



**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



**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea închirierii unui număr de 5 spații comerciale cu destinația bar – alimentație publică, zonă servire bar și închiriere patine (comerț/servicii) în Patinoarul din Șos. Berceni nr.38 A, sector 4, București, 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**

**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.16.2/150/07.08.2024;

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

**Ținând cont de:**

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 292/18.12.2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, 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 5 spații comerciale din incinta Patinoarului situat în Șos. Berceni nr.38A, sector 4, București după cum urmează:

Nr. crt.	Indicativ spațiu	Suprafață (mp)	Nivel
1	Bar (alimentație publică)	62,08	Parter
2	Inchiriere patine	62,08	Parter
3	Bar (alimentație publică) + zonă de servire	47,31	Etaj
4	Bar (alimentație publică) + zonă de servire	44,81	Etaj
5	Bar (alimentație publică) + zonă de servire	47,40	Etaj

**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. 58700/09.08.2024, **Anexa nr.1** la prezenta.

**Art.3** Se aprobă durata închirierii de 10 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 Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în proprietate publică (domeniu public/privat), terenuri, cu sau fără construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 aprobat prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare;

**Art.6** Se aprobă documentația de atribuire constând în:

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Robert-Alexandru STANCIU**

**Avizează,**

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



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CISO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**



**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 292/18.12.2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul de specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică – Serviciul Patrimoniu și Arhivă cu nr. P.16.2./150/07.08.2024
- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Constatând faptul că în incinta Patinoarului situat în Șos. Berceni nr.38A au fost identificate 5 spații cu destinația alimentație public – bar, servire bar și prestări servicii (comerț), așa cum au fost precizate în Referatul Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică, Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.150/07.08.2024:

Nr. crt.	Indicativ spațiu	Suprafață (mp)	Nivel
1	Bar (alimentație publică)	62,08	Parter
2	Închiriere patine	62,08	Parter
3	Bar (alimentație publică) + zonă de servire	47,31	Etaj
4	Bar (alimentație publică) + zonă de servire	44,81	Etaj
5	Bar (alimentație publică) + zonă de servire	47,40	Etaj

Tinând cont de acest lucru propunem aprobarea închirierii a 5 spații comerciale din incinta Patinoarului situat în Șos. Berceni nr.38A, sector 4, aprobarea prețului de pornire al licitației



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CIBG Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

conform Raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 58700/09.08.2024, a duratei de închiriere de 10 ani cu posibilitatea de prelungire în condițiile stipulate în caietul de sarcini și contractul de închiriere, a organizării licitației în baza Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în proprietate publică (domeniu public/privat), terenuri, cu sau fără construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 aprobat prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare și întocmirea documentației de atribuire constând în:

- Model caiet de sarcini – Anexa nr. 2 la prezenta;
- Model fișa de date – Anexa nr.3 la prezenta;;
- Model contract de închiriere – Anexa 4 la prezenta;

În conformitate cu prevederile art.166 alin (2), lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui număr de 5 spații comerciale cu destinația bar – alimentație public, zonă servire bar și închiriere patine (comerț/servicii) din incinta Patinoarului din Șos. Berceni nr.38 A, sector 4, București, 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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of C18Q Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ**  
**SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ**  
**Nr. P.16.2/150/07.08.2024**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

Având în vedere :

- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 292/18.12.2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia; Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Adresa Direcției de Dezvoltare nr. P.10/6352/23.07.2024;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Constatând faptul că la în incinta Patinoarului din Șos. Berceni nr.38A există 7 spații destinate activității de alimentației publice, de servire și prestări servicii astfel:



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation



**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM**  
**ISO 9001 - ISO 14001**  
**ISO 45001**

Nr. crt.	Indicativ spațiu	Suprafață (mp)	Nivel
1	Bar (alimentație publică)	62,08	Parter
2	Inchiriere patine	62,08	Parter
3	Bar (alimentație publică)	29,19	Etaj
4	Bar (alimentație publică)	26,69	Etaj
5	Bar (alimentație publică)	29,28	Etaj
6	Spațiu servire bar	27,18	Etaj
7	Spațiu servire bar	27,18	Etaj

Spațiile 6 și 7, spații de servire bar, care încadrează spațiile de alimentație publică 3,4 și 5, se vor împărți în mod egal, fiind administrate în comun de spațiile cu destinația bar., fiecăruia revenindu-i o suprafață de 18,12 mp. În acest fel spațiile scoase pentru licitație vor fi:

Nr. crt.	Indicativ spațiu	Suprafață (mp)	Nivel
1	Bar (alimentație publică)	62,08	Parter
2	Inchiriere patine	62,08	Parter
3	Bar (alimentație publică)	47,31 (29,19+18,12)	Etaj
4	Bar (alimentație publică)	44,81 (26,69+18,12)	Etaj
5	Bar (alimentație publică)	47,40 (29,28+18,12)	Etaj

Tinând cont de acest lucru propunem aprobarea pentru închiriere a 5 spații comerciale cu destinația descrisă conform tabelului de mai sus, aprobarea prețului de pornire al licitației pentru stabilire chiriei în conformitate cu raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 58700/09.08.2024 - Anexa nr.1, a duratei de închiriere de 10 ani (așa cum s-a menționat în adresa Direcției de Dezvoltare nr.P.10/6352/23.07.2024), cu posibilitatea de prelungire în condițiile stipulate în caietul de sarcini și contractul de închiriere, Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului de închiriere prin





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
PRIMAR**

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

Member of CISO Federation

**RINA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 46001**

licitație publică a bunurilor aflate în proprietate publică (domeniu public/privat), terenuri, cu sau fără construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 aprobat prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare și întocmirea documentației de atribuire constând în:

- Model caiet de sarcini – Anexa nr. 2 la prezenta;
- Model fisa de date – Anexa nr.3 la prezenta;;
- Model contract de închiriere – Anexa 4 la prezenta;

Din motivele prezentate mai sus, considerăm că se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea închirierii unui număr de 5 spații comerciale din incinta Patinoarului situat în Șos. Berceni nr.38A, aprobarea prețului de pomire al licitației conform Raportului de evaluare menționat, a duratei de închiriere, a organizării licitației și a documentației de atribuire.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Viorica DAVID**

**Avizat,**

**Direcția Juridică**  
**ISTODORESCU**  
*MILAI*

**Întocmită**

**Liliana SATMA**

ANEXA NR. 1.

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



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

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

SECTORUL 4  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
REGISTRATURĂ (3)  
09 AUG 2024  
INTRARE  
~~IEȘIRE~~ Nr. 58700

Nr. înregistrare raport ANG2024\_51/05.08.2024

**RAPORT DE EVALUARE**

PRIVIND ESTIMAREA  
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIILE  
COMERCIALE SITUATE IN CADRUL PATINOARULUI DIN  
SOS. BERCEI NR. 38A, 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 situate în cadrul Patinoarului de la adresa Sos Berceni nr. 38A, Sector 4, București, a căror plan de detaliu se află în anexa 3, după cum urmează:

Nr spatiu	Suprafață	Nivel
1 - Bar	62,08 mp	Parter
2 - Inchiriere patine	62,08 mp	Parter
3 - Bar	29,19 mp	Etaj
4 - Bar	26,69 mp	Etaj
5 - Bar	29,28 mp	Etaj
6 - Spatiu de servire bar	27,18 mp	Etaj
7 - Spatiu de servire bar	27,18 mp	Etaj

Conform precizarilor Beneficiarului, spațiile comerciale cuprinse la punctele 6 și 7 vor deservi la comun activitățile realizate în spațiile comerciale de la punctele 3, 4 și 5, prin urmare evaluarea se va realiza prin aditionarea cotei de 1/3 din suprafața de 54,36 mp (27,18+27,18) în suprafețele spațiilor menționate la puncte 3, 4 și 5, situația imobilelor supuse evaluării fiind următoarea:

Nr spatiu	Suprafață	Nivel
1 - Bar	62,08 mp	Parter
2 - Inchiriere patine	62,08 mp	Parter
3 - Bar	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	Etaj
4 - Bar	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	Etaj
5 - Bar	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	Etaj
6 - Spatiu de servire bar	0	Etaj
7 - Spatiu de servire bar	0	Etaj

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 alimentație publică și servicii, 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 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.

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

**Beneficiarul/ Destinatarii 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 spațiilor comerciale;
- IV. Evaluarea spațiilor comerciale;
- 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;
- 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;
- 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. P16.2/138/31.07.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața utilă a spațiilor comerciale este următoarea:

Nr spațiu	Suprafață	Nivel
1 – Bar	62,08 mp	Parter
2 – Inchiriere patine	62,08 mp	Parter
3 – Bar	29,19 mp	Etaaj

Nr spatiu	Suprafață	Nivel
4 - Bar	26,69 mp	Etaj
5 - Bar	29,28 mp	Etaj
6 - Spatiu de servire bar	27,18 mp	Etaj
7 - Spatiu de servire bar	27,18 mp	Etaj

Spatiile comerciale cuprinse la punctele 6 si 7 vor deservi la comun activitățile realizate în spațiile comerciale de la punctele 3, 4 si 5, prin urmare evaluarea se va realiza prin aditionarea cotei de 1/3 din suprafata de 54,36 mp (27,18+27,18) in suprafetele spațiilor mentionate la puncte 3, 4 si 5, situatia bunurilor supuse evaluării fiind următoarea:

Nr spatiu	Suprafață	Nivel
1 - Bar	62,08 mp	Parter
2 - Inchiriere patine	62,08 mp	Parter
3 - Bar	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	Etaj
4 - Bar	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	Etaj
5 - Bar	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	Etaj
6 - Spatiu de servire bar	0	Etaj
7 - Spatiu de servire bar	0	Etaj

Ipozezele 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 05.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiile comerciale supuse evaluării este următoarea:

Nr spatiu	Suprafață	Valoare chirie de piață lunară /mp		Valoare chirie de piață lunară / spațiu comercial	
		EURO	RON	EURO	RON
1 - Bar	62,08	11,20	55,74	695,30	3.460,42
2 - Inchiriere patine	62,08	11,20	55,74	695,30	3.460,42
3 - Bar	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	9,15	55,74	432,89	2.637,12
4 - Bar	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	9,14	45,48	409,56	2.037,97
5 - Bar	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	9,15	55,74	433,71	433,71

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conține TVA.

Data evaluării 05.08.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9769 RON )

Data întocmirii raportului de evaluare: 05.08.2024

#### Anexe

Anexa 1 - Foto spatii comerciale

Anexa 2 - Comparabile chiriei spatii comerciale vanzare produse alimentare zona Piata paratorii Patriei

Anexa 3 - Documente spatii comerciale

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



## 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 în 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 în proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legată de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate în raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea în mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 05.08.2024

**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** situate în cadrul Patinoarului de la adresa Sos Berceni nr. 38A, Sector 4, Bucuresti, după cum urmează:

Nr crt	Suprafață	Nivel
1	62,08	Parter
2	62,08	Parter
3	29,19 mp	Etaj
4	26,69 mp	Etaj
5	29,28 mp	Etaj
6	27,18 mp	Etaj
7	27,18 mp	Etaj

Conform precizarilor Beneficiarului, spațiile comerciale cuprinse la punctele 6 și 7 vor servi la comun activitățile realizate în spațiile comerciale de la punctele 3, 4 și 5, prin urmare evaluarea se va realiza prin aditionarea cotei de 1/3 din suprafața de 54,36 mp (27,18+27,18) în suprafețele spațiilor menționate la puncte 3, 4 și 5, situația imobilelor supuse evaluării fiind următoarea:

Nr crt	Suprafață	Nivel
1	62,08	Parter
2	62,08	Parter
3	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	Etaj
4	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	Etaj
5	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	Etaj
6	0	Etaj
7	0	Etaj

**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 Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### II.3 Baza evaluării

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

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

*"Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, 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.

**Cadru legal:**

- Standardele de evaluare, editia 2022:
- SEV - Cadru general;
- SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

**Criterii de evaluare**

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

- **Abordarea bazată pe comparații sau piață:** consta 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.
- **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 bazată pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puțin deprecierea generată din deteriorările fizice precum și deprecierea funcțională și uzura externă, și crescută în cazul evaluărilor proprietăților de valoarea terenului.



Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

#### II.4 Clauze de nepublicare și confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate dacă 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, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să 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. P16.2/138/31.07.2024.

**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 Destinatarul 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: 05.08.2024

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: 05.08.2024

#### II.10 Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 01.08.2024.

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 finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conține TVA.  
Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9769 RON valabil la 05.08.2024

## 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 spațiilor comerciale;
- IV. Evaluarea imobilelor;
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

Etapete 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 estimata in 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](http://www.imopedia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.spatiiindustriale.com](http://www.spatiiindustriale.com); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.eimobile.com](http://www.eimobile.com); [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.storia.ro](http://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 schița a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafețelor, evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii 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, neexpusă 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 și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile estimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem ca valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, detine toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării 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 referitoare 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 distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

**Ipozeze speciale:**

- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construită desfășurată 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.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comandă nr. P16.2/138/31.07.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața utilă a spațiilor comerciale este următoarea:

Nr spațiu	Suprafață	Nivel
1 – Bar	62,08 mp	Parter
2 – Inchiriere patine	62,08 mp	Parter
3 - Bar	29,19 mp	Etaj
4 - Bar	26,69 mp	Etaj
5 – Bar	29,28 mp	Etaj
6 – Spațiu de servire bar	27,18 mp	Etaj
7 – Spațiu de servire bar	27,18 mp	Etaj

Spațiile comerciale cuprinse la punctele 6 și 7 vor deservi la comun activitățile realizate în spațiile comerciale de la punctele 3, 4 și 5, prin urmare evaluarea se va realiza prin adăugarea cotei de 1/3 din suprafața de 54,36 mp (27,18+27,18) în suprafețele spațiilor menționate la punctele 3, 4 și 5, situația imobilelor supuse evaluării fiind următoarea:

Nr spațiu	Suprafață	Nivel
1 – Bar	62,08	Parter
2 – Inchiriere patine	62,08	Parter
3 - Bar	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	Etaj
4 - Bar	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	Etaj
5 – Bar	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	Etaj
6 – Spațiu de servire bar	0	Etaj
7 – Spațiu de servire bar	0	Etaj

**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 altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, 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-amplasarea în zone periferice, sau în zone centrale care nu sunt complet dezvoltate edilitar (străzi neasfaltate, rețele de utilități lipsă etc) are influență negativă asupra valorii proprietății imobiliare, mai aproape/măi 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, împrejmuite.
4. Utilități - accesul imobilului de utilități.



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

Bucureștii 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 baltice<sup>1</sup>*

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 Patinoarului Sector 4 din Sos. Sos Berceni nr. 38A, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Berceni.



<sup>1</sup> <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 servicii de agrement patinaj și 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 – zona Piața Apărătorii Patriei.**

#### Evoluția valorilor imobiliare

Conform analiza piața imobiliară întocmită de AgentExpert<sup>2</sup> 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 ieșiri 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."<sup>3</sup>

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 zonă<sup>4</sup>:

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor, harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcuri publice și de reședință este complet digitalizat, amplasarea stațiilor de încălzire pentru mașini electrice (10 stații funcționale*

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

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

<sup>4</sup> Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul București pentru perioada 2020 - 2024

- de încărcare a mașinilor electrice, alte 17 stații sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare rețea extinsă de parcuri tip Park&Ride în apropierea fiecărei stații de metrou din sector
- la nivelul întregului Municipiu București, suprafața ocupată de spații verzi trebuie extinsă pentru a se atinge limita minimă impusă Ordonanța de Urgență 195/2005 privind protecția mediului, respectiv de 26 m<sup>2</sup>/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m<sup>2</sup>/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m<sup>2</sup>/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 constructibil 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 Berceni<sup>5</sup>. 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 puterile 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 într-

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

un adevărat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero în ultimii 30 de ani, este deja în 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 prețurilor la imobile.

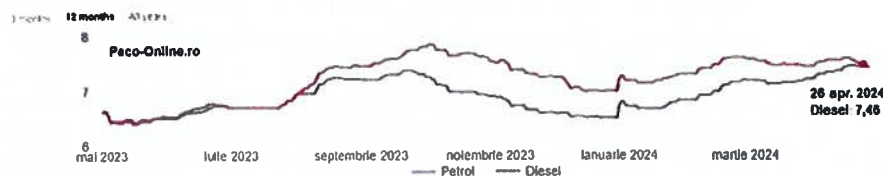
### 3. Creșterea prețurilor

Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii **prețului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de creștere galopant** (pana la 50% creștere pe manopera în ultimul an datorită OUG 114/2018, respectiv până la 15% -20% la materialele de construcții) și creșterea prețurilor la materiale de construcții 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 construcții s-a adăugat și creșterea costurilor cu combustibilul și cu energia, respectiv creșteri de între 40 – 80% [https://www.peco-online.ro/istoric\\_en.php](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-kwh-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-crec-facturile\\_551175.html](https://www.economica.net/factura-electrica-enel-pret-kwh-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-crec-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%”<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Comunicat de presa INSS – 12.01.2024  
[https://inss.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/ipc12r23.pdf](https://inss.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 dobanzii 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. 5,8%/an, la data de 05.08.2024.

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”<sup>7</sup>. 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>

## ROBOR 3M

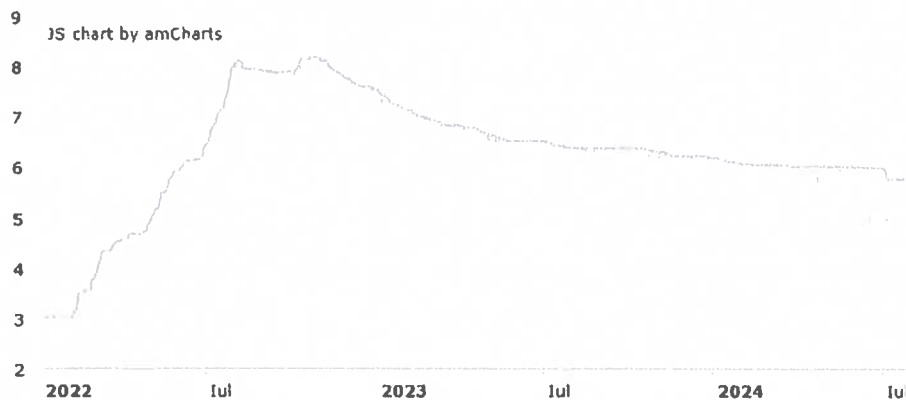
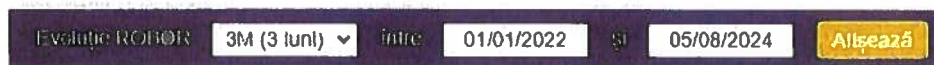
**Scurtă definiție. Ce înseamnă de fapt ROBOR?**

ROBOR (Romanian Interbank Offer Rate) este rata de dobândă la care o bancă împrumută lichiditate altor bănci

Ratele de referință ROBOR se stabilesc pentru 8 scadențe O/N (overnight), T/N (tomorrow), 1W (1 săptămână), 1M (1 lună), 3M (3 luni), 6M (6 luni), 9M (9 luni) și 12M (12 luni). Începând cu 11 noiembrie, BNR a renunțat să mai comunice ROBOR 9M.

Indicele ROBOR se calculează zilnic și are ca referință media aritmetică a cotațiilor de dobândă utilizate de zece bănci selectate de BNR

### Istoric și grafic



Valorile extreme ale indicelui ROBOR 3M în perioada 1 ianuarie 2022 - 5 august 2024

Valoare maximă **8.21 %** (26 octombrie 2022)

Valoare minimă **3.01 %** (4 ianuarie 2022)

Valoare medie pentru perioada selectată este **6.32 %**

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

### Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa 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 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 (+11%)	20,1% creștere	113.900 potențiali cumpărători* (+10%)
		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
<b>Cerere**</b>	<b>131.200</b> 21%	94.800 21%	70.000 24%
	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
<b>București</b>	<b>74.300</b> 21%	53.200 21%	42.700 25%
<b>Brașov</b>	<b>12.900</b> 21%	9.900 20%	5.300 22%
<b>Timișoara</b>	<b>12.600</b> 20%	9.500 20%	5.700 24%

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 ani<sup>8</sup>

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



### Numărul anual de tranzacții imobiliare în România

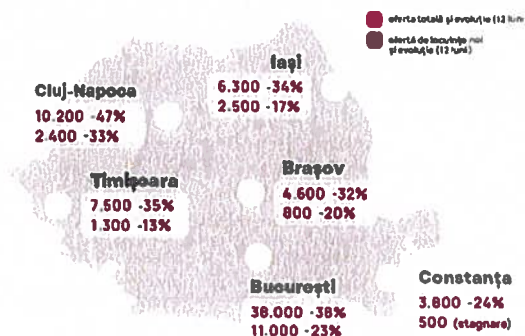


Gratie: Danut Popescu, Punctantur Sursă: ANCP, Cluj Napoca Data: rappe

### 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 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 vânzare<sup>9</sup>.



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

- exista o piață activa pentru închirierea de spații comerciale;
- in anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 6 și 12 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.

<sup>9</sup> Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023

### **Echilibrul pieței**

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

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de 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.

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**

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

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

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

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

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

#### **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 dezaastre 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.**

#### **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**.

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 în definiția conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietăților în varianta utilizării comerciale.**

### III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiile comerciale sunt situate în cadrul Patinoarului Sector 4 din Sos. Berceni nr. 38A, , Sector 4, București.

Spațiile comerciale sunt cuprinse într-o construcție cu regim parter si etaj, pe structura metalica, pereții perimetrali sunt din geam termopan si structura metalică.

Suprafețele utile ale spațiilor comerciale sunt detaliate în tabelul de mai jos:

Nr spatiu	Suprafață	Nivel
1 – Bar	62,08 mp	Parter
2 – Inchiriere patine	62,08mp	Parter
3 - Bar	29,19 mp	Etaj
4 - Bar	26,69 mp	Etaj
5 – Bar	29,28 mp	Etaj
6 – Spatiu de servire bar	27,18 mp	Etaj
7 – Spatiu de servire bar	27,18 mp	Etaj

Conform precizarilor Beneficiarului, spatiile comerciale cuprinse la punctele 6 si 7 vor deservi la comun activitățile realizate în spațiile comerciale de la punctele 3, 4 si 5, prin urmare evaluarea se va realiza prin aditionarea cotei de 1/3 din suprafata de 54,36 mp (27,18+27,18) in suprafetele spatiilor mentionate la puncte 3, 4 si 5, situatia imobilelor supuse evaluarii fiind urmatoarea:

Nr spatiu	Suprafață	Nivel
1 – Bar	62,08 mp	Parter
2 – Inchiriere patine	62,08 mp	Parter
3 - Bar	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	Etaj
4 - Bar	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	Etaj
5 – Bar	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	Etaj
6 – Spatiu de servire bar	0	Etaj
7 – Spatiu de servire bar	0	Etaj

Finisajele interioare sunt pardoseala din gresie, peretii vopsiti cu vopsea lavabila, tamplarie geam termopan.

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

Spatiile comerciale sunt conectate la rețeaua de energie, apa 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 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.

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

si vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

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

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

Pentru evaluarea spatiuilor comerciale, s-au utilizat comparabilele cuprinse în Anexa 2 la prezentul raport de evaluare, datele fiind prezentate în tabelele de mai jos:

**Evaluarea spatiilor comerciale nr. 1 Bar si nr. 2 Inchiriere patine, aflate la parterul cladirii, având fiecare o suprafata utilă de 62,08 mp, este prezentata în tabelul de mai jos:**

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024
	Suprafata utila (mp)	62,08	145	140	145	140
	Pret chirie EUR		1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.700,00
	Pret chirie EUR /mp		10,34	10,00	9,66	12,14
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-75	-70	-70	-85
	Pret ajustat / mp		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	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



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Sos Berceni nr. 38A, Sector 4 Bucuresti la cca. 100 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
	<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>7</b>	Suprafata utila	62,1	145	140	145	140
	Ajustare unitara sau procentuala		-3,32%	-3,12%	-3,32%	-3,12%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 50 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-47,26	-41,45	-44,11	-50,34
<b>8</b>	Accesibilitate spatiu la parterul cladirii		similar	Parter si etaj	Similar	Similar

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala	Spatiu situat la parterul cladirii	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu la parterul cladirii		0,00	66,50	0,00	0,00
<b>1</b>	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai/ Metrou	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11</b>	Finisaje interioare	gresie, faianta, acces grup sanitar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12</b>	Ajustare totala caracteristici fizice		-47,26	25,05	-44,11	-50,34
	Ajustare unitara sau procentuala		-3,32%	1,88%	-3,32%	-3,12%
	Pret ajustat		1.378	1.355	1.286	1.565
<b>13</b>	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)		1.378	1.355	1.286	1.565
<b>14</b>	Cea mai buna utilizare					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar

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 CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.378	1.355	1.286	1.565
<b>15</b>	<b>Componente non imobile</b>		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		1.378	1.355	1.286	1.565
	Pret chirie /mp luna ajustat		9,50	9,68	8,87	11,18
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	Ajustare bruta	procentual	8,32%	6,88%	8,32%	8,12%
		absolut	122,26	95,05	114,11	135,34
	Ajustare neta	procentual	-8,15%	-3,21%	-8,15%	-7,96%
		absolut	-0,84	-0,32	-0,79	-0,97
<b>16</b>	<b>Suprafata utila spatiu</b>	<b>62,08</b>				
<b>17</b>	<b>Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp</b>		<b>11,18</b>			
<b>18</b>	<b>Curs euro la 05.08.2024</b>	<b>4,9769</b>				
<b>19</b>	<b>Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp</b>		<b>11,20</b>			
<b>20</b>	<b>Valoare chirie de piata RON/luna/mp</b>		<b>55,74</b>			

#### Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari in procent de -5% 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 **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

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate spatiu la parterul cladirii** s-a aplicat o ajustare pozitiva la comparabilele B deoarece aceasta are parter si etaj fata de imobilul evaluat care este situat la parter, respectiv este inferioara fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 5%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

**În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 05.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiile comerciale nr. 1 Bar si nr. 2 Inchiriere patine având o suprafață fiecare de 62,08 mp, este de 11,20 euro/mp, echivalentul a 55,74 lei/mp .**

**Pentru evaluarea spatiului comercial nr. 3 Bar**, aflat la etajul clădirii, având o suprafață utilă de 29,19 mp la care s-a adăugat o 1/3 din suprafața spațiilor 6 si 7, respectiv 18,12 mp, rezultând o suprafață utilă totală de 47,31 mp, 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		05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024
	Suprafata utila (mp)	47,31	145	140	145	140
	Pret chirie EUR		1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.700,00
	Pret chirie EUR /mp		10,34	10,00	9,66	12,14
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-75	-70	-70	-85
	Pret ajustat / mp		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	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

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Sos Berceni nr. 38A, Sector 4 Bucuresti la cca. 100 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
	<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>7</b>	Suprafata utila	47,3	145	140	145	140
	Ajustare unitara sau procentuala		-3,91%	-3,71%	-3,91%	-3,71%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 50 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-55,68	-49,31	-51,97	-59,88
<b>8</b>	Accesibilitate spatiu la parterul cladirii	Spatiu situat la etajul cladirii	parter	Parter si etaj	parter	parter
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu la parterul cladirii		-71,25	0,00	-66,50	-80,75
<b>9</b>	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai / Metrou	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10</b>	Finisaje interioare	gresie, faianta, acces grup sanitar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11</b>	<b>Ajustare totala caracteristici fizice</b>		<b>-126,93</b>	<b>-49,31</b>	<b>-118,47</b>	<b>-140,63</b>
	Ajustare unitara sau procentuala		-8,91%	-3,71%	-8,91%	-8,71%
	Pret ajustat		1.298	1.281	1.212	1.474
<b>12</b>	<b>Utilitati disponibile</b>					
	Utilitati (en cl/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



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.298	1.281	1.212	1.474
<b>13</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	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
	<b>Pret ajustat</b>		<b>1.298</b>	<b>1.281</b>	<b>1.212</b>	<b>1.474</b>
<b>14</b>	<b>Componente non imobilare</b>		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
	<b>Pret ajustat Componente non imobilare</b>		<b>1.298</b>	<b>1.281</b>	<b>1.212</b>	<b>1.474</b>
	<b>Pret chirie /mp luna ajustat</b>		<b>8,95</b>	<b>9,15</b>	<b>8,36</b>	<b>10,53</b>
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	Ajustare bruta	procentual	13,91%	8,71%	13,91%	13,71%
		Absolut	201,93	119,31	188,47	225,63
	Ajustare neta	Procentual	-13,46%	-8,52%	-13,46%	-13,27%
		Absolut	-1,39	-0,85	-1,30	-1,61
<b>16</b>	<b>Suprafata utila spatiu</b>	<b>47,31</b>				
<b>17</b>	<b>Alegere comparabila B cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp</b>		<b>9,15</b>			
<b>18</b>	<b>Curs euro la 05.08.2024</b>	<b>4,9769</b>				
<b>19</b>	<b>Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp</b>		<b>9,15</b>			
<b>20</b>	<b>Valoare chirie de piata RON/luna/mp</b>		<b>45,54</b>			

#### Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari in procent de -5% 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 **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

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate spatiu la parterul cladirii** s-a aplicat o ajustare negativa la comparabilele A, C si D din cauza ca acestea sunt superioare bunului evaluat aflandu-se la parterul cladirii fiind estimata de evaluator o ajustare de -5%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

**În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 05.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial nr. 3 Bar, având o suprafață utilă de 47,31 mp, este de 9,15 euro/mp, echivalentul a 45,54 lei/mp.**

**Pentru evaluarea spatiului comercial nr. 4 Bar**, aflat la etajul clădirii, având o suprafață utilă de 26,69 mp la care s-a adăugat o 1/3 din suprafața spațiilor 6 si 7, respectiv 18,12 mp, rezultând o suprafață utilă totală de 44,81 mp, 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		05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024
	Suprafata utila (mp)	<b>44,81</b>	145	140	145	140
	Pret chirie EUR		<b>1.500,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>1.700,00</b>
	Pret chirie EUR /mp		<b>10,34</b>	<b>10,00</b>	<b>9,66</b>	<b>12,14</b>
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-75	-70	-70	-85
	Pret ajustat / mp		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	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

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Sos Berceni nr. 38A, Sector 4 Bucuresti la cca. 100 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
	<b>Caracteristici fizice</b>					
7	Suprafata utila	44,8	145	140	145	140
	Ajustare unitara sau procentuala		-4,01%	-3,81%	-4,01%	-3,81%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 50 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-57,11	-50,64	-53,30	-61,49
8	Accesibilitate spatiu la parterul cladirii	Spatiu situat la etajul cladirii	parter	Parter si etaj	parter	parter
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu la parterul cladirii		-71,25	0,00	-66,50	-80,75
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai / Metrou	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
10	Finisaje interioare	gresie, faianta, acces grup sanitar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
11	<b>Ajustare totala caracteristici fizice</b>		-128,36	-50,64	-119,80	-142,24
	Ajustare unitara sau procentuala		-9,01%	-3,81%	-9,01%	-8,81%
	Pret ajustat		1.297	1.279	1.210	1.473
12	<b>Utilitati disponibile</b>					

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	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)		1.297	1.279	1.210	1.473
<b>13</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	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		1.297	1.279	1.210	1.473
<b>14</b>	<b>Componente non imobile</b>		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		1.297	1.279	1.210	1.473
	Pret chirie /mp luna ajustat		8,94	9,14	8,35	10,52
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	Ajustare bruta	Procentual	14,01%	8,81%	14,01%	13,81%
		Absolut	203,36	120,64	189,80	227,24
	Ajustare neta	Procentual	-13,56%	-8,62%	-13,56%	-13,37%
		Absolut	-1,40	-0,86	-1,31	-1,62
<b>16</b>	<b>Suprafata utila spatiu</b>	44,81				
<b>17</b>	<b>Alegere comparabila B cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp</b>		9,14			
<b>18</b>	<b>Curs euro la 05.08.2024</b>	4,9769				



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
19	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		9,14			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		45,48			

#### Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari în procent de -5% având în vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertantii în 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 **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele în 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 în acesta situatie, cu exceptia

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate spatiu la parterul cladirii** s-a aplicat o ajustare negativa la comparabilele A, C si D din cauza ca acestea sunt superioare bunului evaluat aflandu-se la parterul cladirii fiind estimata de evaluator o ajustare de -5%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

**În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 05.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial nr. 4 Bar, având o suprafață utilă de 44,81 mp, este de 9,14 euro/mp, echivalentul a 45,48 lei/mp.**

**Pentru evaluarea spatiului comercial nr. 5 - Bar, aflat la etajul clădirii, având o suprafață utilă de 29,28 mp la care s-a adăugat o 1/3 din suprafața spațiilor 6 si 7, respectiv 18,12 mp, rezultând o suprafață utilă totală de 47,40 mp, 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		05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024	05.08.2024
	Suprafata utila (mp)	47,40	145	140	145	140
	Pret chirie EUR		1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.700,00
	Pret chirie EUR /mp		10,34	10,00	9,66	12,14
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-75	-70	-70	-85
	Pret ajustat / mp		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	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		1.425	1.330	1.330	1.615
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Localizare	Sos Berceni nr. 38A, Sector 4 Bucuresti la cca. 100 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei	la 500 m de Piata Aparatorii Patriei
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.425	1.330	1.330	1.615
	<b>Caracteristici fizice</b>					
7	Suprafata utila	47,4	145	140	145	140
	Ajustare unitara sau procentuala		-3,90%	-3,70%	-3,90%	-3,70%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 50 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-55,63	-49,26	-51,92	-59,82
8	Accesibilitate spatiu la parterul cladirii	Spatiu situat la etajul cladirii	parter	Parter si etaj	parter	parter
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu la parterul cladirii		-71,25	0,00	-66,50	-80,75
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai/ Metrou	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
10	Finisaje interioare	gresie, faianta, acces grup sanitar	similar	similar	similar	similar

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11</b>	<b>Ajustare totala caracteristici fizice</b>		<b>-126,88</b>	<b>-49,26</b>	<b>-118,42</b>	<b>-140,57</b>
	Ajustare unitara sau procentuala		-8,90%	-3,70%	-8,90%	-8,70%
	Pret ajustat		1.298	1.281	1.212	1.474
<b>12</b>	<b>Utilitati disponibile</b>					
	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)		1.298	1.281	1.212	1.474
<b>13</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	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		1.298	1.281	1.212	1.474
<b>14</b>	<b>Componente non imobile</b>		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		1.298	1.281	1.212	1.474
	Pret chirie /mp luna ajustat		8,95	9,15	8,36	10,53
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		3	2	3	3
	Ajustare bruta	procentual	13,90%	8,70%	13,90%	13,70%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		absolut	201,88	119,26	188,42	225,57
	Ajustare neta	procentual	-13,46%	-8,52%	-13,46%	-13,27%
		absolut	-1,39	-0,85	-1,30	-1,61
16	Suprafata utila spatiu	47,40				
17	Alegere comparabila B cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp		9,15			
18	Curs euro la 05.08.2024	4,9769				
19	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		9,15			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		45,54			

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 05.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial nr. 4 având o suprafață utilă de 44,81 mp este de 9,15 euro/mp, echivalentul a 45,54 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 par că se conformează unui model real al pieței imobiliare, se poate obține o precizie mai mare decât cu alte metode și evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparației directe.

- **Cantitatea informațiilor**

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

Ambele criterii au fost studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.



Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare

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

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 05.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiile comerciale supuse evaluării este următoarea:

Nr spatiu	Suprafață	Valoare chirie de piață lunară /mp		Valoare chirie de piață lunară / spațiu comercial	
		EURO	RON	EURO	RON
1 – Bar	62,08	11,20	55,74	695,30	3.460,42
2 – Inchiriere patine	62,08	11,20	55,74	695,30	3.460,42
3 - Bar	47,31 mp (29,19+18,12 mp)	9,15	55,74	432,89	2.637,12
4 – Bar	44,81 mp (26,69+18,12 mp)	9,14	45,48	409,56	2.037,97
5 – Bar	47,40 mp (29,28+18,12 mp)	9,15	55,74	433,71	433,71

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conține TVA.

Data evaluării 05.08.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9769 RON )

Data întocmirii raportului de evaluare: 05.08.2024

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conține TVA.

Data evaluării: 05.08.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9769 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 05.08.2024

#### Anexe

Anexa 1 - Foto spatii comerciale

Anexa 2 – Comparabile chiriei spatii comerciale vanzare produse alimentare zona Piata paratorii Patriei

Anexa 3 - Documente spatii comerciale

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



Anexa 1 La Raportul de evaluare - Foto Spatii comerciale Str Berceni 38A, Sector 4, Bucuresti

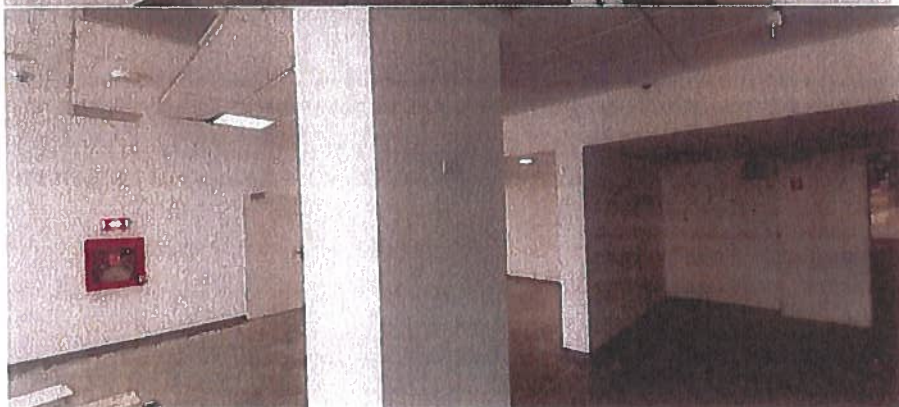
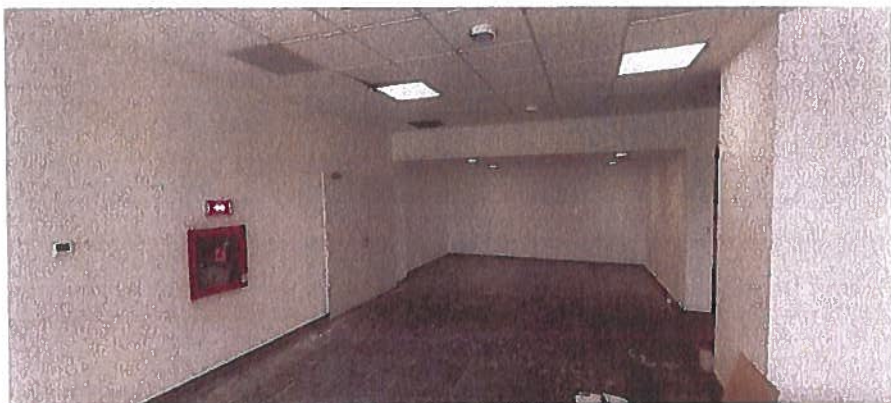


Anexa 1 La Raportul de evaluare - Foto Spatii comerciale Str Berceni 38A, Sector 4, Bucuresti

**Zona inchiriere patine PARTER**

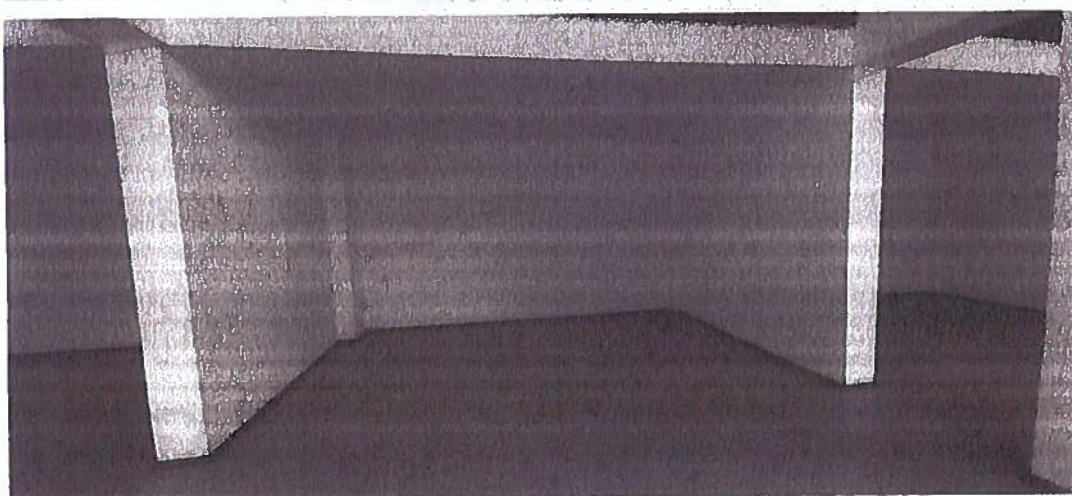
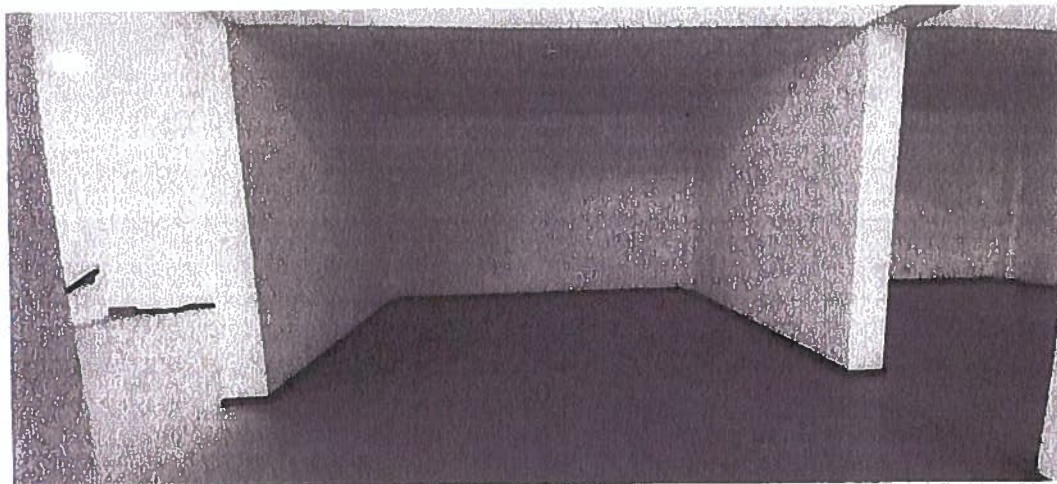


**Zona bar PARTER**

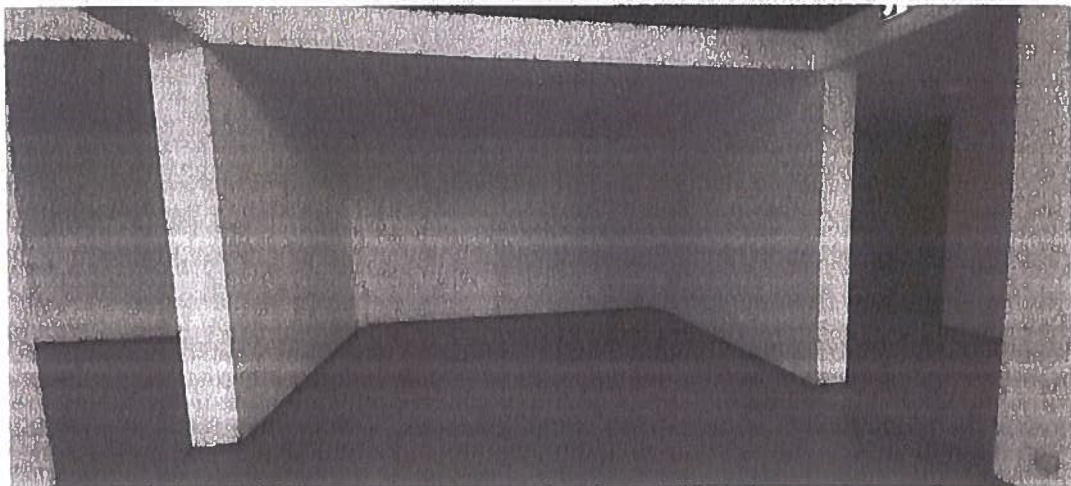
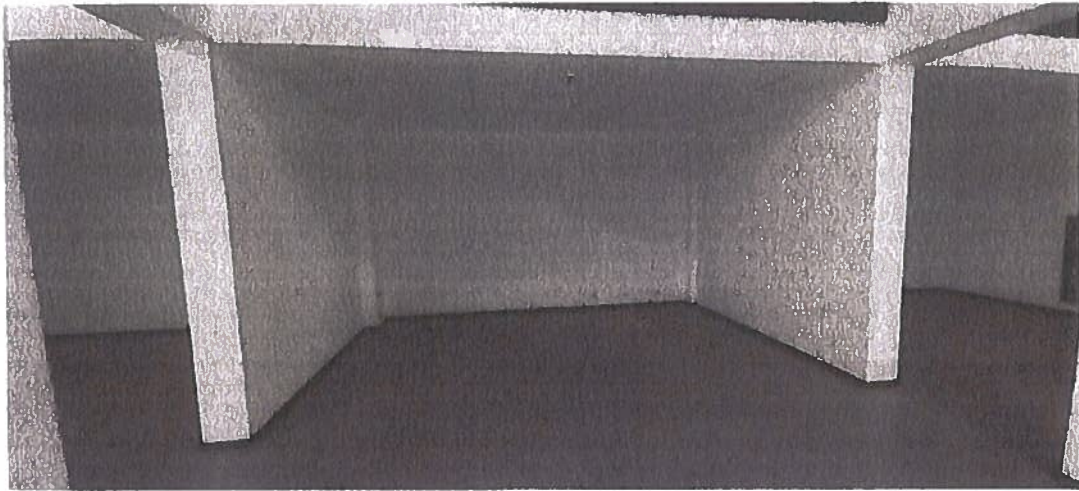




**ZONA SPATII COMERCIALE ETAJ**



Anexa 1 La Raportul de evaluare - Foto Spatii comerciale Str Berceni 38A, Sector 4, Bucuresti





# Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti

## COMPARABILA A

Sound of Freedom | Tite Actien

imobiliare.ro

Chirie > Spatii comerciale > Bucuresti > Sector 4 > Berceni > Spatiu comercial, 145 mp in Berceni

**Spatiu Comercial pretabil Horeca | Berceni, Sudului I Terasa, Subsol I Trifazic**  
Berceni, Bucuresti • Vezi Harta

10.36 €/mp / luna  
**1.500 € / luna**

**KING IMOBILIARE**  
Acoperire Nationala  
**KING IMOBILIARE (PRO)**

0374451090  
+4097451090  
0726755975

Trimiteti mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Activati



# Anexa 2 Comparabile chiri zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti



















## Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti

COMPARABILA B

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs open, including 'berceni Buc', 'Spaiu com', 'Spaiu indu', and 'imobiliare.ro/oferta/spaiu-industrial-de-inchiriat-sector-4-berceni-22168739'. The main content is a listing on the website 'imobiliare.ro'. The listing title is 'De inchiriat Spatiu comercial/industrial 6 camere Berceni'. The price is listed as '1.400 € / luna' (10 €/mp/luna). The agent is 'Medalina Ionete' from 'IMO GROUP PRO', with a phone number '0790828869'. There are buttons for 'Trimite mesaj' and 'Activati' (to activate notifications). A large image shows the interior of a commercial/industrial space with a wooden floor and a large window. The browser's address bar shows 'imobiliare.ro' and the page title 'De inchiriat Spatiu comercial/industrial 6 camere Berceni'. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons.





# Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti











# Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a mobile application interface with a map of Sector 4, Bucharest. A red location pin is placed on the map, and a red box displays the phone number 0790828869. Below the map, there is a section titled 'Cere detalii prin email' and another titled 'Motiv contact'. The application also features a navigation menu with categories like 'Galerie', 'Localizare', 'StreetView', 'Mijloace transport', 'Inchiriat', 'Supermarket/Mai', 'Medical', 'Restaurante', 'Banci', 'Recreere', and 'Percari'. The bottom of the screen shows a Windows taskbar with various icons and the system tray.

0790828869

Cere detalii prin email

Motiv contact

Sunt de acord cu termenii si conditiile  
www.imobiliare.ro

Trimite mesaj

# Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti

## COMPARABILA C

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The browser's address bar shows the URL: `imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-berceni-235931977`. The listing is for a commercial space in Berceni, Sector 4, with a price of **1.400 € + TVA / lună** and a size of **114 mp**. The listing is categorized as **Spatiu comercial**. The agent is **KING IMOBILIARE**, a member of the **Asociatie Nationale**. The agent's phone number is **0374451090**. The listing includes a photo of the interior of the commercial space, which appears to be a pharmacy or a retail store. The browser's taskbar shows several open tabs, including **berceni Buc.**, **Spatiu com.**, and **Spatiu indus.**. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date **11/05/2024** and time **10:05**.

**imobiliare.ro**

Chirie > Spatii comerciale > Bucuresti > Sector 4 > Berceni > Spatiu comercial, 114 mp în Berceni

**Berceni | Spatiu Comercial | Pretabil Farmacie | 140 mp**  
Berceni, Bucuresti - Vest-Harta

**1.400 € + TVA / lună**  
114 mp / mp / luna

**KING IMOBILIARE**  
Asociatie Nationala  
KING IMOBILIARE PRO

**0374451090**  
+40374451090 / 0374451090

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



## Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a real estate listing for a commercial space. The main image is a photograph of a modern interior with a large 'BURGER' sign. Below the image is a large blue button that says 'CERE DETALIILE' (Request details). To the right of the image is a contact information box with a red background and white text. It contains the phone number '0374451090' and a button that says 'Cere detalii prin email' (Request details by email). Below this is a 'Motiv contact' (Reason for contact) section with a dropdown arrow. At the bottom of the contact box, there is a blue button that says 'Sunt de acord cu termenii și condițiile' (I agree with the terms and conditions) and the website URL 'www.imobiliare.ro'. The website has a navigation menu at the top with categories: Localizare, StreetView, Mijloace transport, Îmbrăcăminte, Supermarket/Mali, Medical, Restaurante, Bănci, Recreere, and Parcări. The browser's address bar shows the URL 'www.imobiliare.ro/offerta/spatiu-commercial-de- inchiriat-sector-4-bereeni-235931977'. The browser's taskbar shows several open tabs, including 'chirie spatiu', 'bereeni Buc', 'Spatiu com', 'Spatiu indus', 'Spatiu com', 'Spatiu com', and 'pabnoar be'. The browser's address bar also shows 'All Bookmarks'.





## Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti



chirie spali x bereni Buc x Spatiu com x Spatiu com x Spatiu medu x Spatiu com x Spatiu com x Spatiu com x Spatiu come x Spatiu come x palmoar be x +

imobilizare ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-bereni-235931977

Sound of Freedom Take Action

Localizare StreetView Mijloace transport Invatamint Supermarket/Mini Restaurante Bănci Recreere Parcări

0374451090

Cere detalii prin email

Măști contact

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
www.imobias.ro

Timule Incepe







## Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti



Source of Freedom, Ltd. Take Action

imobiliare.ro

**Berceni | Spatiu Comercial | Pretabil Farmacie 1140 mp - 1.400 € + TVA / lună**  
 Berceni, Bucuresti - Vezi Hartă

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% - TVA din valoare unei luni de chirie

King imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in zona Berceni

Spatiu comercial este destinat unei farmacie si este situat in cadrul unui centru comercial modern, foarte frecventat de un flux constant de vizitatori

Spatiu dispune de o suprafata de 140 metri patrati - ar vitrinele mari ofera o vizibilitate excelenta si oportunitati de expunere a produselor

Agent: Georgiana Simon

Structura rezistenta: altele  
 Nr ferase  
 Nr grupur san tare: 1  
 Suprafata construita: 145 mp  
 Nr garaje: 0  
 Nr ncapse: 2

pretinchiriere: 1400

0374451090  
 -40374451090 / 0720762675











## Anexa 2 Comparabile chirii zona Piata Aparatorii Patriei Sector 4 Bucuresti

Sound of Freedom... Take Action

imobiliare.ro

0374451090  
-40374451090 / 0720762675

Berceni | Spatiu Comercial | 140 mp | Pretabil | Diverse Activitati - 1.700 € + TVA / luna

Berceni · Bucuresti · Vezi Hartă

### Descriere

Spatiu comercial, 140 mp in Berceni

ID anunt: P85612

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie

King Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in zona Berceni

Spatiul comercial este destinat pentru diferite activitati, si este situat in cadrul unui centru comercial modern foarte frecventat de un flux constant de vizitatori

Spatiul dispune de o suprafata de 140 metri patrati, iar vitrinele mar olera o vizibilitate excelenta si oportunitati de expunere a produselor.

Agent: Georgiana Simion





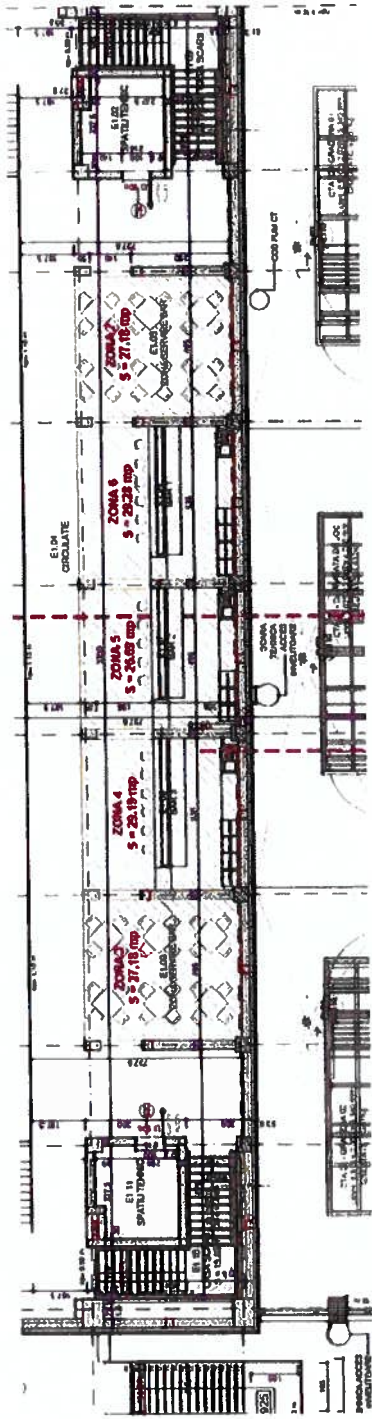








SPATII ETAJ PATINOAR





### **CAIET DE SARCINI**

**Spațiu comercial, domeniul public, indicativ ..... situat în Patinoarul din Șos. Berceni nr.38A, sector 4, București**

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

## CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica a:

Spațiu comercial, domeniu public, indicativ ..... compus din:

Spațiu închiriere patine/ Bar in suprafata de ..... mp,

Zonă așteptare patine/Zonă Servire BAR în suprafață de ..... mp

avand destinatia de .....situat 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. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date, model de contract de inchiriere si Lista cu situatia imobilelor libere ce vor fi scoase la licitatie, cu modificările și completările ulterioare;

d) HCL4 nr. \_\_\_/\_\_\_/2024 privind aprobarea închirierii unui număr de 5 spații comerciale cu destinația bar – alimentație public, zonă servire bar și închiriere patine (comerț/servicii) în Pationoarul din Șos. Berceni nr.38 A, sector 4, București, 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

1.3 Tipul procedurii  
Licitatie publica

1.4 Obiectul procedurii

Spatiu comercial, domeniu public, supus licitatiei publice, va fi situat Patinoarul din Șos.

Berceni nr.38A sector 4, București si va avea denumirea .....

suprafata de ..... mp, fiind compus din Spațiu închiriere patine/ Bar in suprafata de

..... mp, Zonă așteptare patine/Zonă Servire BAR în suprafață 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](mailto: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, insa 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 10 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 atunci când nivelul chiriei din prezentul contract va fi mai mica decât taxa aprobată prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locator, Locatarului, cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării;
- c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat ori față de Sectorul 4 al Municipiului București, la data semnarii actului aditional de prelungire;
- d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii comerciale prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea comerciala;
- e) prezinta un certificat constatator emis de Registrul comertului sau de o autoritate/institutie publica similara, in functie de forma de constituire, din care sa reiasa ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolventa sau faliment;
- f) nu a fost si nu este nici in momentul incheierii actului aditional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti sau Consiliul Local Sector 4.

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

1.14 In ceea ce priveste predarea spatiu comercial, domeniu public, ce reprezinta un bun actual, Locatorul va incheia Procesului verbal de predare primire a spatiului, domeniul public, în termen de cel mult 14 zile calendaristice de la semnarea contractului..

## **Capitolul II**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana fizica sau juridica care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată 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 închiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garanția de participare se constituie prin virament bancar 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 garanției pentru participare: 4 luni de la data limita stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

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

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

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

### Capitolul III

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

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

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

3.3. Pe plicul exterior ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta: **spatiu comercial, proprietate publica, indicativ....., situat in....., sector 4, Bucuresti**

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul completată conform Anexei C<sub>7</sub> în original;
- b) o Declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, stersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în copie;
- d) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei

juridice, pentru debitele 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 licitatia 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 și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- 2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta: spațiu comercial, proprietate publică, indicativ ....., situat în ....., sector 4, București;
- 3) pretul ofertat/luna, plecând de la pretul de pornire al licitației;
- 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 cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului, proprietate publică, închiriat, 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:
  - 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.
- 5) ofertanții participanți la procedura de licitație care detin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.
- 6) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spațiu comercial în parte.

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

3.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.

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

3.12. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.13. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

#### **Capitolul IV**

##### **Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere**

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA raportat la suprafața spațiului de închiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea menționată la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protecția mediului inconjurator: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanți 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 in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

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

4.5 Algoritmii de calcul pentru cele trei criterii este urmatorul:

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

Punctajul C(n) se acorda astfel:

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

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

Punctajul D(n) se acorda astfel:

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

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

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 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](http://www.ps4.ro).
- 5.2 Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 5.3 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail

indicata de catre Organizator. Solicitarea clarificarilor se va face în perioada specificată în anunțul licitației Organizatorul având obligația de în mod clar, complet și fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata.

- 5.4 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, care urmează să se transmită prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicată de către ofertanți. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data ședinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 5.6 Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.
- 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 analiza 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 câștigătoare este oferta care îndeplinește 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 oferat peste pretul de evaluare al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia”.*

- 5.13 Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal al licitatiei publice, care trebuie semnat de toti membrii comisiei.
- 5.14 Organizatorul va incheia contractul de inchiriere cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.
- 5.15 Organizatorul va informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.
- 5.16 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 5.17 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, comisia de evaluare are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 5.18 In cazul prevazut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.
- 5.19 Organizatorul va anula procedura de licitatie in cazurile prevazute la art. 6.5 si art. 6.6. Organizator are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura daca nu exista persoane interesate de achizitionarea Caietului de sarcini, urmand a avea loc o a doua procedura.
- 5.20 In sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:
  - a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurente;
  - b) Organizatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).
- 5.21 In cazul in care procedura de licitatie se anuleaza, Organizatorul va comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **Capitolul VI**

### **Incheierea contractului de inchiriere**

- 6.1 Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul castigator numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 5.15.

- 6.2 Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere.
- 6.3 Modelul contractului de inchiriere este atasat la Caietul de sarcini. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica, ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini și ale modelului de contract..
- 6.4 Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii si va fi inregistrat la organele fiscale.
- 6.5 Neincheierea contractului de inchiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data implinirii termenului prevazut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, constand in retinerea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.
- 6.6 Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand cel puțin în reținerea contravalorii garanției de participare de catre Organizator.
- 6.7 In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, comisia de evaluare comisia de evaluare nu are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, chiar in conditiile in care aceasta este admisibila.
- 6.8 In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitatie.
- 6.9 In situatia in care au avut loc modificari legislative, care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.
- 6.10 Inctetarea 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 locatorului, manifestat in scris. In cazul in care se accepta subinchirierea, Locatarul si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din Contractului de inchiriere, pe durata contractului de subinchiriere.
- 6.17 La incheierea contractului, ofertantul castigator trebuie sa faca dovada achitarii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta cu 2 (doua) chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fara prezentarea acestei dovezi, se considera ca ofertantul castigator refuza semnarea contractului de inchiriere, caz in care devin incidente dispozitiile art. 2.2, iar garantia de participare va fi retinuta, in conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).
- 6.18 Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se pastreaza de catre Organizatorul licitatiei pana la constituirea garantiei de buna executie. Garantia de participare se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data 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 chiriei, in cazul neindeplinirii obligatiilor contractuale si pentru plata chiriei, utilitatilor, penalitatilor si cheltuielilor justificate la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

## **Capitolul VII**

### **Incidente**

- 7.1 Revocarea ofertei dupa comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum si refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garantiei de participare depusa si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru inchirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.

- 7.2 Ofertantii pentru care exista indicii sau dovezi ca au stabilit intelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitatiei in scopul obtinerii unor preturi mai avantajoase, pierd garantia de participare si vor fi exclusi de la licitatie.
- 7.3 In timpul desfasurarii sedintei de licitatie sunt interzise actiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea sedintei sau influentarea membrilor comisiei de evaluare.

**ANEXE:**

Anexa A – Declaratie de participare la Licitatia publica

Anexa B – Declaratie

Anexa C – Informații generale

Anexa D – Model contract de închiriere – Anexa nr. 4 la HCL S4 nr. ..../....., privind aprobarea închirierii unui număr de 5 spații comerciale cu destinația bar – alimentație publică, zonă servire bar și închiriere patine (comerț/servicii) în Pationoarul din Șos. Berceni nr.38 A, sector 4, București, 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

Anexa E – Schiță spațiu

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

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 licitatie 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. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a  
 bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București,  
 terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de  
 aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de  
 contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu  
 modificările și completările ulterioare;; Hotărâri care aproba procedura de desfășurare a  
 licitației publice pentru spațiul proprietate publică mai sus indicat și HCL S4 nr. .... / .....  
 privind aprobarea închirierii unui număr de 5 spații comerciale cu destinația bar – alimentație  
 publică, zonă servire bar și închiriere patine (comerț/servicii) în Patinoarul din Șos. Berceni  
 nr.38 A, sector 4, București, 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 spațiu 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 spațiu  
 proprietate publică, anterior depunerii Ofertei de participare la licitație.

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 locatarului 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 Locatarului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate;
- renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatarului, 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 Locatarului, intrand in domeniul public.
- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatarului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate in spatiul, proprietate publica inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului, proprietate publica.

Prezenta este valabila pentru licitatia spatiului comercial proprietate publica \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

Data:

Semnatura



## CANDIDATUL/OFERTANTUL

\_\_\_\_\_

*(denumirea/numele)*

## INFORMATII GENERALE

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

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

Candidat/ofertant,  
\_\_\_\_\_  
*(semnatura autorizata)*

Fisa de date 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 publicării pe pagina de internet [www.ps4.ro](http://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: 5 zile lucratoare

Persoană de contact: Liliana Satmari/Iuliana Nae

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

**Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile de atribuire**

**11.1.1) Titlu:**

Inchirierea a 5 spații comerciale, proprietate publică, amplasate în Patinoarul Olimpic din Șos. Berceni ,r38A, sector 4, BUcurești, conform tabelului de mai jos:

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

Nr.crt.	Profilul dorit	Indicativ spațiu/imobil	Suprf. (mp)	Prețul de pornire al licitației (lei/euro/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 construcții proprietate publică de inchiriat — pondere 40%;

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

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea mentionata mai jos) — pondere 40%;

Nota: ofertantii participanti la procedura de licitatie, sub sanctiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/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 prevăzute la pct.12 (inclusiv dovada constituirii garanției de participare);

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

Nota: În cazul ofertanților ce sunt persoane de cetățenie sau naționalitate străină, se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante, în condițiile legii incidente, în țara de domiciliu/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/instituție 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 situatiile de anulare a constituirii precum si faptul ca are capacitatea profesionala de a realiza activitățile care fac obiectul contractului.

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

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

### **Secțiunea III Garanții**

#### **111.1) Garania de participare:**

Garania 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 garanției 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 și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Cuantumul garanției de participare este echivalentul in lei a 2 chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul prețului minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafața spațiului, preț menționat în cuprinsul caietului de sarcini.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația 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).

**Secțiunea IV Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mențină**

**oferta:** 4 luni (de la termenul limita de primire a ofertelor)

**Secțiunea V: Modul de prezentare a ofertei**

Ofertele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentafiei 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:**

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

### **Vizitare amplasament:**

Vizitarea 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 clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire " cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de evaluare al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia" ,

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

Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se înregistrează la sediul organizatorului, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora, iar acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor ataca conform prevederilor legale în vigoare.

**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 BĂLUȚĂ, denumita in continuare „Locatorul” si

[•]cu sediul social in [•],inregistrata la Registrul Comertului cu nr. CUI cont bancar [1 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 Patinoarul Olimpic din Şos. Berceni nr.38A, sector 4, Bucureşticu o suprafaţă de ..... mp compusă din :

Spaţiu închiriere patine/ Bar in suprafata de ..... mp,

Zonă aşteptare patine/Zonă Servire BAR în suprafaţă de ..... 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 de .....zile moment pana la care Locatarul va efectua, pe cheltuiala si riscul sau, toate lucrarile de amenajare a Spatiului si va obtine toate autorizatiile de functionare impuse de lege. Dotările și amenajarea spațiilor comerciale se vor face cu aprobarea Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti.

## **2) Perioada de Inchiriere**

- 2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a terenului/spatiului comercial, domeniul public, 10 ani 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 10 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, licențele, autorizațiile, avizele etc. care privesc suprafața închiriată. În caz contrar, Contractul se reziliază de drept, iar Locatarul pierde garanția de bună-execuție.

- 3.9. Spațiul închiriat are ca destinație exclusivă desfășurarea activității de ..... având codul CAEN nr. ....
- 3.10. Orice schimbare a activității agreeate pe terenul/spațiul comercial, domeniul public sau modificare a caracteristicilor din autorizația de construire va fi făcută numai cu notificarea și acordul prealabil scris al Locatarului.
- 3.11. În cazul nerespectării art. 3.10 și art. 3.12, Locatarul este de drept în întârziere, iar prezentul Contract se reziliază de drept.
- 3.12. Locatarul este obligat să nu neglijeze spațiul comercial, domeniul public, închiriat, parțial sau în totalitate, pe durata Contractului.
- 3.13. Locatarul va avea următoarele drepturi neexclusive în comun cu Locatarul și cu toate persoanele care beneficiază de drepturi similare:  
- un drept de a folosi Partile și Suprafețele comune (dacă este cazul) așa cum au fost proiectate de către Locatar pentru a fi folosite de Locatarii, iar Locatarul nu va obstrucționa Partile și Suprafețele comune și nici nu va împiedica în vreun fel accesul;
- 3.14. Locatarul este obligat să respecte legile și regulile impuse odată cu închirierea terenului/spațiului comercial, domeniul public, închiriat și este obligat să aibă toate licențele și autorizațiile la zi necesare funcționării și desfășurării activității conform celor prevăzute în prezentul Contract și pe toată durata acestuia.
- 3.15. Locatarul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit toate Traseele de utilități dinspre și către alte clădiri și terenuri ce trec pe sub terenul, domeniul public, închiriat, dar care nu deservesc în mod exclusiv Spațiului închiriat.  
"TRASEE DE UTILITĂȚI": reprezintă toate canalizările, țevile, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.
- 3.16. Locatarul se obligă să deschidă activitatea din spațiul 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 să fie închisă, cu condiția notificării prealabile în scris a Locatarului.
- 3.17. Locatarul va lua la cunoștință și va aplica (dacă este cazul) orice modificare a orarului de funcționare. Orice modificare a orarului de funcționare va fi anunțată de către Locatar cu 15 zile în avans.

#### 4) Chirie

- 4.1. Chiria pentru terenul/spațiul comercial, domeniul public, închiriat va fi în suma de .....euro + TVA pe lună;
- 4.2. Chiria pentru Spațiul închiriat va fi datorată începând cu Data predării terenului/spațiului comercial, domeniul public, închiriat consemnată prin procesul verbal de predare primire al terenului/spațiului comercial.
- 4.3. Facturile fiscale vor fi emise până la data de 15 ale fiecărei luni și vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii următoare. Plata Chiriei se va face într-un termen

de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar 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 și fără a fi afectate drepturile Locatarului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția de bună execuție în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/ sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar pe terenul, domeniu public, închiriat, etc ...
- 4.6. In situatia in care, nivelul chiriei din prezentul contract este mai mica decât hotărârile Consiliului General al Municipiului București privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în Municipiul București, Locatarul 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. Locatarul nu poate fi făcut răspunzător în cazul în care Locatarul nu își achită facturile de servicii și utilități.
- 5.4 Locatarul este obligat să încheie contracte pentru servicii de salubritate.

#### **6) Drepturile si obligatiile Locatarului**

- 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 imprezibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR\* 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 inchiriat sau buna folosire a acestuia, si
- b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai terenul, domeniu public, inchiriat (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 LOCATORUL va comunica in scris, in termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.
- 7.2 Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra terenului / spatiului comercial, domeniul public, inchiriat prin actele si faptele savarsite.
- 7.3 LOCATORUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 7.4 LOCATORUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse căilor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrării marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.
- 7.5 LOCATORUL este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de LOCATAR si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.
- 7.6 Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua terenul / spatial comercial domeniul public, inchiriat pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.
- 7.7 In cazul terenului inchiriat pentru activități de agreement în care, în anumite situații, se impune întreruperea activității desfășurate pe terenul, domeniul public, inchiriat, Locatarul va proceda la conservarea utilajelor amplasate pe terenul inchiriat și anunțarea prin NOTIFICARE scrisă a Locatarului cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data la care se dorește întreruperea activității. Pe perioada respectivă Locatarul va percepe o taxă de 0,05 lei/mp/zi\*, denumită taxă de conservare. În toată această perioadă Locatarul va fi controlat, pentru conformitate, de către Poliția Locală Sector 4 și de către Administrația Parcurilor. Dacă Locatarul dorește reluarea activității înainte de termenul notificat inițial, va înștiința Locatarul cu privire la aceasta cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data de la care se dorește reluarea activității. Nerespectarea acestor prevederi poate duce la rezilierea contractului.

## **8) Garantie**

- 8.1 La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii 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 de .....euro 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 Locatarul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.
- 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 Locatarului 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-l 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 spatiul 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, inchiriat, iar LOCATORULUI i se va permite de catre LOCATAR accesul ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrarilor.
- 12.3. In cazul in care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul pe terenul / spatial comercial inchiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

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

- 13.1. La incetarea Contractului de Inchiriere, conform art. 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 intre Parti, daca aceasta va exista.
- 13.3. Ca regula generala, la încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar intră de drept în domeniul public local. În cazul în care Contractul încetează din culpa Locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru investițiile și lucrările efectuate pe terenul, domeniul public, inchiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.



- 13.4. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului și, in orice caz, pana cand terenul / spatial comercial domeniul public, este efectiv eliberat.

#### 14) Înțetarea Contractului

- 14.1. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.

- 14.2. Fara a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile si obligatiile Partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii PERIOADEI Contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita in conformitate cu prevederile art. 2.2 si art. 2.3 din Contract.

- 14.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desfiintat de plin drept in cazul in care Locatarul a incalcat vreuna dintre obligatiile materiale prevazute in Contract, dupa cum urmeaza:

a) Locatarul nu isi indeplineste oricare din obligatiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in 5 zile de la notificarea in scris data de catre LOCATOR LOCATARULUI;

b) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;

c) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI terenul, domeniu public, sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;

d) LOCATARUL sub-inchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;

e) LOCATARUL cesioneaza sau transfera dreptul de folosinta sau prezentul contract de inchiriere.

f) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii terenului, domeniul public, si/sau PARTILOR SI SUPRAFETELOR COMUNE;

g) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;

h) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;

i) LOCATARUL nu respecta reglementarile in vigoare privind liniștea și ordinea publică;

j) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.11 In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anularea 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, inchiriat.

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

#### **16) Fortă majoră**

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

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

### **17) Nerenunțare**

17.1. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea oricărui drepturi ale LOCATORULUI ce rezultă din acest Contract nu va fi considerată sau interpretată drept renunțare sau încetare a exercitării acestora.

### **18) Independența clauzelor**

18.1. În cazul în care oricare dintre clauzele acestui Contract de Închiriere devine invalidă, neaplicabilă sau ilegală, parțial sau în totalitate, restul clauzelor vor rămâne valabile, neschimbate și Partile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor agreea cu bună credință clauza legală cea mai apropiată scopului Contractului de Închiriere și care are un efect economic egal.

### **19) Legea aplicabilă. Limba**

19.1 Prezentul Contract de Închiriere este guvernat de și conceput în concordanță cu legile din România.

19.2 Acest Contract de Închiriere a fost redactat în limba română.

### **20) Litigii**

20.1. În caz de litigii aparute în legătură cu încheierea, executarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract, Partile vor rezolva conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, respectivul conflict va fi soluționat exclusiv de către instanțele de judecată competente de pe raza Municipiului București.

20.2. Orice neînțelegere se va rezolva pe cale amiabilă. 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 să fie titlu executoriu în condițiile legii.

21.2. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte adiționale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele părți, în caz contrar acestea neproducând efecte juridice.

21.3. Locatarul este de acord ca Locatarul să își înregistreze un punct de lucru în spațiul închiriat. La încetarea în orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obligă să radieze punctul de lucru de la adresa spațiului închiriat.

21.4. Se interzice Locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în Contract.

21.5. Orice modificare în statutul juridic, a actului de înființare, a sediului, etc., va trebui anunțată în termenul limită de 15 zile calendaristice, Locatarului.

### **22) Comunicări**

22.1. Orice comunicare dintre părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris Partilor, prin poșta sau către:

Locatar:

Locator: e-mail: [patrimoni@ps4.ro](mailto:patrimoni@ps4.ro) sau [contact@ps4.ro](mailto:contact@ps4.ro) ; telefon 021/9441,

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

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

### **23) Acceptarea**

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

### **24) Documentele contractului**

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

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

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

**LOCATOR:**

**LOCATAR:**

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





