Capitală se găsesc în continuare cele mai multe apartamente și case de vânzare⁹.



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

- exista o piață activă pentru închirierea de spații comerciale;
- în anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobiliare cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- prețurile de închiriere pentru spații similare variază între 10 și 40 euro/mp/lună în funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcție de acces bulevarde.

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 participării 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.

⁹ Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023



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 buna 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 buna 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

În acest caz trebuie să se determine care utilizări sunt permise legal.

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

Trebuie să se țină cont dacă există o probabilitate rezonabilă ca documentațiile de urbanism să se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietății să se realizeze.

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

Astfel pentru imobilul analizat, ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezentă putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal și anume: **utilizare comercială de produse agroalimentare.**



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 dezastre 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 de produse agroalimentare**.

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 cu produse agroalimentare**.

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 utilizării comerciale de produse agroalimentare.



III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiile comerciale S.024 și S.026 sunt situate în Complexul Agroalimentar Piața Progresul din Sos Giurgiului nr. 104A, Sector 4, București.

Conform precizărilor beneficiarului, spațiul comercial S.024 are o suprafață utilă de 66,55 mp iar spațiul comercial S.024 are o suprafață utilă de 32,95 mp, acestea fiind incluse într-o construcție cu regim parter, pe structura metalică, pereții perimetrali sunt din geam termopan și parțial zidărie, acoperiș terasa circulabilă termoizolată.

Finisajele interioare sunt pardoseala din gresie, pereții vopsiți cu vopsea lavabilă.

Climatizarea interioară se realizează prin utilizarea unui sistem ventiloconvector fiind montate aerotermele de încălzire/răcire.

Spațiile comerciale sunt conectate la rețeaua de energie, apă și canalizare.

În anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate imagini ale spațiilor supuse evaluării.

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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile 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.

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 imobilului din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestuia.

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 pretului ajustat care are cea mai mică ajustare brută și, după caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spațiului comercial de S.024, s-au utilizat comparabilele cuprinse în Anexa 2 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	Comparabila D
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	66,55	190,00	78	147	70
	Pret chirie EUR/ lună		2.450,00	1.000,00	2.300,00	1.400,00
	Pret chirie EUR /mp/luna		12,89	12,82	15,65	20,00
0	Tip Comparabila					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-74	-30	-69	-42
	Pret ajustat / mp		2.377	970	2.231	1.358
1	Dreptul de proprietate					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
2	Conditii de finantare					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%



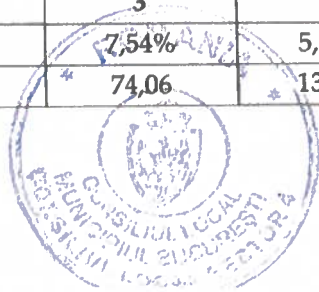
Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
3	Conditii de vanzare					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
5	Conditii de piata					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
6	Localizare					
	Localizare	Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4	langa Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4	langa Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4	Intersectie str Giurgiuului cu Luica Sector 4	langa Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	3%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	66,9	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.298	1.358
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	66,6	190	78	147	70



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		-4,94%	-0,46%	-3,22%	-0,14%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 50 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-117,35	-4,44	-73,95	-1,87
8	Accesibilitate spatiu la parterul cladirii	Spatiu situat la parterul cladirii	Spatiu la etaj	Spatiu la etaj	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu la parterul cladirii		118,83	48,50	0,00	0,00
9	An construire	2020	2017	2017	2008	2010
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	3%	0%
	Ajustare totala pentru an construire		0,0	0,0	68,9	0,0
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
11	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
12	Ajustare totala caracteristici fizice		1,47	44,06	-5,01	-1,87
	Ajustare unitara sau procentuala		0,06%	4,54%	-0,22%	-0,14%
	Pret ajustat		2.378	1.014	2.226	1.356
13	Utilitati disponibile					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2.378	1.014	2.226	1.356
14	Cea mai buna utilizare					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.378	1.014	2.226	1.356
15	Componente non imobilare		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		2.378	1.014	2.226	1.356
	Pret chirie /mp luna ajustat		12,52	13,00	15,14	19,37
15	Numar corectii		3	3	4	2
	Ajustare bruta	procentual	3,06%	7,54%	5,78%	3,14%
		absolut	74,97	74,06	130,92	43,87



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare neta	procentual	-2,94%	1,41%	-3,22%	-3,13%
		absolut	-0,38	0,18	-0,50	-0,63
16	Suprafata utila spatiu	66,55				
17	Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp/luna		19,37			
18	Curs euro la 26.04.2024	4,9765				
19	Valoare chirie de piata EURO/luna/mp		19,37			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		96,00			

Ajsutari 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 o ajustare pozitiva la comparabila C deoarece aceasta se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Progresu, spre periferia Sectorului 4, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

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 50 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia Comparabilei E care are o suprafata mai mare conducand la o ajustare negativa.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-a aplicat o ajustare pozitiva la comparabila C deoarece aceasta are o vechime a constructiei semnificativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate spatiu la parterul cladirii** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A si B deoarece acestea sunt situate la etaj fata de imobilul evaluat care este situat la parter, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari



În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial S.024 având o suprafață de 66,55 mp este de 19,37 euro/mp, echivalentul a 96 lei/mp .

Pentru evaluarea spațiului comercial de S.026, s-au utilizat comparabilele cuprinse în Anexa 2 la prezentul raport de evaluare, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

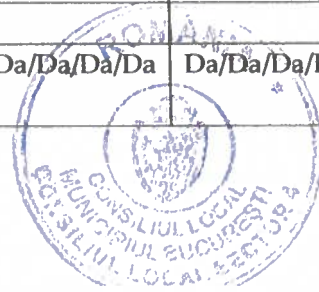
Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	32,95	190,00	78	147	70
	Pret chirie EUR/lună		2.450,00	1.000,00	2.300,00	1.400,00
	Pret chirie EUR /mp/ lună		12,89	12,82	15,65	20,00
0	Tip Comparabila					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-74	-30	-69	-42
	Pret ajustat / mp		2.377	970	2.231	1.358
1	Dreptul de proprietate					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
2	Conditii de finantare					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
3	Conditii de vanzare					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
5	Conditii de piata					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.231	1.358
6	Localizare					
	Localizare	Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4	langa Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4	langa Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4	Intersectie str Giurgiuului cu Luica Sector 4	langa Piata Progresul sos. Giurgiuului nr. 109A Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	3%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	66,9	0,0
	Pret ajustat		2.377	970	2.298	1.358
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	33,0	190	78	147	70
	Ajustare unitara sau procentuala		-6,28%	-1,80%	-4,56%	-1,48%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 50 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-149,29	-17,48	-104,83	-20,13



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
8	Accesibilitate spatiu la parterul cladirii	Spatiu situat la parterul cladirii	Spatiu la etaj	Spatiu la etaj	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu la parterul cladirii		118,83	48,50	0,00	0,00
9	An construire	2020	2017	2017	2008	2010
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	3%	0%
	Ajustare totala pentru an construire		0,0	0,0	68,9	0,0
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
11	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
12	Ajustare totala caracteristici fizice		-30,47	31,02	-35,89	-20,13
	Ajustare unitara sau procentuala		-1,28%	3,20%	-1,56%	-1,48%
	Pret ajustat		2.346	1.001	2.195	1.338
13	Utilitati disponibile					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2.346	1.001	2.195	1.338
14	Cea mai buna utilizare					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		2.346	1.001	2.195	1.338
15	Componente non imobile		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobile		2.346	1.001	2.195	1.338
	Pret chirie /mp luna ajustat		12,35	12,83	14,93	19,11
15	Numar corectii		3	3	4	2
	Ajustare bruta	procentual	4,28%	6,20%	4,44%	4,48%
		absolut	103,97	61,02	100,04	62,13
	Ajustare neta	procentual	-4,24%	0,10%	-4,56%	-4,44%
		absolut	-0,55	0,01	-0,71	-0,89
16	Suprafata utila spatiu	32,95				
17	Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta		19,11			



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	procentuala EURO/mp / lună					
18	Curs euro la 26.04.2024	4,9765				
19	Valoare chirie de piata EURO/luna/ mp		19,11			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		95,00			

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 o ajustare pozitiva la comparabila C deoarece aceasta se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Progresu, spre periferia Sectorului 4, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

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 50 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia Comparabilei E care are o suprafata mai mare conducand la o ajustare negativa.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-a aplicat o ajustare pozitiva la comparabila C deoarece aceasta are o vechime a constructiei semnificativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate spatiu la parterul cladirii** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A si B deoarece acestea sunt situate la etaj fata de imobilul evaluat care este situat la parter, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial S.026 având o suprafață de 32,95 mp este de 19,11 euro/mp, echivalentul a 96 lei/mp.

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 păr 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 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial S.024 având o suprafață de 66,55 mp este de 19,37 euro/mp, echivalentul a 96 lei/mp iar pentru spațiul comercial S.026 având o suprafață de 32,95 mp este de 19,11 euro/mp, echivalentul a 96 lei/mp.

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

Data evaluării: 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spații comerciale

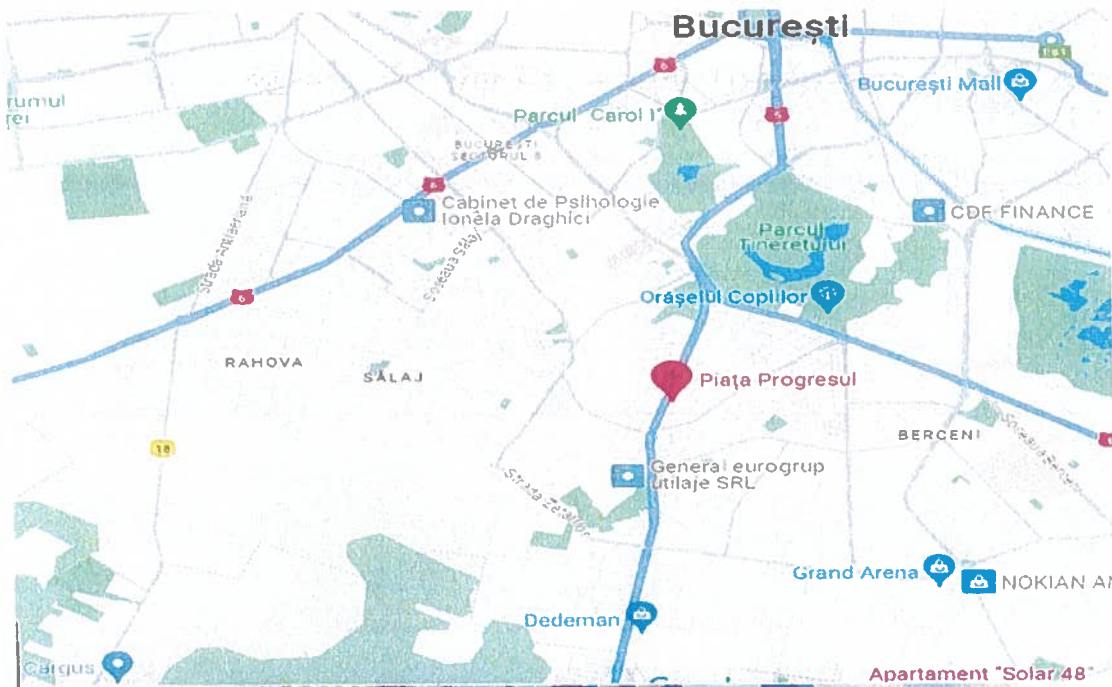
Anexa 2 – Comparabile chiriei spații comerciale vânzare produse alimentare zona Sos
Giurgiului – Piața Progresul, Sector 4 București

Anexa 3 - Documente imobile

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



Anexa 1 la Raportul de evaluare - Foto spatii comerciale S024 si S026 situate in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul, Sector 4 Bucuresti



Anexa 1 la Raportul de evaluare - Foto spatii comerciale S024 si S026 situate in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul, Sector 4 Bucuresti

SPATIUL COMERCIAL S026



Anexa 1 la Raportul de evaluare - Foto spatii comerciale S024 si S026 situate in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresul, Sector 4 Bucuresti

SPATIUL COMERCIAL S024



The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in **Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti**. The price is listed as **2.450 €/lună**. The agent is **Cristi Stanica**, associated with **RENET THE REAL ESTATE NETWORK**. The contact number is **0734 222 095**. The listing includes a floor plan of the space, which is approximately 120m². The floor plan shows a rectangular layout with a staircase and a kitchen area. The listing also features a red banner with the text "Comision 0% de la chiria" and "Proprietate reprezentată exclusiv". The website header includes the text "Anunturi imobiliare" and "Spatii comerciale de inchiriat". The browser address bar shows the URL <https://imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti-giurgiului/spatii-comerciale-de-inchiriat-XSL1-4085?lista=12580416&listing=1&pagina=1&id=425847178>. The browser's taskbar shows the time as 11:07 and the date as 25-04-2024. The Windows taskbar includes icons for various applications and the system tray.



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Comobile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare - zona Sos Giurgiului - Piata Progresului, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Compatibilitatea chirii spațiilor comerciale vanzare produse alimentare în zona Sos Giurgiului - Piața Progresului, Sector 4, București

Spațiu comercial langa piata x +
imobiliare.ro/inchiriere-spațiu-comercial/bucuresti/sos-giurgiului/spațiu-comercial-de-inchiriere-XSL1-14085?lista=1&pagina=lista&imoid+rz=4259471178
Sound of Freedom
imobiliare.ro
Spatiu comercial langa Piata Progresul
Bucuresti, zona Giurgiului - **Vezi harta**
0734 222 095
Apelează acum
Salvează

Specificații

ID Anunț: XSL1-14085
Tip imobil:

Bloc de apartamente	Suprafață totală disponibilă:	Actualizat în 18.12.2025	190 mp
	Suprafață totală proprietate:		190 mp
	Regim înălțime:		P+4E
	Nr. locuri parcare:		10

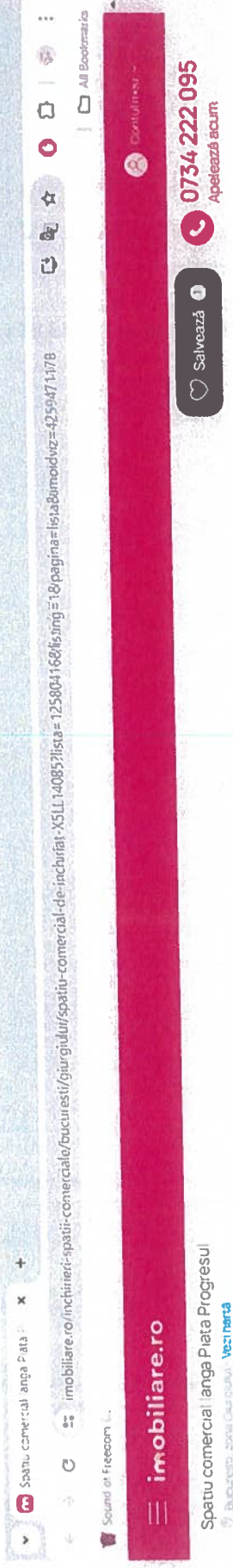
Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Costurile chiriei spatii comerciale vanzare produse alocare zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti



Spatiu comercial langa Piata Progresul
Bucuresti, zona Giurgiului, [Vezi harta](#)

ALTE DETALII

Im. face placere sa va prezint un spatiu comercial intr-un bloc nou.

Cladirea este situata in spatele Pietei Progresul, este la prima inchiriere, iar lipsa de spatiu se afla un mega image.

Suprafata spatului este 190 mp si este compus dintr-un open space, doua camere tennice, un spatiu de depozitare si doua grupuri sanitare.

Spatiu beneficiaza de 10 locuri de parcare.

Va asteptam cu drag la vizionare!

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 2



63

Anexa 2 la Raportul de evaluare – Contabilabile chirii spatiilor comerciale vandare produse a la Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

Sound of Freedom L

imobiliare.ro

0734.222.095
Apelează acum

Salvează

Spatiu comercial langa Piata Progresul
Bucuresti, zona Giurgului - **Vezi harta**

- Structura rezistenta: beton
- Nr terase: 0
- Nr grupuri sanitare: 2
- Suprafata construita: 215 mp
- Nr garaje: 0
- Nr incaperi: 6
- Utilitati - Sistem: incalzire (Centrala proprie, Calorifere), Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
- Finisaje - izolatii termice (Bloc izolat termic)

pretinchiriere: 2450
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediata
citește mai puțin



Subspații

11:09 25.04.2024

ENG 4G+

Windows taskbar icons

Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vandabile produse alături de zona Sosefului - Piața Progresului, Sector 4, București

Spațiu comercial lângă Piața Progresului

București, zona Căminului - [Vezi hartă](#)

Nr. garaje: 0

Nr. încăperi: 6

Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie, Calorifer); Utilități generale (Curent, Apă, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolat termic (Bloc izolat termic)

Preț închiriere: 2450

Monedă închiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

citește mai puțin

Subspații

Suprafață comercială:

190 mp

Chirie / mp / lună:

12.89 EUR/mp (total: 2.450 EUR/lună). Comision 0% cumpărător

Disponibil:

imediat

Vitrină:

15 m



The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space located in **Piata Progresul**, Sector 4, Bucuresti. The price is listed as **1.000 € / luna** (12.82 € / mp / luna). The listing includes a floor plan with dimensions and various annotations such as "Proprietate prezentată exclusiv", "Comision 0% de la chiriaș", "Cristi Stanica", "RENET THE REAL ESTATE NETWORK", and "0734 222 095". There are also social media icons for WhatsApp, Facebook, and Email, and a button to "Trimite linkul unui prieten pe:". The browser address bar shows the URL: [https://www.imobiliare.ro/inchiriere/spatii-comerciale/bucuresti/giurgiului/spatii-comerciale-de-inchiriat-X5\(L14084?lista=125804168&list=18&pagina=lista&moiviz=425947178](https://www.imobiliare.ro/inchiriere/spatii-comerciale/bucuresti/giurgiului/spatii-comerciale-de-inchiriat-X5(L14084?lista=125804168&list=18&pagina=lista&moiviz=425947178). The Windows taskbar at the bottom shows the date as 25-04-2024 and the time as 11:12.

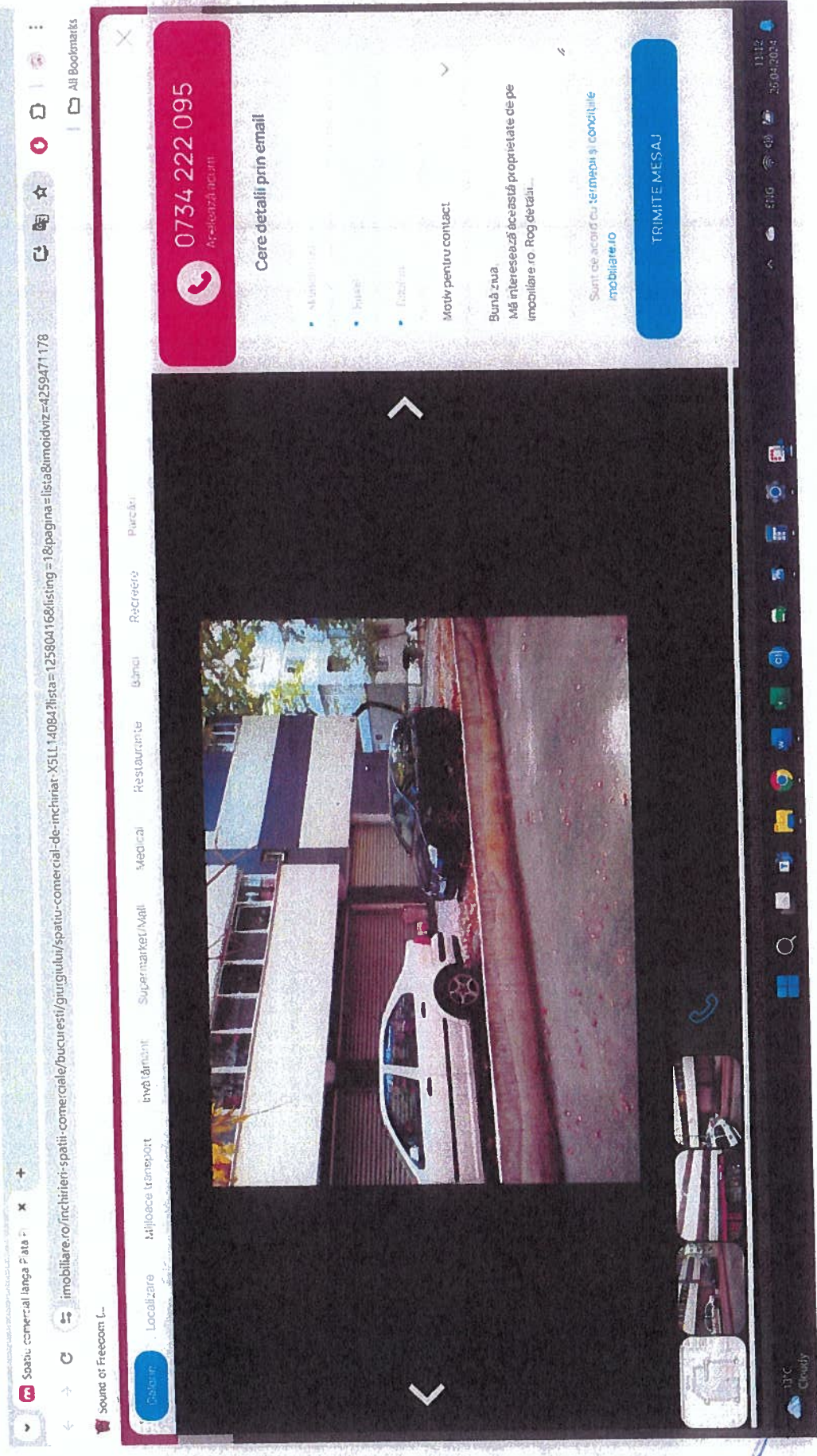


Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vandabile produse alocare în zona Sosezii Giurgiului - Piața Progresului, Sector 4, București

The screenshot displays a real estate listing for a commercial space. At the top, a red banner features the phone number 0734 222 095 and the text 'Ape-foaia acum'. Below this, a navigation menu includes categories like 'Garaje', 'Localitare', 'Mijloc de transport', 'Invatamant', 'Medical', 'Restaurante', 'Bucuri', 'Recreere', and 'Pitichii'. The main content area shows a detailed floor plan of a building with various rooms and their dimensions. Key areas are labeled: 'Spatiu Showroom' (17.25m x 3.25m), 'Depozitare' (1.8m x 2.2m), 'Grup sanitar' (1.0m x 3.0m), and 'Echipament tip Easyton' (1.5m x 4.8m). A red note on the plan states 'Casa sau apartament nu este inclus in pretul comercial'. A sidebar on the right contains the text 'Cere detalii prin email' and 'Motiv pentru contact: Bună ziua! Mă interesează această proprietate de pe imobiliare.ro. Rog detalia...'. At the bottom of the sidebar, it says 'Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro' and a blue button labeled 'TRIMITE MESAJ'. The browser's address bar shows the URL 'imobiliare.ro/inchiriere-spatii-comerciale/bucuresti/giurgiului/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5LL140847?lista=125804168&listing=18&pagina=lista&imoidviz=4259471178'. The Windows taskbar at the bottom shows the date 11/12/2024 and the time 11:12.



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracterabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Costurile chiriei spatii comerciale vanzare produse alocare zona Sos Giurgiului - Plata Progresul, Sector 4, Bucuresti

Sound of Freedom

imobiliare.ro

0734.222.095
Apelază acum

Salvează

Centrul meu

Spatiu comercial langa Plata Progresul
Bucuresti, zona Giurgiului - [vezi harta](#)

Specificatii

ID Anunt: X5LL14084

Tip imobii:

Bloc de apartamente	Suprafata totala disponibila:	78 mp	Actualizat in 18.12.2023
	Suprafata totala proprietate:	78 mp	
	Regim inaltime:	P+4E	
	Nr. locuri parcare:	4	

Notițe

[Adauga comentariu](#)

Adauga



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Comparabile chiriile spatii comerciale vanzare produse al Entitate zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

Spatiu comercial langa Piata Progresul
Bucuresti, Zona Giurgiului - Vezi harta

ALTE DETALII

Imi face placere sa va prezint un spatiu comercial intr-un bloc nou.

Cladirea este situata in spatele Pietei Progresul, este la prima inchiriere, iar lipit de spatiu se afla un Mega Image.

Suprafata spatiului este 78 mp si este compus dintr-un open space, o camera tehnica, un spatiu de depozitare si un grup sanitar.

Spatiul beneficiaza de 4 locuri de parcare.

Va asteptam cu drag la vizionare!

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vandare produse alocare zone Sos Giurgului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vandabile produse alina
București

Sound of Freedom | imobiliare.ro | 0734.222.095 | Apelați acum

Spațiu comercial lângă Piața Progresul
București, zona Sosefului - Vezi harta

Utilități - Sistem încălzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje - Izolații termice (Bloc izolat termic)

preț închiriere: 1000
moneda închiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
citește mai puțin

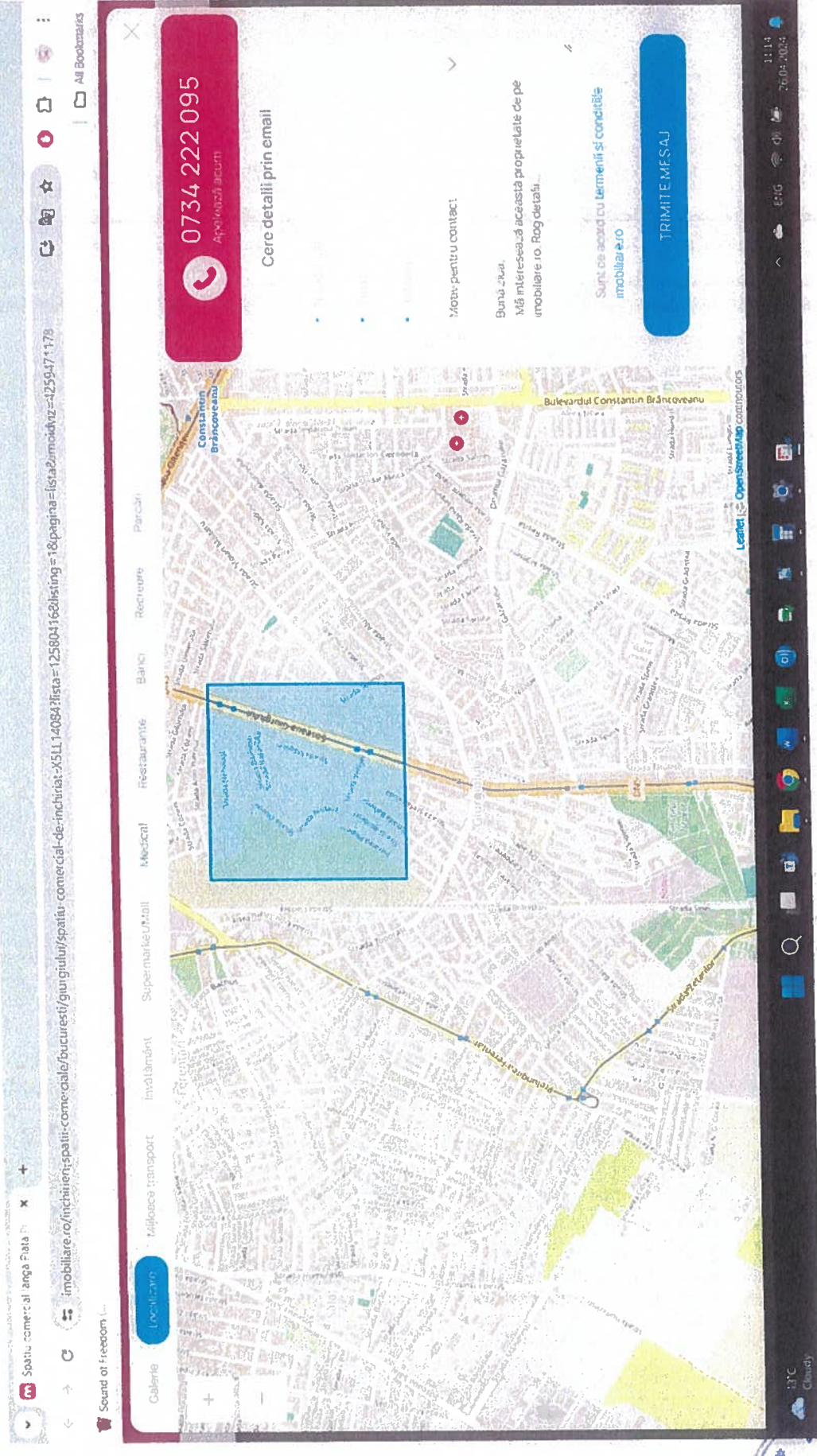
Subspații

Suprafață comercială:	78 mp
Chirie / mp / luna:	12.82 EUR/mp (total: 1.000 EUR/lună), Comision 0% cumpărător
Disponibilitate:	imediat
Vitrină:	8 m

13°C Cloudly | 11:14 | 26.04.2024



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vandabile produse alocare zona Sos Giurgului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare zone Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

COMPARABILA C

imobiliare.ro

Bucuresti, zona Giurgiului · Vezi hartă

Silvia

Alexandru Istriteanu
Consultant imobiliare
ESKYO TEAM (RE)

0720 421 625
0724 205 171

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy link

Ascunde anunt Raportează anunt

13°C Cloudy 13:15 26.04.2024



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Conținutul activităților comerciale produse alături de activitatea de servicii de curățenie în zona Sos Giurgiuului - Piața Progresului, Sector 4, București



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vandabile produse alocare în zona Sos Giurgiuului - Piața Progresului, Sector 4, București

The screenshot displays a real estate website interface. At the top, there is a navigation menu with categories: Spatiu Comercial - Terasa | G +, Localizare, Mijloc de transport, Investitii, Medical, Restaurante, Bani, Recreare, and Parcari. A red banner at the top left contains the phone number 0720 421 625 and 0741 205 171. Below the banner, the text reads "Cere detalii prin email". A large image shows a detailed floor plan of a commercial space with various rooms and a central area labeled "TERASA". To the right of the floor plan is a vertical gallery of smaller images showing the property's exterior and interior. At the bottom right, there is a blue button labeled "TRIMITE MESAJ". Below the button, the text says "Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro". The website's footer includes the text "Sun of Freedom".



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracterabile chirii spatii comerciale vanzare a terenare zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

imobiliare.ro

Spatiu Comercial - Terasa | Giurgiului-Luica
Bucuresti, zona Giurgiului: [Vezi harta](#)

ID Anunt: XDC14.0926

Tip imobil: **Centru comercial**

Suprafata totala disponibila: **147 mp**

Suprafata totala proprietate: **147 mp**

Actualizat: **14.09.2024**

0720 421 625

Salvează

Notițe

Adaugă comentariu

ALTE DETALII

Spatiu comercial STRADAL situat pe Soseaua Giurgiului in apropierea intersectiei cu Str. Luica.

Suprafata spatului este de 147mp. 5m litar de vitrina plus

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Adaugă

11°C Cloudy

11:17 20.04.2024



70

Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spatii comerciale vanzare produse alocare in zona Sos Giurgului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

Sound of Freedom L.

imobiliare.ro

Spatiu Comercial - Terasa | Giurgului - Luca

Bucuresti, zona Giurgului - Vezi harta

Salvează

0720 421 625

Continuu

AT Bookmarks

12580416&fis:ing=1&pagina=lista&imoidviz=4259471178

ALTE DETALII

Spatiu comercial STRADAL situat pe Soseaua Giurgului in apropierea intersectiei cu Str. Luca.
Suprafata spatului este de 147mp, 5m liniar de vitrina plus 54mp de terasa.
Curent 220V, 380V, grup sanitar, aer conditionat.
Acces prin spate pentru aprovizionare.

Contactati-ma pentru mai multe detalii si pentru a programa o vizionare

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Structura rezistenta: beton
Nr teraso:
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 0 mp



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spatii comerciale vanzare produse alocare zona Sos Giurgului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

Spatiu Comercial - Terasa G X +
imobiliare.ro/inchiriere-spatii-comerciale/bucuresti/giurgului/spatiu-comercial-de-inchiriat-XDCC14096?lista=1&pagina=lista&imoidviz=4259471178
Salvează 0720 421 625

Spatiu Comercial - Terasa | Giurgului - Luica
Bucuresti, zona Giurgului - [Vezi harta](#)

Structura rezistenta: beton

Nr. terase:

Nr. grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 0 mp

Nr. garaje: 0

Nr. incaperi: 7

Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contonzare (Apo, vetre, Contor gaz); Dotari mobil (Curte)

pretinchiriere: 2300

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

citește mai puțin



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vanzare produse așchirare zona Sos Giurgiului - Piața Progresului, Sector 4, București

Spații Comerciale - Terasa G x +
imobiliare.ro/inchiriere-spatii-comerciale/bucuresti/giurgiului/spatii-comercial-de-inchiriat-XDCC14096?lista=12580416&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4259471178

Sound of Freedom L

imobiliare.ro

Spații Comerciale - Terasa | Giurgiului - Luica
București, zona Giurgiului **Vezi harta**

Salvează 0720 421 625

Dotari - Contonzare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobiliare (Curte)

pretinchirire: 2300
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
citește mai puțin

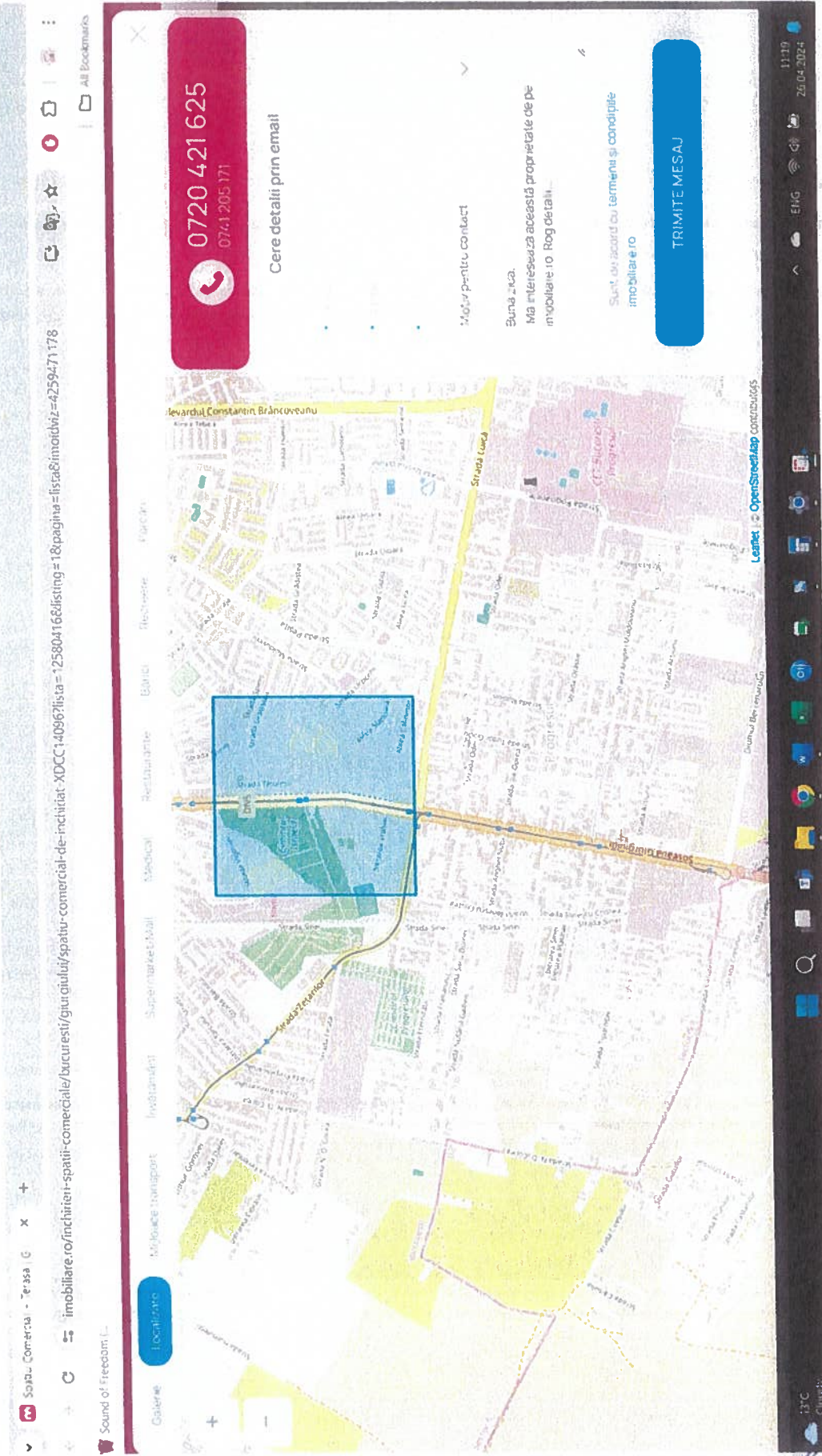
Subspații

Suprafata comerciala: 147 mp
Chirie / mp / luna: 15.65 EUR/mp (total: 2.300 EUR/luna), Comision: standard
Disponibil: imediat
Virtuți: 4 m

11:19 26.04.2024
ENG



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spatiilor comerciale vandute in zona Sos Giurgiului - Piata Progresului, Sector 4, Bucuresti



COMPARABILA D



Sound of Freedom |

storia

Expert Imobiliar Consulting [Aredă toate anunțurile](#)

De vânzare > De închiriat > Ansambluri rezidențiale > Companii > Creditare

Contul meu **Adaugă anunț**

Spatii comerciale de inchiriat > Bucuresti > Sectorul 4 > Giurgiului > Spatiu comercial zona Piata Progresul /Giurgiului

← Inapoi la lista



Alexandru Dedu
 Agenție
 0755 073 101

+40 [contactează agentul](#)

Au nevoie de mai multe infor...

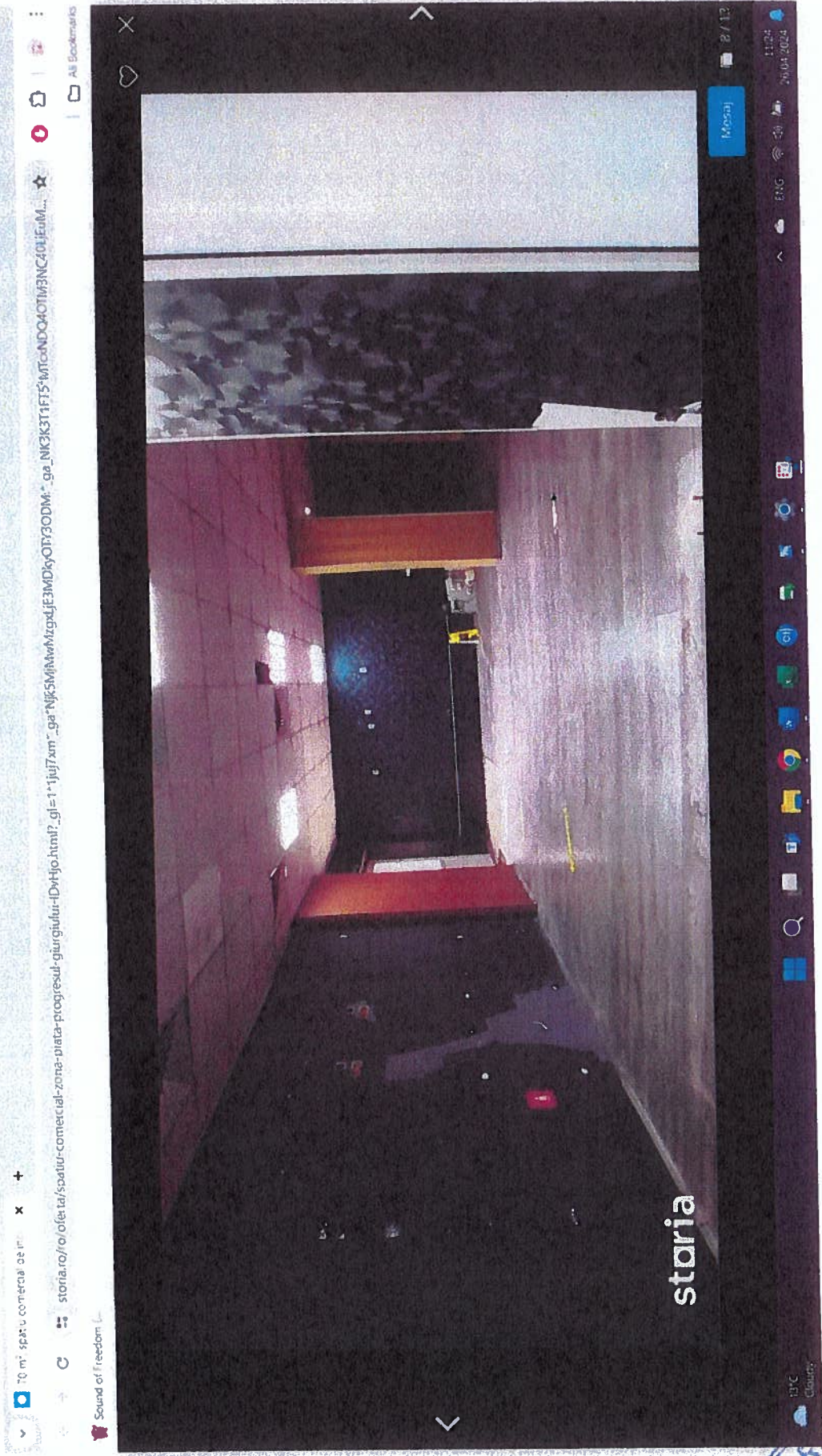
Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Costurile chiriei spatii comerciale vanzare a apartare zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spatiilor comerciale vanzare produse alocare in zona Sos Giurgiului - Piata Progresului, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Costurile chiriei spațiilor comerciale vanzare al-entare zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti



Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vanzare produse alimentare zona Sos Giurgiului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

70 m² spațiu comercial de inchiriat

storia.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-piata-progresul-giurgiului-idv-hfo-nmi?_gl=1*1j1u7xm*_ga*NjI5SMjMhMzgzdUjE3MDk5OTY3ODM*_ga_NK3K3T1F15*MTc2NDQ0OTMzNC40*_EUM...

Sound of Freedom

70 m² 1 400 €

Soseaua Giurgiului, Giurgiului, Sectorul 4, Bucuresti

Expert Imobiliar Consulting [Arată toate anunțurile](#)



Spatiu comercial zona Piata Progresul /Giurgiului

Soseaua Giurgiului, Giurgiului, Sectorul 4, Bucuresti

1 400 €

Propune un pret

Prezentare generală

Suprafață utilă	70 m ²	Destinatia proprietatii	servicii, magazin
Etaj	parter	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Libera de la	Cere informații

Descriere

Publicitate

AD Children of Heroes

131 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DUX Online Services S.P.L. (Sistola) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Publicitate

AD

\$28 can keep a Ukrainian child comfortable this winter DONATE NOW



70 m² spațiu comercial de vânzare
storia.ro/ofertea/spatiu-comercial-zona-piata-progresul-giurgului-IDvHjo.html?_gl=1*1uj7xm*_ga=Njk5MjMwMzgxLjE3MDcyOTY3ODM1*_ga_NK3K3T1FT5*MTc0NDQ0OTM3NC40L...
Sound of Freedom

70 m² **1 400 €**
Savează Contact

Soseaua Giurgiului, Giurgului, Sectorul 4, Bucuresti

Expert Imobiliar Consulting **Aziă toate anunțurile**

Descriere

Spatiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresul , zona comerciala cu foarte multe de blocuri de jur imprejur ,vad pietonal,expunere strasala.Spatiul a functionat ca sala de jocuri foarte multi ani ,dispune de toate utilitatile, curent 220 si 380 V, aer conditionat,usa aprovizionare marfa,liber,este pretabil pentru multiple activitati cum ar fi: magazin alimentar,legume fructe,fast food,cafenea salon infrumusetare,barber shop,pariuri sportive ,alte activitati.Avantajul locatier il reprezinta faptul ca se pot desfasura activitati de alimentatie publica deoarece se afla in cadrul unui complex comercial si nu este necesara obtinerea de acord de functionare de la locatari.Pret 1400 euro/luna +TVA .La semnarea contractului chirasul va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garantie si comisionul agentiei de 50 % -TVA.

Detalii compartimentare spatiu: Spatiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresul , zona comerciala cu foarte multe de blocuri de jur imprejur , vad pietonal,expunere strasala.Spatiul a functionat ca sala de jocuri foarte multi ani ,dispune de toate utilitatile, curent 220 si 380 V, aer conditionat,usa aprovizionare marfa,liber,este pretabil pentru multiple activitati cum ar fi: magazin alimentar,legume fructe,fast food,cafenea salon infrumusetare,barber shop,pariuri sportive ,alte activitati.Avantajul locatier il reprezinta faptul ca se pot desfasura activitati de alimentatie publica deoarece se afla in cadrul unui complex comercial si nu este necesara obtinerea de acord de functionare de la locatari.Pret 1400 euro/luna +TVA .La semnarea contractului chirasul va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garantie si comisionul agentiei de 50 % +TVA.

Detalii alte incaperi: birou,depozit

Mai puțin ^



5

Anexa 2 la Raportul de evaluare – Caracteristicile chirii spațiilor comerciale vanzare prezentare zona Sos Giurgiuului - Piata Progresul, Sector 4, Bucuresti

70 m² spațiu comercial de închiriere

storia.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-piata-progresul-giurgiuului-IDvHjo.html?_gl=1*1juj7xm*_ga_NK3K3T1FT5-M1C6NDQ4QTM3NC40L..._ga_NK3K3T1FT5-M1C6NDQ4QTM3NC40L

Sound of Freedom

Savează Contact

70 m² 1 400 €

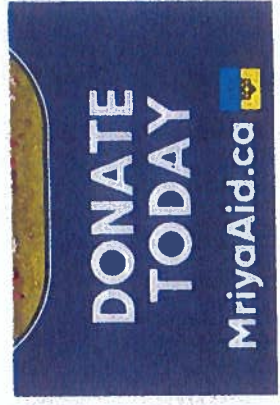
Soseaua Giurgiuului, Giurgiuului, Sectorul 4, Bucuresti

Expert Imobiliar Consulting **Aveți toate anunțurile**

Mai puțin

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare



Particularități

- Anul construcției: 1982
- Media: internet, apă curentă, gaz, electricitate, canalizare
- Siguranță: usa blindata
- Informații suplimentare: aer condiționat, vitrină

Agente imobiliară
Expert Imobiliar Consulting
0755 073 101

Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti
(zona)

Vezi toate ofertele



13°C Cloudy

12:25 26.04.2024

ENG

Anexa 2 la Raportul de evaluare – Conținuturile comerciale vanzare apartamente zona Sos Giurgiului - Piața Progresului, Sector 4, București

10 m² spațiu comercial de închiriat

storia.ro/ oferta/spatiu-comercial-zona-sos-giurgiului-piața-progresului

Sound of Freedom L...

Expert Imobiliar Consulting **Aredă toate anunțurile**

Hartă Satelit

1 400 €

70 m²

Salut IT

Strada Bogdan

After school Sarda Kids Club

Pescar Expert - Magazin Online Articole Pescuit

Mega Image Progresului

Piața Progresului

Strada Hologul

Strada Vlad Voita

Strada Doljestei

Concept Evolution Biciclete Motor

Casa Funerara Bucur

Strada Veziget

Strada Veche

Strada Teatrului

Digi Magazin de

Mai mult

Site-ul #1 de Pariuri

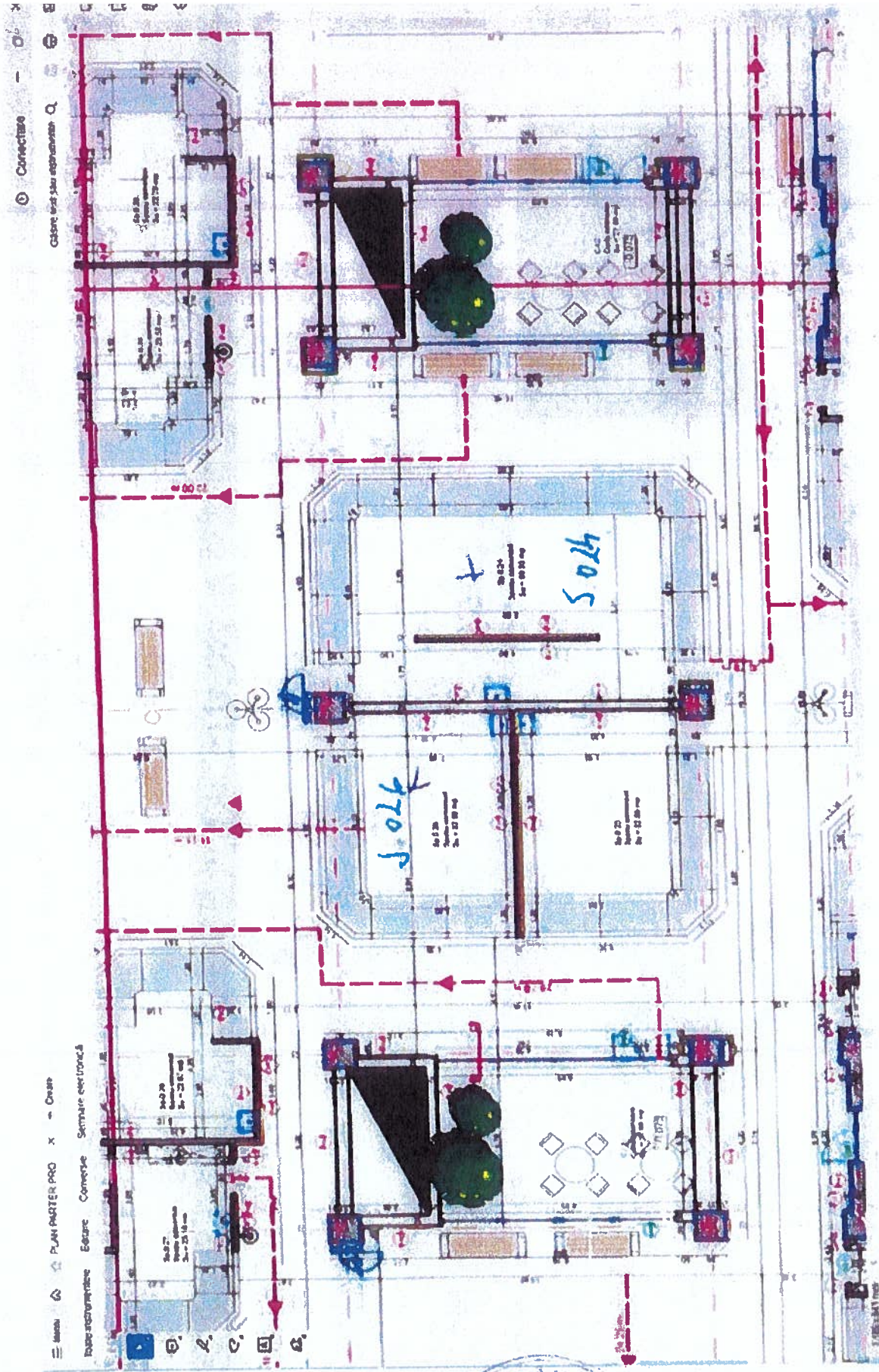
BiletuZilla.com

13°C Cloudy

11:26 25.04.2024



Anexa 3 la Raportul de evaluare – Schita spațiilor comerciale S024 și S026 situate în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Progresului, Sector 4, București



PREȘEDINTE
ROBERT-ALIN
TEȘAN
ȘEF SERVICIU
LUCRĂRI ȘTIINȚIFICE



CAIET DE SARCINI

**Spațiu comercial, domeniul public, indicativ situat în Complexul Agroalimentar
Piața Progresul**

- 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 comercial, domeniu public, indicativ in suprafata de mp,
avand destinatia desituat la

Pret/lună: (la care se adauga TVA)

Pret pornire licitatie: (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 comercial, domeniu public, indicativ.....situat la 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

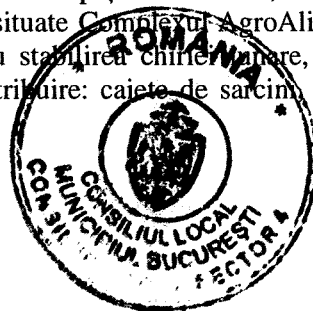
a) art.108, art. 332 – art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

c) Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum si a Fisei de date, cu modificările și completările ulterioare;

d) HCLA nr. ~~147~~ / 10.07/2024 privind aprobarea închirierii a două spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate Complexul AgroAlimentar Piața Progresul a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei, 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



Licitatie publica

1.4 Obiectul procedurii

Spatiu comercial, domeniu public, supus licitatiei publice, va fi situat în Complexul Agroalimentar Piața Progresul din Șos.Giurgiulșui nr.109A, sector 4, București si va avea denumirea, suprafata de mp și destinația

Spatiu comercial, domeniu public, care formeaza obiectul Licitatiei publice reprezinta un bun actual si este amplasat conform Anexei E la prezentul Caiet de sarcini.

1.5 Spatiu comercial, domeniu public, ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat conform destinatiei si profilului declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a contractului de inchiriere, sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiu comercial, domeniul public, inchiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege. Totodata, Locatarul are obligatia de a incheia direct toate contractele de furnizare de utilitati publice necesare functionarii și de a achita utilitățile aferente.

1.6 Spatiu comercial, domeniu public, în mod limitativ, se incadreaza în urmatoarele coduri CAEN:

1.7 Persoana interesata are dreptul de a solicita informații privind spatiu comercial, domeniu public, in urma inregistrarii unei solicitari 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 clarificari conform art. 5.3.

1.8 Persoana juridica, poate sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii, inasa poate participa la licitatie doar pentru spatiu comercial, domeniu public, pentru care a depus oferta si a achizitionat caietele de sarcini aferente.

1.9 Oferta si garantia de participare se depun distinct pentru fiecare spatiu comercial in parte.

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

1.11 Perioada inchirierii

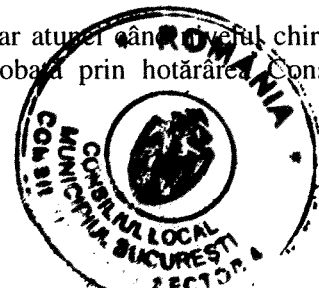
1.12 Perioada de inchiriere a spatiului comercial, domeniu public, este de 5 ani, calculata de la data semnarii contractului de inchiriere. Dupa expirarea perioadei mentionate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul Locatorului, in baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile inainte de expirarea duratei initiale a contractului.

Prelungirea contractului nu va depăși termenul de 5 ani.

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

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

b) accepta faptul că prețul chiriei va fi majorat doar atuncî cînd nivelul chiriei din prezentul contract va fi mai mica decît taxa aprobată prin hotărîrea 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) prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de stat ori față de Sectorul 4 al Municipiului București, la data semnării actului adițional de prelungire;

d) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității comerciale prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea comercială;

e) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;

f) nu a fost și nu este nici în momentul încheierii actului adițional parte într-un litigiu purtat de Locatar în contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului București sau Consiliul Local Sector 4.

Aceste condiții se probează prin înscrisurile eliberate de autoritățile sau instituțiile abilitate în materie.

1.14 În ceea ce privește predarea spațiului comercial, domeniu public, ce reprezintă un bun actual, Locatorul va încheia Procesul verbal de predare primire a spațiului, domeniul public, în termen de cel mult 14 zile calendaristice de la semnarea contractului.

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane juridice, române sau străine, constituite în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

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

b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației;

c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobanzi).

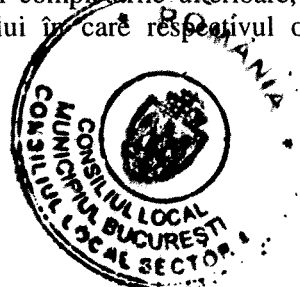
d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acesteia.

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, în 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 menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – spatiu comercial, domeniu public, indicativ situat”

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

Perioada de valabilitate a garantiei pentru participare: 4 luni de la data limita stabilita 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 incheierea contractului de inchiriere;
- c) Ofertantul nu se prezinta in vederea incheierii contractului de inchiriere in termenul prevazut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garantia 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 garantie (denumita garantie de buna executie) in cuantum egal cu contravaloarea a doua chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Modalitatea de constituire a garantiei este cea prevazuta la art. 2.4 si va contine mentiunea „Garantie de buna executie – spatiu comercial, domeniu public, indicativ situat” Restituirea acestei garantii se face conform clauzelor contractuale.

Capitolul III

Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la locul precizat in anuntul de licitatie, **in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior (inserat in interiorul plicului exterior)**, care se inregistreaza de Organizator, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertantii vor mentiona **numele sau denumirea ofertantului**, precum si **domiciliul sau sediul social** al acestuia, dupa caz, **obiectul licitatiei** pentru care este depusa oferta: **spatiu comercial, proprietate publica, indicativ....., situat in....., sector 4, Bucuresti**

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

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul completata conform Anexei C₇ in original;
- b) o Declaratie de participare la licitatie publica, completata conform Anexei A, fara ingrosari, stersaturi sau modificari si semnata de ofertant, in original;
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini, in copie;
- d) dovada achitarii garantiei de participare in cuantumul mentionat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) urmatoarele acte doveditoare privind calitatile si capacitatea ofertantilor:

1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrate la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si punctul de lucru al persoanei juridice aflat pe raza teritoriala a Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti (daca este cazul), pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai putin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor.

Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane 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 raspundere ca 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.

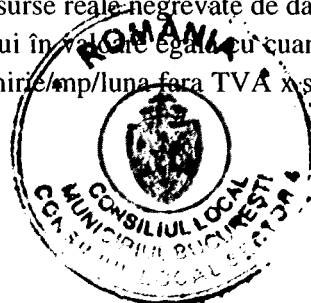
3.7. Oferta va fi depusa in plicul interior, intr-un singur exemplar, si contine urmatoarele mentiuni:

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

2) obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta: spatiu comercial, proprietate publica, indicativ, situat în, 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 egală cu quantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata



spatiului, 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 în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.;

6) Semnatura ofertant;

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

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

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

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

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

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

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

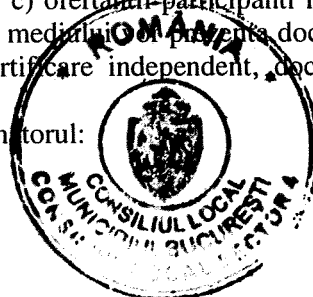
- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea menționată la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanti la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii, raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului 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 în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;
- 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 inconjurator, trebuie sa prezinte documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie sa fie valabil la momentul prezentarii lui.

4.5 Algoritm de calcul pentru cele trei criterii este următorul:



- 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 20 puncte;

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

4.6 Valoarea minimă a chiriei pentru închirierea spatiului comercial 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 sedinta de licitatie.



- 5.7 După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior sau interior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.
- 5.8 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.
- 5.9 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
- 5.10 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV. Oferta depusă în plicul interior va fi considerată neconformă, fiind exclusă de la procedura licitației dacă:
- nu cuprinde nivelul ofertat al chiriei/luna
 - nu cuprinde dovada privind cash-flow-ul
 - depune aceeași dovada privind cash-flow-ul în cel puțin două oferte pentru spații comerciale distincte, fără 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 stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 4.1. Oferta castigatoare este oferta care înregistrează cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 5.12 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 suprafața acestuia*”.
- 5.13 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 5.14 Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind castigatoare.
- 5.15 Organizatorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 5.16 În cadrul comunicării prevăzute 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.

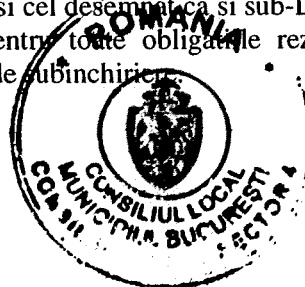
Capitolul VI

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. 5.15 atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, constand in restituirea contravaloarei garantiei de participare de catre Organizator.



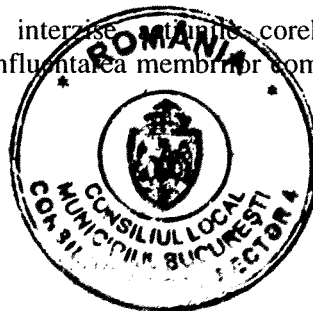
- 6.6 Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand cel puțin în reținerea contravalorii garanției de participare de catre Organizator.
- 6.7 In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, 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 Incetarea 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 chirias spatiului, pe perioada derularii contractului de inchiriere, se executa pe cheltuiala 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 chirias 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 finaciare proprii si de a obtine toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul comercial, 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 locatarului, 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 semnarii 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 – Declarație de participare la Licitația publică

Anexa B – Declarație

Anexa C – Informații generale

Anexa D – Model contract de închiriere – Anexa nr. 4 la HCL S4 nr. 147/10.02.2024, privind aprobarea închirierii a două spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate Complexul AgroAlimentar Piața Progresul la prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere

Anexa E – Schiță spațiu

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.



ANEXA A

Catre _____
Sediu _____

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Inchirierea spatiului proprietate publica _____ in suprafata de _____ mp, situat in
zona»

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

prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatia publica pentru
inchirierea spatiului proprietate publica in suprafata de
..... situat in.....
Valoarea de incepere a licitatiei este de

Declar ca mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini și ale
HCL S4 nr. 148/ privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și
desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul
Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de
Contract de închiriere, precum și a Fisei de date, cu modificările și completările ulterioare;
Hotărâri care aproba procedura de desfășurare a licitatiei publice pentru spatiul proprietate
publica mai sus indicat și HCL S4 nr. / privind aprobarea închirierii a două spații
comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate
Complexul AgroAlimentar Piața Progresul a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea
chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete
de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere

De asemenea, declar ca înțeleg și accept faptul ca spatiu 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 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 spatiu, 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 spatiu comercial, proprietate publica, _____, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care SC _____ va fi desemnata castigator al spatiului, 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 Locatorului, 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 comercial proprietate publica _____
din _____

Data:



CANDIDATUL/OFFERTANTUL

(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)



Anexa 3 la HCL S4 nr. 147/10.07.2024

Fisa de date spatii comerciale, domeniu public, aflate 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 publicarii 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 criterii de atribuire

11.1.1) Titlu:

Inchirierea spatiilor comerciale, proprietate publică, amplasate în parcare park&ride situată vis a vis de stația de metrou Tudor Arghezir, 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)	Poziționare/ locație

11.1.3) Criterii de atribuire

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

- 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 constructii 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/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, fără 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 20%.

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil — se acorda 20 puncte; Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent se acordă 0 puncte.

Punctaj maxim total: 100

11.1.4) Durata contractului: pe durată determinata, conform hotararii de consiliu local, cu posibilitatea de prelungire in conditiile documentatiei de atribuire.

Secțiunea III Criterii de valabilitate si motive de excludere

1) Ofertele se redactează în limba română.



2) Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, 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 contină:

- o fișă cu informații privind ofertantul (inclusiv o adresa 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 prevazute 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 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 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/sediu 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 că 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 semnătura reprezentantului.

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



- 3.6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;
- 3.7) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original, inclusiv declaratie pe propria raspundere ca este/nu este plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;
- 3.8) Ultima declaratie fiscala inregistrata la ANAF din care sa reiasa Cifra de afaceri, in in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;
- 3.9) Actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;
- 3.10) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).
- 4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 5) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare 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 deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixate pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- 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 si declaratia de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

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

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

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

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

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

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

Secțiunea III Garantii

111.1) Garantia de participare:

Garantia de participare se constituie prin virament bancar in 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 comercial proprietate publică indicativ situat”

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă si 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 garantiei de participare este echivalentul in lei a 2 chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafața spatiului, preț mentionat in cuprinsul caietului de sarcini.

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



Garantia de participare se depune distinct pentru fiecare imobil, in parte.

111.2) Garanție de buna execuție:

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

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 documentatiei de atribuire, capitolul Reguli privind oferta si 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: spatiu comercial proprietate public cu indicativul situat 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 garantiei de participare);
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/luna, dovada privind disponibilitatile banesti, dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent) se scriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum si 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:

In cazul in care se primesc solicitari de clarificari, comisia de licitatie 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 cunostinta celor care au achizitionat 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 spațiilor comerciale se va efectua în măsura în care stadiul lucrărilor de modernizare o va permite, astfel încât sănătatea și integritatea fizică a vizitatorilor să nu fie puse în pericol. În cazul în care stadiul lucrărilor nu permite vizitarea spațiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiul comercial, pentru a dispune de o informare clară și completă asupra situației spațiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentațiilor tehnice ce stau la baza 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 clasafi 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA
ROBERT-ALEXANDRU STANCU
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPAL BUKURESTI
SECTOR 4

MODEL

Contract de inchiriere imobil, domeniul public,
situat în

intre:

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

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

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

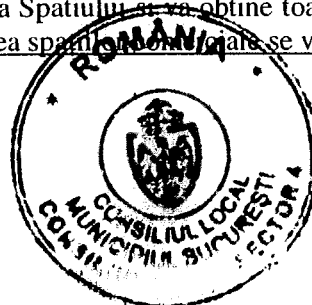
Partile au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare "Contractul"), cu respectarea urmatoarelor clauze:

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

1.1. Locatarul incheie cu Locatorul prezentul contract in scopul inchirierii unui spatiu comercial, domeniul public, in care Locatarul sa desfasoare activitatea de, situat in Complexul Agroalimentar Piaţa Progresul din şos. Giurgiului nr.109A, sector 4, Bucureşticu o suprafaţă de aproximativ mp

1.2. Terenul/spatiul comercial, domeniul public va fi amplasat conform Schiţei anexate.

1.3. Data de deschidere pentru comert a spatiului inchiriat va fi denumita in continuare „Data de deschidere” si va fi...în termen dezile moment pana la care Locatarul va efectua, pe cheltuiala si riscul sau, toate lucrarile de amenajare a Spatiului si va obtine toate autorizatiile de functionare impuse de lege. Dotările și amenajarea spațiului comercial se vor face cu aprobarea Sectorului 4 al Municipiului București.



2) Perioada de Inchiriere

- 2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a terenului/spatiului comercial, domeniul public,, calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract (denumita in continuare „Perioada”).
- 2.2. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatorul dorește să reinnoiasca prezentul Contract, trebuie sa notifice intentia in scris Locatarului nu mai tarziu de 30 de zile inainte de expirarea Perioadei.
- 2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin incheierea unui act aditional la prezentul Contract, a carei durata nu va depasi un termen de 20 ani, sub conditia ca Locatarul sa indeplineasca cumulativ conditiile stipulate in cuprinsul Cap. 1, art. 1.12, din Caietul de sarcini, la momentul incheierii actului aditional.
- 2.4 In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

3) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat

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



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

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

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

4) Chirie

- 4.1. Chiria pentru terenul/spatiul comercial, domeniul public, inchiriat va fi in suma deeuro + TVA pe luna;
- 4.2. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii terenului/spatiului comercial, domeniul public, închiriat consemnată prin procesul verbal de predare primire al terenului/spatiului comercial.
- 4.3. Facturile fiscale vor fi emise pana la data de 15 ale fiecărei luni si vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii urmatoare. Plata Chiriei se va face într-un termen



de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fara a depasi data de 1 a lunii, in Lei, la cursul oficial de schimb B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.

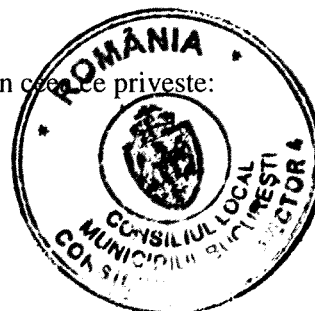
- 4.4. Chiria se va plati integral in contul de Trezorerie indicat in cuprinsul facturilor fiscale.
- 4.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute in prezentul contract indrituieste pe locatar sa incaseze penalitati de intarziere in cuantum de 0,5% din suma datorata pentru fiecare zi de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

5) Utilitati

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

6) Drepturile si obligatiile Locatorului

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



(a) Orice avarie sau intrerupere in furnizarea serviciilor din cauza executarii unor reparatii necesare, a intretinerii sau inlocuirii oricarei instalatii sau aparate sau defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanica sau de alta natura sau distrugerea sau inghetarea sau orice alte conditii imprevizibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR* dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, si

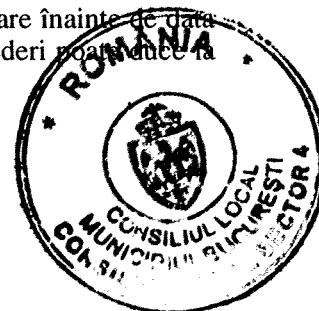
(b) Orice actiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL.

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

- a) Sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restrictiona temporar accesul catre terenul închiriat sau buna folosire a acestuia, si
- b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai terenul, domeniul public, închiriat (cu conditia sa nu afecteze accesul pe teren) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

7 Drepturile si obligatiile Locatarului

- 7.1 LOCATARUL 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 terenului / spatiului comercial, domeniul public, închiriat prin actele si faptele savarsite.
- 7.3 LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 7.4 LOCATARUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse căilor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrării marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.
- 7.5 LOCATARUL este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de LOCATAR si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.
- 7.6 Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua terenul / spatul comercial domeniul public, închiriat pe intreaga perioada a executării lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.
- 7.7 In cazul terenului închiriat pentru activități de agreement în care, în anumite situații, se impune intreruperea activității desfășurate pe terenul, domeniul public, închiriat, Locatarul va proceda la conservarea utilajelor amplasate pe terenul închiriat și anunțarea prin NOTIFICARE scrisă a Locatarului cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data la care se dorește intreruperea activității. Pe perioada respectivă Locatarul va percepe o taxă de 0,05 lei/mp/zi*, denumită taxă de conservare. În toată această perioadă Locatarul va fi controlat, pentru conformitate, de către Poliția Locală Sector 4 și de către Administrația Parcurilor. Dacă Locatarul dorește reluarea activității înainte de termenul notificat initial, va înștiința Locatarul cu privire la aceasta cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data la care se dorește reluarea activității. Nerespectarea acestor prevederi poate duce la rezilierea contractului.



8) Garantie

- 8.1 La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii 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 cuantum deeuro si reprezinta echivalentul chiriei pe 12 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 cuantumul datoriilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.
- 8.4 Locatorul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.

-
- Conform raport ANEVAR

- 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 art. 9.4 din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului / spatiului comercial domeniul public la incetarea Contractului.
- 8.6 Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatorului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

9) Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

- 9.1 LOCATARUL poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest Contract de Inchiriere doar cu 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.
- 9.2 In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a terenului, domeniu public,, LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-închiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreeat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI. printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.
- 9.3 LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.
- 9.4 In cazul nerespectarii prevederilor prezentului articol, Locatarul se afla de drept in intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand obligatia sa elibereze neconditionat terenul, domeniu public, Inchiriat, si sa predea Locatorului impreuna cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice



sarcini, achitand sumele datorate pana la data predarii Spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari, etc...)

10) Clauza de neexclusivitate

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

11) Costuri de publicitate

- 11.1 Locatarul este obligat sa plateasca pentru terenul / spatial comercial, domeniul public, inchiriat o contributie pentru activitatea de marketing incepand cu data de deschidere, iar orice amplasament tip reclama se va face cu aprobarea LOCATORULUI.
- 11.2 Sumele platite de catre Locatar, reprezentand contributia pentru marketing vor fi folosite pentru activitatea de marketing necesara promovarii.

12) Accesul in spatiul inchiriat

- 12.1 In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze lucrări care necesita permiterea accesului Locatarului pe terenul inchiriat sau eliberarea terenului de catre LOCATAR pe durata lucrărilor (care trebuie sa fie cat mai scurta) LOCATARUL ia la cunostinta, printr-o NOTIFICARE scrisă, si accepta acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urma nu este obligat sa asigure LOCATARULUI terenuri alternative pe durata acestor lucrari. Cu toate acestea, in cazul in care aceste lucrari depasesc ca durata 48 de ore, LOCATARUL este indreptatit sa ceara reducerea Chiriei proportional cu perioada in care a fost impiedicat sa-si desfasoare activitatea.
- 12.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretentii ori obiectiuni si nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrarile desfasurate in afara/pe terenul, domeniu public, 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 / spatial comercial închiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

13) Predarea Spatiului Inchiriat

- 13.1. La incetarea Contractului de Inchiriere, conform art. 14 al prezentului Contract sau a expirarii PERIOADEI pentru care a fost incheiat, LOCATARUL este obligat sa predea terenul / spatial comercial domeniul public, in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.
- 13.2. Odata cu predarea terenului / spatiului comercial domeniul public, se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea terenului, precum și obiectele ce vor ramane pe teren, conform intelegerii între Parti, daca aceasta va exista.
- 13.3. Ca regula generala, la încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar intră de drept în domeniul public local. În cazul în care Contractul încetează din culpa Locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru investitii



și lucrările efectuate pe terenul, domeniul public, închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.

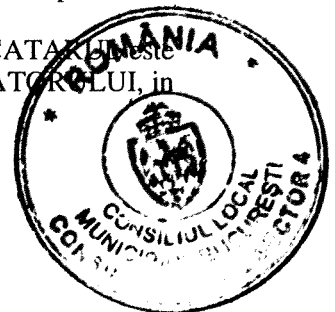
- 13.4. LOCATARUL va plăti Costurile aferente utilitatilor și serviciilor până la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denunțarea Contractului și, în orice caz, până când terenul / spațiul comercial domeniul public, este efectiv eliberat.

14) Încetarea Contractului

- 14.1. Incetarea Inchirierii are loc în condițiile prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.
- 14.2. Fără a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile și obligațiile Partilor ce rezultă din prezentul Contract încetează cu efect imediat și fără alte proceduri legale prealabile sau formalități, la data expirării PERIOADEI Contractului, în cazul în care durata acestuia nu a fost prelungită în conformitate cu prevederile art. 2.2 și art. 2.3 din Contract.
- 14.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desființat deplin drept în cazul în care Locatarul a încălcat vreuna dintre obligațiile materiale prevăzute în Contract, după cum urmează:
- a) Locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în 5 zile de la notificarea în scris dată de către LOCATOR LOCATARULUI;
 - b) LOCATARUL nu completează GARANTIA conform termenelor și condițiilor prevăzute în prezentul Contract;
 - c) LOCATARUL folosește fără acordul LOCATORULUI terenul, domeniul public, sau o parte a acestuia în alte scopuri decât cele stabilite în Contract;
 - d) LOCATARUL sub-inchiriaza dreptul de folosință asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terțe persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă 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, și/sau PARTILOR ȘI SUPRAFETELOR COMUNE;
 - g) LOCATARUL nu respectă obligațiile privind măsurile de siguranță și prevenirea incendiului;
 - h) LOCATARUL are un comportament neadecvat și neacceptat față de LOCATOR sau alți Locatari sau vizitatori ai Pietei;
 - i) LOCATARUL nu respectă reglementările în vigoare privind liniștea și ordinea publică.;
 - j) LOCATARUL nu-și îndeplinește oricare dintre obligațiile rezultând din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevăzute de lege, iar aceasta încălcare continuă timp de 5 zile de la notificarea scrisă transmisă de LOCATOR LOCATARULUI;
- Denumite în continuare „Evenimente de încetare”. În cazul apariției vreunui eveniment de încetare, LOCATARUL renunță la dreptul său de a cere orice tip de despăgubiri.

- 14.4 Fără a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a aplica penalități, în cazul apariției unui EVENIMENT DE ÎNCETARE, după dovada primirii notificării scrise de reziliere transmise de către LOCATOR, acest Contract de Inchiriere va înceta deplin drept, fără îndeplinirea altor formalități legale ori fără a urma vreo procedură judecătorească.

- 14.5 În cazul încetării din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat să elibereze terenul, domeniul public, închiriat și să-l predea LOCATORULUI, în



stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.

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

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

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

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

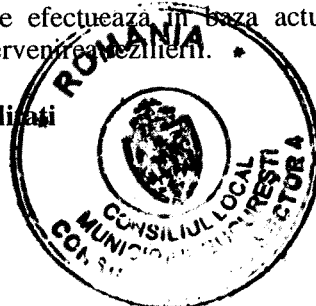
14.9 Contractul de Inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre LOCATOR (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu cel puțin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

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

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

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

15) Nerespectarea Contractului si penalitati



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

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

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

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

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

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

16) Forță majoră

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

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

17) Nerenuntare



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

18) Independenta clauzelor

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

19) Legea aplicabila. Limba

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

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

20) Litigii

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

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

21) Alte Clauze

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

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

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

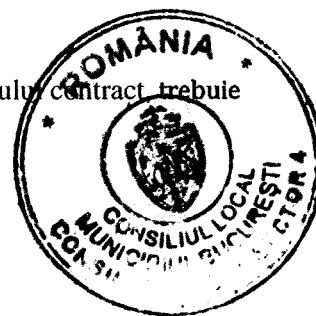
21.4. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in Contract.

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

22) Comunicări

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

Locatar:



Locator: e-mail: patrimoni@ps4.ro sau contact@ps4.ro ; telefon 021/9441,

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

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

23) Acceptarea

23.1. Subsemnatul, în calitate de al Locatar al terenului / spațiului comercial domeniul public, ce face obiectul prezentului Contract, declar că am luat la cunoștință de informațiile referitoare la terenul închiriat, le-am înțeles și le-am acceptat, neavând nicio pretenție față de ceea ce s-a constatat.

24) Documentele contractului

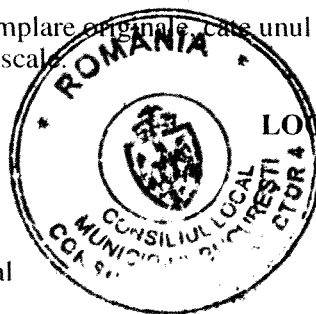
24.1. Prezentul Contract se completează cu documentele mai jos menționate, care fac parte integrantă din acesta, respectiv:

- 1) Anexa nr. 1 - Garanția de bună execuție;
- 2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 - Caietul de sarcini;

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte semnatară și un exemplar care va fi înregistrat la organele fiscale.

LOCATOR:

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



LOCATAR:

Anexa nr.2 la Contractul nr.....

PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE

A terenului/imobilîn suprafață demp
amplasat în

Înceheiat Astăzi În conformitate cu prevederile contractului de
închiriere înregistrat sub nr...../ între:

- 1)reprezentat prinîn calitate de Locatar,
care predă
- Și
- 2) reprezentată de în calitate de
Locatar, care primește în folosință terenul / imobilul în suprafață de mp, situat în
.....

Starea în care se predă și se primește spațiul se prezintă astfel:

- a) Racordarea la rețeau electrică
 - b) Racordarea la rețeaua de apă
 - c) Altele.....
-
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Am predat,
LOCATOR

Am primit,
LOCATAR

Reprezentat prin

Reprezentat prin

PRESEMANTE
ROBERT A



PRESEMANTE
STANCIU