



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4, București

Tel. +(4)21335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii spațiului comercial din Piața Apărătorii Patriei, a documentației de atribuire și a prețului minim de închiriere

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 precum și Raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu și Arhivă nr. P.16.2 /95 /03.06.2025;

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. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului* și avizul Comisiei nr. 3 - *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor*;

Tinând cont de :

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea închirierii 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 Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare ;

Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.. 239/2001 privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare;

Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 140/03.04.2025 privind imputernicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 4 să aprobe închirierea pe o durată de 10 (zece) ani a contractelor de închiriere, ce urmează a fi atribuite prin licitație publică în condițiile Codului Administrativ, pentru spațiile situate în piața Berceni-Olteniței și în piața Apărătorii Patriei, cu posibilitatea prelungirii contractelor prin act adițional cu o durată ce nu poate depăși durata inițială;

Prevederile art. 332–348, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin (3), art. 166 alin (2) lit g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea spațiului comercial din Piața Apărătorii Patriei, în conformitate cu Regulamentul de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniul public și privat al

Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2 Se aprobă documentația de atribuire a contractului de închiriere după cum urmează: model caiet de sarcini, model fișă de date și model contract de închiriere, prevăzute în **Anexele nr. 1, 2 și 3** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Durata de închiriere a spațiului comercial din piața Apărătorii Patriei va fi de 10 ani și poate fi prelungită, prin act adițional, pe o durată ce nu poate depăși perioada inițială, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 140/03.04.2025.

Art. 4 Se aprobă prețul minim de pornire al licitației în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 54739/03.06.2025, privind "stabilirea valorii minime de închiriere a spațiului comercial din piața Apărătorii Patriei situată la adresa: sos. Berceni, nr. 183B, sector 4, București" întocmit de evaluator acreditat ANEVAR.Tiberius Corneliu Constantin nr.legitimație 18873, conform **Anexei nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei - George TROCAN

**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**

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL**

INTRARE
IESIRE

Nr. 100/18.06.2025

REFERAT DE APROBARE

La nivelul Sectorului 4 s-a demarat un amplu proces de modernizare arhitecturală și reconfigurare urbanistică, un mare accent punându-se pe crearea de noi zone comerciale care să asigure cetățenilor un mediu curat, relaxant, organizat și sigur.

Având în vedere că piețele și complexele agroalimentare din administrarea Sectorului 4 sunt într-o continua modernizare, existând lucrări și proiecte de investiții în acest sens, este necesar ca autoritățile locale să se implice și să creeze în locul o zonă modernă din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu structuri și spații unitare.

Ținând cont de neregula principală constatată de reprezentanții ISUB-If „Dealul Spirii” cu ocazia controlului efectuat la Complexul Agroalimentar Piața Apărătorii Patriei, adică neobținerea autorizației de securitate la incendiu pentru modificările aduse la construcție, fiind astfel pusă pericol viața ocupanților/utilizatorilor se impune demararea de lucrări de amenajare, construire pentru îndeplinirea cerințelor de asigurare a măsurilor de securitate la incendiu.

Având în vedere:

- prevederile art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr. 239/2001 privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare;
- Prevederile Legii nr. 307/2006 – privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;

pentru a veni în sprijinul locuitorilor sectorului 4, oferindu-le acestora posibilitatea efectuării cumpărăturilor și pentru recuperarea cheltuielilor cu investițiile realizate, considerăm oportun valorificarea prin închiriere a spațiului comercial din piața Apărătorii Patriei, conform Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniului public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin HCL Sector 4 nr. 64/2023 și a documentației de atribuire a contractului de închiriere.

Față de cele arătate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului comercial din piața Apărătorii Patriei.

67

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului comercial din piața Apărătorii Patriei, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișă de date, model contract de închiriere și a rapoartele de evaluare, privind stabilirea prețului de pornire al licitației

PRIMAR,
Daniel BALUTA



0



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

RI&A SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

DIRECȚIA DE AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr. P.16.2/95/03.06.2025

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIATUL CONSILIUL LOCAL

RAPORT SPECIALITATE

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 100/18.06.2025

La nivelul Sectorului 4 s-a demarat un amplu proces de modernizare arhitecturală și reconfigurare urbanistică, un mare accent punându-se pe crearea de noi zone comerciale care să asigure cetățenilor un mediu curat, relaxant, organizat și sigur.

Având în vedere că piețele și complexele agroalimentare din administrarea Sectorului 4 sunt într-o continua modernizare, existând lucrări și proiecte de investiții în acest sens, este necesar ca autoritățile locale să se implice și să creeze în locul o zonă modernă din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu structuri și spații unitare.

Ținând cont de neregula principală constatată de reprezentanții ISUB-If „Dealul Spirii” cu ocazia controlului efectuat la Complexul Agroalimentar Piața Apărătorii Patriei, adică neobținerea autorizației de securitate la incendiu în urma modificărilor aduse construcției, fiind astfel pusă pericol viața ocupanților/utilizatorilor, se impune demararea de lucrări de amenajare și construire pentru îndeplinirea cerințelor de asigurare a măsurilor de securitate la incendiu și aducerea pieței la standardele tehnice și de calitate în vigoare.

Având în vedere și:

- Prevederile art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr. 239/2001 privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare;
- Prevederile Legii nr. 307/2006 – privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;

Pentru valorificarea cu eficiență a domeniului public propunem închirierea spațiului comercial prin licitație publică, conform Codului administrativ, urmând ca prețul minim al închirierii să fie aprobat la valoarea ce rezultă din Raportul de evaluare ANEVAR, menționând că una dintre condițiile închirierii stipulată în contract să fie obligativitatea ca agentul economic ce va fi declarat câștigător să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată pe terenul și imobilul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege.

Față de cele arătate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului comercial din Piața Apărătorii Patriei, a documentației de atribuire și a prețului minim de închiriere

Director Executiv,

Viorica DAVID

Director Tehnic,
Ciprian-Ionuț BOTA^{NI}

Avizat,
DIRECȚIA JURIDICĂ
ISTODORESCU
MIHAI

Întocmit, Liliana SATMARI

MODEL

Contract de Inchiriere
imobil teren proprietate publică și construcții
situat la
Incheiat astazi

în baza raportului procedurii de licitație publică nr. ... / data

între:

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

[•], cu sediul social în [•], înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. CUI cont bancar [•] deschis la [•], reprezentată de Dl./ Dna. în calitate de numit în continuare „Locatarul”;

Denumite în continuare, în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Partile”,

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de închiriere (denumit în continuare "Contractul"), cu respectarea următoarelor clauze:

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

1.1. Locatarul încheie cu Locatorul prezentul contract în scopul închirierii unui imobil/teren-teren domeniu public cu construcție proprietate publică, cu o suprafață de 1715 mp cu destinația: produse alimentare și nealimentare, activitatea desfășurată încadrându-se, în mod limitativ, în următoarele coduri CAEN: 4711/ 4712/ 4722/ 4723/ 4724/ 4725/4726

Imobilul/spațiul/terenul proprietate publică cu construcții proprietate publică – spațiu comercial în suprafață de 1715 mp este situat în piața Apărătorii Patriei, sos. Berceni nr. 183B, sector 4, București. Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii deplin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată pe terenul și imobilul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege, în numele și pe seama autorității publice locale. În același timp, Locatarul va executa pe cheltuiala sa lucrări de modernizare pentru spațiul adiacent – piață agroalimentară tarabe în suprafață de 312 mp, obținând toate avizele necesare funcționării prevăzute de lege, în numele și pe seama autorității publice locale. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării și de a achita utilitățile aferente.

1.2. Spațiul (construcție și teren) închiriat va fi configurat conform Anexei nr. 1 - „Proiectul tehnic al pieței” la prezentul contract, în urma finalizării lucrărilor de construire și amenajare a pieței.

1.3 Data de deschidere pentru desfășurarea activității va fi denumită „Data de deschidere” va fi o dată ulterioară încheierii contractului de închiriere, consemnată în procesul verbal de predare-primire al spațiului (construcție și teren). *Data procesului verbal de predare primire a spațiului va fi data începerii facturării chiriei datorate.*

2) Perioada de Inchiriere

2.1. Părțile au convenit o perioadă fixă de închiriere a terenului, domeniu public, de 10 ani, calculată începând cu data semnării prezentului Contract (denumită în continuare „Perioada”).

2.2. Dacă după expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatorul dorește prelungirea perioadei contractuale va notifica intenția Locatarului, acesta având obligația de a depune solicitarea de prelungire în scris nu mai târziu de 30 de zile înainte de expirarea Perioadei, cu înscrisurile care dovedesc îndeplinirea condițiilor menționate la punctul 1.11 din caietul de sarcini.

2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin încheierea unui act aditional la prezentul Contract, a carei durata nu va depăși un termen de 10 ani, sub condiția ca Locatarul să îndeplinească cumulativ condițiile stipulate în cuprinsul Cap. 1, art. 1.11, din Caietul de sarcini, la momentul încheierii actului aditional.

2.4 În cazul în care intenția Locatarului de a prelungi perioada contractuală nu este notificată la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul încetează de drept, în conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

3) Predarea și folosirea Spațiului Inchiriat

3.1. Locatarul declară că a luat la cunoștință, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile și informațiile referitoare la terenul, proprietate publică cu construcție proprietate publică de închiriat, le-a înțeles și în consecință a dispus de toate informațiile și documentele referitoare la obiectul închirierii înainte de a semna Contractul de Inchiriere.

3.2 După obținerea autorizației de construcție, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare-primire (numit în continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi menționate viciile constatate. Dacă niciun viciu nu este menționat în Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat terenul și construcția, domeniu public, de închiriat, în condiții optime pentru demararea lucrărilor de modernizare. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.

3.3. Locatarul va avea în folosință terenul, proprietate publică cu construcție proprietate publică, închiriat, liber și netulburat, cu condiția de a finaliza lucrările de modernizare și de a desfășura activitatea menționată la pct. 1.1 din prezentul contract pe toată perioada

contractului, de a plăti sumele datorate ca chirie, conform prezentului Contract și de a-și îndeplini toate celelalte obligații legale și contractuale.

3.4 Locatarul va întreprinde pe cheltuiala și riscul său lucrările de modernizare și amenajare în vederea obținerii autorizațiilor necesare funcționării în condiții optime, inclusiv autorizația de securitate la incendiu.

3.5 Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii, spațiului (teren, domeniu public și construcție proprietate publică, se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului și fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate, la încetarea contractului intrând de drept în proprietate publică.

3.6. Locatarul va plăti toate cheltuielile și taxele necesare desfășurării activității în spațiul închiriat (teren și construcție), 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.

3.7. Spațiul (teren, domeniu public și construcție proprietate publică), închiriat are ca destinație exclusivă desfășurarea activității de încadrată în codul CAEN•1.....

3.8. Orice schimbare a activității agreeate în spațiul închiriat va fi făcută numai cu notificarea și acordul prealabil scris al Locatarului.

3.9. În cazul nerespectării art. 3.6 și art. 3.8, Locatarul este de drept în întârziere, iar prezentul Contract se reziliază de drept.

3.10. Locatarul este obligat să nu negligeze spațiul închiriat, parțial sau în totalitate, pe durata contractului.

3.11. Locatarul va avea următoarele drepturi neexclusive în comun cu Locatarul și cu toate persoanele care beneficiază de drepturi similare:

a) un drept de a folosi Suprafețele comune (dacă este cazul) așa cum au fost proiectate de către Locatar pentru a fi folosite de Locatari, iar Locatarul nu va obstrucționa Suprafețele comune și nici nu va împiedica în vreun fel accesul în și din piață;

b) un drept de trecere al tuturor utilităților de la și către spațiul închiriat, prin oricare din traseele de utilități din vecinătatea spațiului închiriat și care acum sau în viitor trec prin, pe dedesubt sau peste oricare parte terenului pieței, furnizând utilități spațiului închiriat.

„SUPRAFETE COMUNE” reprezintă spațiile comune externe folosite pentru uz comun de către Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioare, logo-uri, totem, rețele, sisteme și conexiuni pentru utilități, iluminare publică, trotuare etc.

3.12 Locatarul este obligat să respecte legile și regulile impuse odată cu închirierea spațiului (teren, domeniu public și construcție proprietate publică), 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.

3.13 Locatarul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit toate

Traseele de utilitati dinspre și către alte clădiri și terenuri ce trec pe sub terenul, domeniu public, închiriat, dar care nu deservesc în mod exclusiv Spațiul închiriat.

”TRASEE DE UTILITATI”: reprezinta toate canalizările, țevile, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.

3.14 Locatarul se obligă să desfășoare activitatea de comercializare produse alimentare și nealimentare în spațiul închiriat (teren domeniu public și construcție proprietate publică) cu respectarea prevederilor înscrise în legislația muncii și cu condiția respectării reglementărilor în vigoare privind liniștea și ordinea publică. Exceptie fac situațiile care impun ca activitatea sa fie închisă, cu condiția notificării prealabile în scris a Locatarului.

3.15 Locatarul va lua la cunostinta și va aplica (dacă este cazul) orice modificare a orarului de funcționare solicitată de Locator. Orice modificare a orarului de funcționare va fi anunțată de către Locator cu 15 zile în avans.

4) Chirie

4.1. Chiria pentru spațiul închiriat (teren domeniu public și construcție proprietate publică) va fi în suma deeuro + TVA pe lună și va fi plătită în lei la cursul oficial de schimb valutar al BNR , valabil pentru ziua în care se face plata.

4.2. Chiria pentru Spațiul închiriat va fi datorată începând cu Data predării spațiului închiriat (teren domeniu public și construcție proprietate publică), consemnată în Procesul verbal de predare-primire.

4.3. Facturile fiscale vor fi emise lunar/ până la data de 15 ale fiecărei luni și vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii următoare. Plata Chiriei se va face într-un termen de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fără a depăși data de 1 a lunii, în Lei, la cursul oficial de schimb valutar B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.

4.4. Chiria se va plăti integral în contul de Trezorerie indicat în cuprinsul facturilor fiscale.

4.5. Neplata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute în prezentul contract îndrituiește pe locator să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, în caz de neplata a chiriei pe o durată de cel mult 30 zile, calculată de la data scadenței ultimei chirii, contractul se reziliază de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția de bună execuție în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/ sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar pe terenul, domeniu public, închiriat, etc.

4.6. La prelungire Contractului Chiria urmează să se actualizeze la prețul pieței din momentul respectiv.

5) Utilitati

- 5.1.** Pentru spațiul închiriat (teren domeniu public și construcție proprietate publică) Locatarul va încheia 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 este obligat să încheie contracte pentru servicii de salubritate, deratizare si paza.
- 5.4.** Locatarul nu poate fi făcut răspunzător în cazul în care Locatarul nu își achită facturile de servicii și utilități.

6) Drepturile si obligatiile Locatarului

- 6.1.** LOCATORUL are obligatia de a preda spațiul (teren domeniu public și construcție proprietate publică) 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 spatiul inchiriat potrivit destinatiei si a obiectului de activitate menționat la art. 3.9 si sa asigure folosinta netulburata.
- 6.3.** LOCATORUL nu va fi facut responsabil fata de LOCATAR in ceea ce priveste:
Orice avarie sau intrerupere in furnizarea serviciilor din cauza executarii unor reparatii necesare, a intretinerii sau inlocuirii oricarei instalatii sau aparate sau defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanica sau de alta natura sau distrugerea sau inghetarea sau orice alte conditii imprevizibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR* dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, si
Orice actiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL.
- 6.4.** Urmatoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum si persoanelor autorizate de acesta:
- a) Sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restrictiona temporar accesul catre terenul închiriat sau buna folosire a acestuia, si
 - b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai spatiului, închiriat (cu conditia sa nu afecteze accesul la spatiu) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

8) Drepturile si obligatiile Locatarului

- 7.1** LOCATARUL va comunica in scris, in termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.
- 7.2** Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra terenului, domeniu public si construcție proprietate publică, inchiriat, prin actele si faptele savarsite.

- 7.3** LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 7.4** LOCATARUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse cailor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrării marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.
- 7.5** LOCATARUL este obligat sa repare toate deficiențele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discreția 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 încetarea activității Locatarului, acesta va evacua spatiul, domeniu public, inchiriat, pe întreaga perioada a executării lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.
- 7.7** Locatarul va întreprinde pe cheltuiala și riscul său lucrările de modernizare și amenajare a spațiului în vederea obținerii autorizațiilor necesare funcționării în condiții optime, inclusiv autorizația de securitate la incendiu.

8) Garantie

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

8.2 Garanția de buna executie este in cuantum deLei și reprezinta echivalentul chiriei pe 2 (două) luni, Locatarul se obliga sa mentina garanția la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.

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

8.4 Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.

8.5 Garanția 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, domeniu public la încetarea Contractului.

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

9) Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

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

9.2 In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a terenului, domeniu public,, LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod

solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-închiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreat necesită aprobarea prealabilă a LOCATORULUI, printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.

9.3 LOCATARUL este obligat să plătească taxele și impozitele ce îi revin în urma încheierii contractului de sub-închiriere.

9.4 În cazul nerespectării prevederilor prezentului articol, Locatarul se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat terenul, domeniu public, închiriat și să-l predea Locatorului împreună cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării Spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile Locatorului (penalități, utilități, deteriorări, etc...)

10) Clauza de neexclusivitate

10.1. LOCATARUL este de acord să nu ceară LOCATORULUI pe perioada prezentului Contract de Inchiriere, orice clauză de exclusivitate sau obligație de a interzice competiția, astfel încât LOCATORUL va fi liber să decida asupra închirierii spațiilor rămase libere către orice terțe parti.

11) Accesul în spațiul închiriat

11.1. În cazul în care LOCATORUL trebuie să efectueze lucrări care necesită permiterea accesului Locatorului pe terenul proprietate publică, cu construcție proprietate publică închiriat sau eliberarea terenului de către LOCATAR pe durata lucrărilor (care trebuie să fie cât mai scurtă) LOCATARUL ia la cunostință, printr-o NOTIFICARE scrisă, și acceptă acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urmă nu este obligat să asigure LOCATARULUI terenuri alternative pe durata acestor lucrări. Cu toate acestea, în cazul în care aceste lucrări depășesc ca durată 48 de ore, LOCATARUL este îndreptățit să ceară reducerea Chiriei proporțional cu perioada în care a fost împiedicat să-și desfășoare activitatea.

11.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretenții ori obiecțiuni și nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrările desfășurate în afara/pe terenul, proprietate publică, cu construcție proprietate publică, închiriat, iar LOCATORULUI i se va permite de către LOCATAR accesul ori de câte ori este necesar pentru efectuarea lucrărilor.

11.3. În cazul în care LOCATARUL nu asigură LOCATORULUI accesul pe terenul proprietate publică, cu construcție proprietate publică închiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terțe parti din această cauză.

12) Predarea Spațiului Închiriat

12.1. La încetarea Contractului de Inchiriere sau la expirarea PERIOADEI pentru care a fost încheiat, LOCATARUL este obligat să predea terenul, proprietate publică, cu construcție proprietate publică, în stadiul în care se afla la momentul încetării Contractului.

12.2. Odata cu predarea spatiului (teren domeniu public si constructie proprietate publică), se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea spatiului.

12.3. 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 și/sau la constructia, proprietate publică, închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.

12.4. 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 spatiu (teren, domeniu public și constructie proprietate publica), este efectiv eliberat.

13) Încetarea Contractului

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

13.2. 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.

13.3.(1) 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 termen de 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 spatiul (teren, domeniu public, si constructie proprietate publică) sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;
- d) LOCATARUL subinchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
- e) LOCATARUL cessionează sau transfera dreptul de folosința sau prezentul contract de închiriere.
- f) LOCATARUL distruge sau aduce daune spatiului (teren, domeniu public și constructie proprietate publică) si/sau 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;
- i) LOCATARUL nu respectă reglementările în vigoare privind liniștea și ordinea publică.;
- j) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

(2) In cazul aparitiei vreunui eveniment de incetare, LOCATARUL renunta la dreptul sau de a cere orice tip de despagubiri.

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

13.5 In cazul incetarii din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze spatiul (terenul, domeniu public și construcție proprietate publică) închiriat si sa-l predea LOCATORULUI, in stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.

13.6 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.

13.7 In cazul in care dupa expirarea PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, LOCATARUL continua sa foloseasca spatiul (teren, domeniul public, si constructie proprietate publica) 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 spatiului. 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 spatiului (terenului, domeniul public si constructie proprietate publica) închiriat. Orice alte penalitati pot fi cerute oricand de catre LOCATOR conform prezentului Contract, in cazul in care acestea nu au fost onorate.

13.8 In caz de încetare a contractului datorita EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATARUL este obligat sa plateasca drept penalitate contractuală următoarele:

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

13.9 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 incetarea 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.

13.10 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.

13.11 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.

13.12 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.

14) Nerespectarea Contractului si penalitati

14.1 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 spatiu sau oricarei alte proprietati publice) ce rezulta direct din orice incalcare a oricaror obligatii ale LOCATARULUI conform prezentului contract.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 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 produsa 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 spatiul (terenul, domeniu public si constructia proprietate publica) inchiriat.

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

15) Forță majoră

15.1. 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.

15.2. 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 încălca obligațiile sale contractuale și fără aceasta incalcare tespectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

16) Nerenuntare

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

17) Independenta clauzelor

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

18) Legea aplicabila. Limba

18.1 Prezentul Contract de Inchiriere este guvernat de si conceput in concordanță cu legile din Romania.

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

19) Litigii

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

19.2. 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.

20) Alte Clauze

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

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

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

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

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

21) Comunicări

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

Locatar:

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

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

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

22) Acceptarea

22.1. Subsemnatul, în calitate de Locatar al SPATIOULUI (teren, domeniul public și construcție proprietate publică) ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunoștință de informațiile referitoare la spațiul inchiriat, le-am înțeles și le-am acceptat, neavând nicio pretenție față de ceea ce s-a constatat.

23) Documentele contractului

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

1) Anexa nr. 1 - „Proiectul tehnic al pieței”

- 2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 - Garania de buna executie;
- 4) Anexa nr. 4 - 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

MODEL

**Caiet de sarcini pentru organizarea de licitații privind închirierea imobilelor/
terenurilor proprietate publică cu construcții proprietate publică**

CAIET DE SARCINI

**Teren proprietate publică cu construcții proprietate publică/ imobil
.....din**

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 licitație publică a:

Imobil/spatiu: teren domeniu public în suprafața de 1715 mp:

1. SPAȚIU COMERCIAL în suprafață de aproximativ 1715 mp situat în Piața Agroalimentară Apărătorii Patriei având destinația de comercializare produse alimentare și nealimentare

Pret/mp/lună: euro (la care se adaugă TVA)

Pret pornire licitație: euro (la care se adaugă TVA)

Capitolul I

Informații generale

1.1 Organizatorul licitației :

Denumire: **Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului București**, în calitate de administrator al terenului, proprietate publică cu construcții proprietate publică, imobil situat în Șos. Berceni nr.183B, sector 4, București prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.

Cod fiscal : RO4316422

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

Cont : Trezoreria Sector 4

Cont : RO43TREZ7045006XXX000159 cont garanții de participare pentru licitații Trezoreria Sector 4

1.2 Baza legală

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

b) prevederile Legii nr. 287/2009 – privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) HCGMB nr. 140/03.04.2025 pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 4 cu privire la aprobarea unei durate de 10 (zece) ani a contractelor de închiriere atribuite prin licitație publică pentru spațiile din piața Berceni-Oltenei și din piața Apărătorii;

d) HCL S4 nr.168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere, cu modificările și completările ulterioare – Anexa 1,

e) HCL Sector 4 nr. / privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale situate în incinta pieței Complexului Agroalimentar Piața Apărătorii Patriei, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișă de date, model contract de închiriere și a raportului de evaluare, privind stabilirea prețului de pornire al licitației;

- 1.3** Tipul procedurii
Licitație publică
- 1.4** Obiectul procedurii
Imobil/spațiu: teren, domeniu public și spațiu comercial, în suprafață de 1715 mp cu destinația comercializare produse alimentare și nealimentare situat la adresa șos. Berceni nr.183B, sector 4, București, piața Apărătorii Patriei.
Obiectul licitației, spațiul (construcție și teren) închiriat și va fi configurat conform Anexei nr. 1 - „Proiectul tehnic al pieței” la contractul de închiriere..
- Data de deschidere pentru desfășurarea activității va fi denumită „Data de deschidere” și va fi o dată ulterioară încheierii contractului de închiriere, consemnată în procesul verbal de predare-primire al spațiului/imobilului. *Data procesului verbal de predare primire a spațiului va fi data începerii facturării chiriei datorate.*
- 1.5** Imobilul/spațiul/terenul proprietate publică cu construcții proprietate publică – spațiu comercial în suprafață de 1715 mp, ce urmează a fi închiriat va fi utilizat pentru destinația și profilul declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată pe terenul și imobilul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege, în numele și pe seama autorității publice. În același timp, Locatarul va executa pe cheltuială sa lucrări de modernizare pentru spațiul adiacent – piață agroalimentară tarabe în suprafață de 312 mp, obținând toate avizele necesare funcționării prevăzute de lege, în numele și pe seama autorității publice. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării și de a achita utilitățile aferente.
- 1.6** Imobilul/teren domeniu public în suprafața de 1715 mp și spațiu comercial va fi utilizat pentru destinația pentru comercializare produse alimentare și nealimentare activitatea desfășurată încadrându-se, în mod limitativ, în următoarele coduri CAEN: 4711/ 4712/ 4722/ 4723/ 4724/ 4725/4726
- 1.7** Persoana interesată are dreptul de a solicita informații privind Imobilul / terenul domeniu publică și construcție proprietate publică, în urma înregistrării unei solicitări scrise la sediul Sectorului 4 al Municipiului București din B-dul George Coșbuc 6-16 sau prin e-mail la patrimoniul@ps4.ro, cu respectarea termenului de solicitare de clarificări conform art. 5.3..
- 1.8** Persoana juridică, poate să achiziționeze caiete de sarcini pentru mai multe imobile /teren domeniu public și construcție proprietate publică, însă poate participa la licitație doar pentru imobilul/teren domeniu public și construcție proprietate publică pentru care a depus oferta și a achiziționat caietul de sarcini aferent.
- 1.9** Oferta și garanția de participare se depun distinct pentru fiecare imobil/spațiu:teren domeniu public în suprafața de mp și construcție proprietate publică, în suprafața de mp, în parte.
- 1.10** Contravaloarea caietului de sarcini/imobil/teren proprietate publică cu construcții proprietate publică este de 200 de lei.
- 1.11. Perioada închirierii**

Perioada de închiriere a imobilului/spatiului , este determinată și aprobată prin hotărâre de consiliu local, de 10 ani, calculată de la data semnării contractului de închiriere, dacă nu se stipulează altfel. După expirarea perioadei mentionate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul Locatarului, in baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Prelungirea contractului se poate face pentru o perioada ce nu va depăși termenul inițial de închiriere.

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 poate fi va fi majorat în baza unei noi evaluări a imobilului. 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 fata de Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, 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.

Capitolul II

Conditii de participare la licitatie

2.1 Are dreptul sa participe la licitatie orice persoana care indeplineste, in mod cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a 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) a 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 a fost condamnata 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 dispoziție corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - ii) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de

corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

iii) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18¹ - 18⁵ din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

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

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

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

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

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

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 2 chirii lunare, și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata, valoare calculată raportat la pretul de pornire al licitației pentru imobilul /teren domeniu public și construcție proprietate publică .

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

2.4. Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN RO431REZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului București. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare – imobilul /terenul proprietate publică situate la adresa:”

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

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

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

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

2.6. Distinct de garanția de participare, care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a 2 (două) chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei și constituită în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata. Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută la art. 2.4 și va conține mențiunea „Garanție de bună execuție imobil /teren domeniu public și publică situate la adresa” 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, la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București.

3.3. Pe plicul exterior ofertantul va menționa **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta: denumirea imobilului/spatiului : teren domeniu public în suprafața de 1715 mp, situat la adresa sos. Berceni nr.183B, sector 4, București

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

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

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

cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si 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 sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor. Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane fizice/juridice cu cetățenie sau naționalitate străină, se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu înregistreaza obligatii fiscale restante in conditiile legii incidente in tara de domiciliu/sediu și de rezidență la momentul prezentarii.

2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului București care sa ateste faptul ca nu înregistreaza 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 și al 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 extins emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta: denumirea imobilului/terenului proprietate publică și spațiu, situate la adresa sos. Berceni nr.183B, sector 4, București.
- 3) pretul oferta plecând de la pretul de pornire al licitației;
- 4) Documente doveditoare prevăzute la Cap. IV
- 5) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură oferta pentru fiecare imobil/spatiu, 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 forta 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 a imobilelor/spatiului /teren domeniu public în suprafața de 1715 mp :

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/luna fără TVA – 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) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (dovada experienței similare pe ultimii 3 ani aferentă tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat, menținerea coeficienților de urbanism existenți - pondere 10%.
- d) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 10%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. alin.(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 pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie /luna fără TVA

Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

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

În cazul în care același document doveditor al disponibilităților bănești se licitează pentru mai multe bunuri proprietate publică, ofertantul are obligația să precizeze (prin declarație pe propria răspundere sau prin alt act doveditor) suma pe care o alocă pentru fiecare ofertă unică pe care o depune la licitația diferitelor bunuri proprietate publică aflate în procedura de licitație.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin (1) lit. c) operatorii economici participantii la procedura de licitație trebuie să prezinte (4.3.1) documente doveditoare a experienței similare aferentă tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat, pentru ultimii 3 ani, respectiv (4.3.2) ofertanții participanți la procedura de licitație trebuie să prezinte o declarație notarială cu privire la menținerea coeficienților de urbanism existenți, ca obligații inițiale.

4.4 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. (d) ofertanții participanți la procedură 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.

4.5 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

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

Punctajul C(n) se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;

b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculeaza proportional, astfel: $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

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

Punctajul D(n) se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

4.5.3 pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.c) conform 4.3

Punctajul se acorda astfel: Ofertanții care prezintă dovada, pe ultimii 3 (trei) ani, a experienței similare precum și declarația notarială, prevăzută la alin (4.3.2) se acordă punctajul maxim 10 puncte. Pentru ceilalți operatori economici, a căror dovadă a experienței similare este pentru o perioadă mai mică sau nu prezintă dovada experienței similare, precum și declarația notarială cu privire la menținerea coeficienților de urbanism existenți se vor acorda 0 puncte;

4.5.4 pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (4.1) lit.d), punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 10 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.

4.6 Valoarea minimă a chiriei pentru închirierea imobilului/spatiului : teren domeniu public cu construcție proprietate publică, în suprafața de 1715 mp, 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 puțin 20 zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, în Monitorul Oficial al Romaniei Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală precum și pe pagina de internet www.ps4.ro, precum și la avizierul institutiei

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 aplicarii procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificari ofertantilor pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre ofertanti. Solicitarea de clarificari este propusa și se transmite de catre comisia de evaluare ofertantilor în termen de 3 zile lucratoare de la data sedintei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari în termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
- 5.5** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta în anunțul de licitatie.
- 5.6** Persoanele care au depus oferte au dreptul sa participe la sedintele de licitatie.
- 5.7** După deschiderea plicurilor exterioare în sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile din Caietul de sarcini, cu privire la continutul plicului exterior sau interior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitata, precum și indeplinirea conditiilor impuse pentru participarea la licitatie.
- 5.8** Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doua oferte sa întruneasca conditiile prevazute în documentatia de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anulara procedurii și va organiza o noua licitatie.
- 5.9** În urma analizarii continutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmeste un proces-verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare și de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
- 5.10** În urma întocmirii procesului verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analiza ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire mentionate la Capitolul IV.
Oferta depusă în plicul interior va fi considerata neconformă, fiind exclusă de la procedura licitației dacă:
- nu cuprinde nivelul ofertat al chiriei
 - nu depune Dovada Deținerii Documenteteelor Prevăzute La Cap.IV;
- Prevederile alin. 5.8 se aplică în mod corespunzător.
- 5.11** Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la art. 4.1. Oferta castigatoare este oferta care întruneste cel mai mare punctaj în urma aplicarii criteriilor de atribuire.
- 5.12** În cazul în care exista punctaje egale între ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata terenului de inchiriat”, iar în cazul egalitatii în continuare,

departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire "capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flowului".de evaluare al imobilului închiriat, raportat la suprafața 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.
- 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 transparente, 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 atașat la caietul de sarcini. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a înscris și acceptă prevederile caietului de sarcini și ale modelului de contract..
- 6.4.** Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.
- 6.5** Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.
- 6.6** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.
- 6.7** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează. Comisia de evaluare nu are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, chiar în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- 6.8** În cazul în care Organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, Organizatorul reia procedura de licitație.
- 6.9** În situația în care au avut loc modificări legislative, care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți. Prețul chiriei poate fi majorat, în baza unei noi evaluări, obligatoriu înaintea prelungirii perioadei de închiriere, dacă aceasta este posibilă. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locatar, Locatarului, cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării.
- 6.10** Incetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.
- 6.11** Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.
- 6.12** În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notițe, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.
- 6.13** Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias imobilului/spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului și intra de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatarului.
- 6.14** Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a imobilului/spațiului, din fonduri financiare proprii și de a obține toate

avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata pe terenul, domeniul public, 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 necesare funcționării imobilului/spatiului

Locatarul are obligatia achitării facturilor de utilitati publice necesare funcționării imobilului/spatiului .

- 6.15** Pe durata contractului de inchiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitatile, intretinerea imobilului. (dacă este cazul).
- 6.16** Pe durata contractului de inchiriere este permisa subinchirierea imobilului/spatiului, 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 Contractul de inchiriere, pe durata contractului de subinchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreeat se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de lege si necesita aprobarea prealabila a locatorului.
- 6.17** La incheierea contractului, ofertantul castigator trebuie sa faca dovada achitarii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta a 2 chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fara prezentarea acestei dovezi, se considera ca ofertantul castigator refuza semnarea contractului de inchiriere, caz in care devin incidente dispozitiile art. 2.2, iar garantia de participare va fi retinuta, in conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).
- 6.18** Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se pastreaza de catre Organizatorul licitatiei pana la constituirea garantiei de buna executie. Garantia de participare se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de inchiriere.
- 6.19** Garantia de buna executie va putea fi eliberata la incetarea contractului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca Locatarul nu prezinta debite, ca acesta si-a indeplinit in mod corespunzator obligatiile asumate prin contract si dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a imobilului/terenului, proprietate publică pe care sunt amplasate construcții proprietate publică.
- 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 garanției de participare depusă și a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale unității administrativ-teritoriale pe o durată de 3 ani de la data ședinței de licitație.

- 7.2 Ofertanții pentru care există indicii sau dovezi că au stabilit înțelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației în scopul obținerii unor preturi mai avantajoase, pierd garanția de participare și vor fi excluși de la licitație.
- 7.3 În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.

ANEXE:

Anexa A – Declarație de participare la Licitația publică

Anexa B – Declarație

Anexa C – Informații generale

Anexa D – Model contract de închiriere;

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

Catre _____
Sediul _____

**Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Inchirierea imobilului/spatiului prin licitație publică situat în zona
.....»**

Subsemnatul(a), cu domiciliul în, posesor al
B.I. /C.I. / Pasaport seria, nr., eliberat la data de, de catre
....., avand C.N.P., în calitate de reprezentant al, cu
sediul în, înregistrata 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
imobilului/spatiului situat în.....
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. 168/2022 pentru aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe
domeniului 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
regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model
de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și
completările ulterioare – Anexa nr.1 – Regulamentul 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 Sector 4.

De asemenea, declar ca înțeleg și accept faptul ca imobilul /spatiu situat la adresa
.....ce formeaza obiectul licitatiei publice, ca mi-am exercitat
dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la imobilul/spatiul,
anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

Data :

Semnatura

DECLARATIE

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

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

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca imobilul/terenul, proprietate publică, cu construcție proprietate publică, formeaza obiectul licitatiei publice si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la imobilul/terenul, proprietate publică, cu construcție proprietate publică din _____, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care SC _____ va fi desemnata castigator al imobilului /teren, domeniu public, în suprafata de _____ mp, situat in _____, **declar ca sunt de acord ca:**

- orice lucrări de amenajare, modernizare, îmbunătățire sau de întreținere a imobilului/spatiului se vor face cu fonduri financiare proprii și renunț la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei și/sau a materialelor consumate, cu obținerea tuturor autorizațiilor legale;

- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in imobilul/spatiul inchiriat, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;
- sa solicit acordul scris al locatorului pentru schimbarea obiectului de activitate desfasurat pe teren, pentru orice lucrări care aduc modificări la structura/compartimentarea imobilului precum si pentru subinchirierea imobilului/spatiului inchiriat;
- la incetarea Contractului de inchiriere, sa predau imobilul/spatiul inchiriat pe baza de proces verbal de predare-primire, si să achit toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;
- renunt, in mod expres, sa solicit Locatorului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate;
- renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatorului, in cazul in care Contractul de inchiriere va fi desfiintat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva;
- inteleg si accept faptul ca, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar imobilului/spatiului, raman in proprietatea Locatorului, intrand in domeniul public.
- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatorului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate la/pe imobilul/spatiul inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a imobilului/spatiului, domeniul public.

Prezenta este valabila pentru licitatiea imobilului/spatiu /teren domeniu public in suprafata de ... mp si constructie proprietate publica in suprafata de ... mp, situat la adresa

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)

Fișă de date - Închiriere imobil/spatiu/teren domeniu public

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

I.1) Denumire si adrese

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

I.2) Comunicare

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

Număr zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limita de depunere a ofertelor: minim 7 zile lucrătoare

Persoană de contact: Liliana Satmari/Iuliana Nae

Ofertele trebuie depuse la: adresa menționată mai sus, in termenul publicat in anunț.

Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile de atribuire

II.1.1) Titlu:

Inchirierea imobilului/spatiului/ teren domeniu public:

Nr crt.	Numar spatiu/Indicativ	Suprafata imobil/spatiu domeniu public		Adresa
		Suprafata teren	Suprafata la sol constructie	
1.	SC NR.1	1715	1715	Șos. Berceni nr.183B, sector 4, București

II.1.3) Criterii de atribuire

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere pentru imobilul/spatiu/teren domeniu public

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul de pornire al licitației pentru chirie/luna (euro) fără TVA sau chirie/mp/lună (euro) fără TVA 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 de pornire al licitației pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata terenului inchiriat. 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 în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;
- 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) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: (dovada experienței similare pe ultimii 3 ani aferenta tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat; menținerea coeficientilor de urbanism existenți și continuarea activității preexistente - **pondere 10%**

Nota: ofertantii participanti la procedura de licitatie trebuie sa prezinte (3.1) documente doveditoare a experienței similare aferente tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat, pentru ultimii 3 ani respectiv (3.2.) ofertantii participanti la procedura de licitatie trebuie sa prezinte o declaratie notariala cu privire la menținerea coeficientilor de urbanism existenți și continuarea activității preexistente, ca obligații esențiale.

Punctajul se acorda astfel: Ofertantii participanti care prezinta dovada, pe ultimii 3 (trei) ani, a experienței similare si declaratia notariala mentionata la alin. (3.2) se acordă punctajul maxim de **10 puncte**; Pentru ceilalti operatori economici, a caror dovada a experienței similare este pentru o perioadă mai mica sau nu prezinta dovada experienței similare si declaratia notariala cu privire la menținerea coeficientilor de urbanism existenți și continuarea activității preexistente se vor acorda 0 puncte.;

- d) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – **pondere 10%**.

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

Punctaj maxim total: **100**

II.1.4) Durata contractului: determinată, 10 ani, conform HCGMB 140/2025, cu posibilitatea de prelungire în condițiile documentației 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 conțină:

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

3.1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrare la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si punctul de lucru al persoanei juridice 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.

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

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

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

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

3.6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC

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

3.8) 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;

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

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

3.11) 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 stabilită pentru deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 12) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv contravaloarea caietului de sarcini;
 - b) a depus oferta si declaratia de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

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

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

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

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

Secțiunea IV Garanții

IV.1) Garanția de participare:

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 garanției de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garanție de participare – Inchirierea Imobilului/Spatiului/Terenului situat la adresa: Șos. Berceni nr.183B”

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

Cuantumul garanției de participare este echivalentul in lei a 2 (doua) chirii lunare, valoare calculata raportat la pretul de pornire al licitației pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata imobilului, sau pret de pornire a licitației: chirie minima/luna/spatiu, pret mentionat in cuprinsul caietului de sarcini.

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

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

IV.2) Garanție de buna execuție:

Garanția de buna execuție a contractului se va constitui prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 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 ofertei castigatoare).

Secțiunea V Perioada minimă pe parcursul careia ofertantul trebuie să își mențină oferta: 4 luni (de la termenul limită de primire a ofertelor)

Secțiunea VI: Modul de prezentare a ofertei

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

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului/spatiului/ terenului, domeniu public și indicativul spatiului (unde este cazul) situat la adresa Șos. Berceni nr.183B, pentru care este depusă oferta. 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 și motive de excludere, inclusiv dovada constituirii garanției de participare);
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini.

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

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

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

Secțiunea VII Informații suplimentare

VII.1) Clarificări documentație:

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.

VII.2) Vizitare amplasament:

Vizitarea amplasamentului sau a spatiilor comerciale se va efectua in masura in care stadiul lucrarilor de modernizare o va permite, astfel incat sanatatea si integritatea fizica a vizitatorilor sa nu fie puse in pericol. In cazul in care stadiul lucrarilor nu permite vizitarea spatiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, impreuna cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul comercial, pentru a dispune de o informare clara si completa asupra situatiei spatiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentatiilor tehnice ce stau la baza realizarii obiectivului de investitii, se face in baza inregistrarii unei cereri scrise cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei. In urma vizitarii amplasamentului sau a consultarii documentatiei tehnice ce stau la baza realizarii obiectivului de investitii, se va intocmi un Proces verbal.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire ” cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de pornire a licitației al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia”,

VII.3) Proceduri de contestare:

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



ANEXA NR 4

NR. ÎNREGISTRARE P.S.4

54739/03.06.2025

RAPORT DE EVALUARE NR 39/EPI/2025
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUĂRII:

Estimarea valorii minime de inchiriere pentru spațiile cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în incinta Pieței Agroalimentare Aparaturii Patriei din Sos. Berceni 183B, sector 4

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATA EVALUĂRII: 02.06.2025

VALORILE
ESTIMATE AU FOST DETALIIATE ÎN SINTEZA
EVALUĂRII

CURS BNR 02.06.2025
1 EURO = 5.0572 LEI

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

BUCUREȘTI
IUNIE - 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea spațiilor cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei” astfel cum au fost descrise în cuprinsul prezentului raport de evaluare, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit Notei de Comanda emisa de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizări, Administrare Piete și Logistica – Serviciul Patrimoniu și Arhivă, am fost desemnat în vederea estimării preturilor minime a chiriilor pentru spațiile cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei”.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la estimarea preturilor minime de închiriere, în vederea închirierii spațiilor cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei”.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 02.06.2025.
- Prezenta adresă este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	8
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	15
3. Descrierea constructiei si a terenului	15
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	15
5. Istoricul Proprietatii subiect	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
1. Analiza cererii	16
2. Analiza ofertei	17
3. Relatia dintre cerere si oferta	17
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	17
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	17
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	19
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
VIII. ANEXE	22



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNAȚ	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii minime de inchiriere pentru spatiile cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate in incinta Pietei Agroalimentare Aparatorii Patriei din Soseaua Berceni 183B, sector 4
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	02.06.2025
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	SPATII COMERCIALE / ADMINSTRATIVE / DEPOZITARE Imobile identificate pe terenul nr. cadastral 230314 a Municipiului Bucuresti, Sector 4.
9	AMPLASAREA IMOBILELOR	Bucuresti, sos Berceni 183B, sector 4
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 13.05.2025	1 EURO = 5.0572 RON
11	OBSERVATII	Agentul economic care va castiga licitatiea, va avea obligatia, conform caietului de sarcini, sa efectueze lucrari de investitii in vederea modernizarii spatiilor comerciale astfel incat sa fie intrunite conditiile necesare pentru obtinerea autorizatiei la incendiu si orice alte autorizatii necesare pentru desfasurarea unui comert in conditii de siguranta cu mentiunea faptului ca, la incetarea contractului, aceste investitii vor ramane in proprietatea domeniului public local.

Valoare estimata pentru inchirierea spatiului comercial in suprafata de 1715 mp	7,5 euro / mp / luna echivalentul a 12.862,50 euro / luna
Valoare estimata pentru inchirierea de spatii comerciale – tarabe (daca este cazul) in piata agroalimentara	10 euro / mp / luna

*Spatiile au fost identificate conform schitelor cadastrale anexate prezentului raport de evaluare, respectiv:

Piata Agroalimentara – Spatiu Comercial in suprafata de 1715 mp.

Piata Agroalimentara – Tarabe 312 mp.

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



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a estimarea preturilor minime a chiriilor pentru spatiile cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate in „Piata Aparatorii Patriei”, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evalure și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) in acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultății de Drept și al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Poliție, Practician în Insolvență Membru UNPIR și Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum și faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spațiile cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparaturii Patriei” astfel cum au fost menționate în sinteza evaluării.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea prețurilor minime a chiriei pentru spațiile cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparaturii Patriei”, în vederea prelungirii închirierii.

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

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

Chiria de 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

6. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 02.06.2025.

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



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

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

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

HCGMB 239/24.01.2001

HGMB 160/2e.08.2001 si HGMB 300 privind stabilirea nivelurilor taxelor si impozitelor.

Extras CF si Schita spatiului comercial subiect.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

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

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, storia.ro, olx.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

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



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

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 300 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de prevederile acestui document.

10. TIPUL RAPORTULUI

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

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 02.06.2025.

Etapile parcurse pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

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



PREZENTAREA DATELOR**1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE**

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Aparaturii Patriei se afla situată pe sos. Berceni nr. 183 B, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE**Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

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

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

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

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

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

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

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

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU**Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

Delimitată prim teritoriul cuprins între artercle de circulație:

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



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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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



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

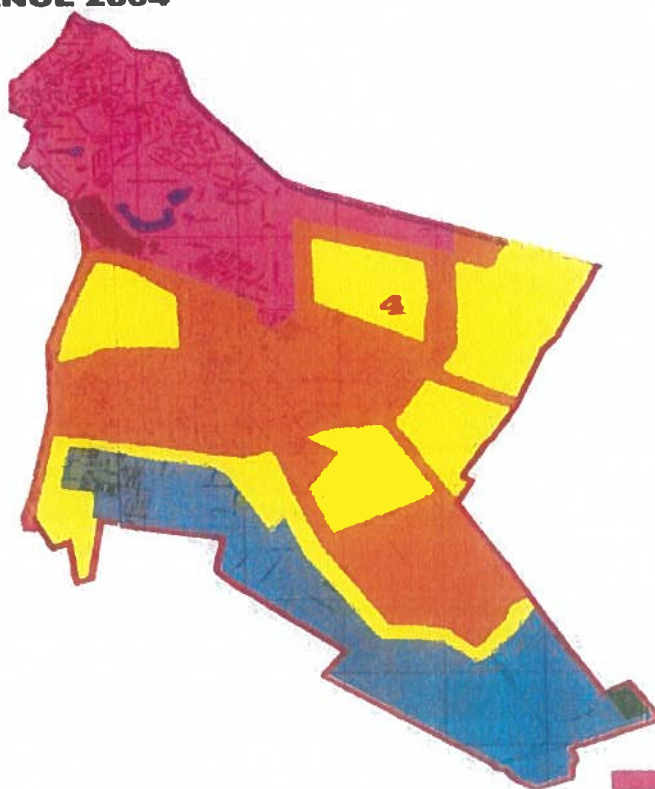
In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee, Universitatea Spiru Haret, dar si institutii de cult, cabinete medicale si institutii bancare.

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

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

**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALA A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCURESTI
PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4**

ANEXA F
La HCGMB nr. / ... mai 2003

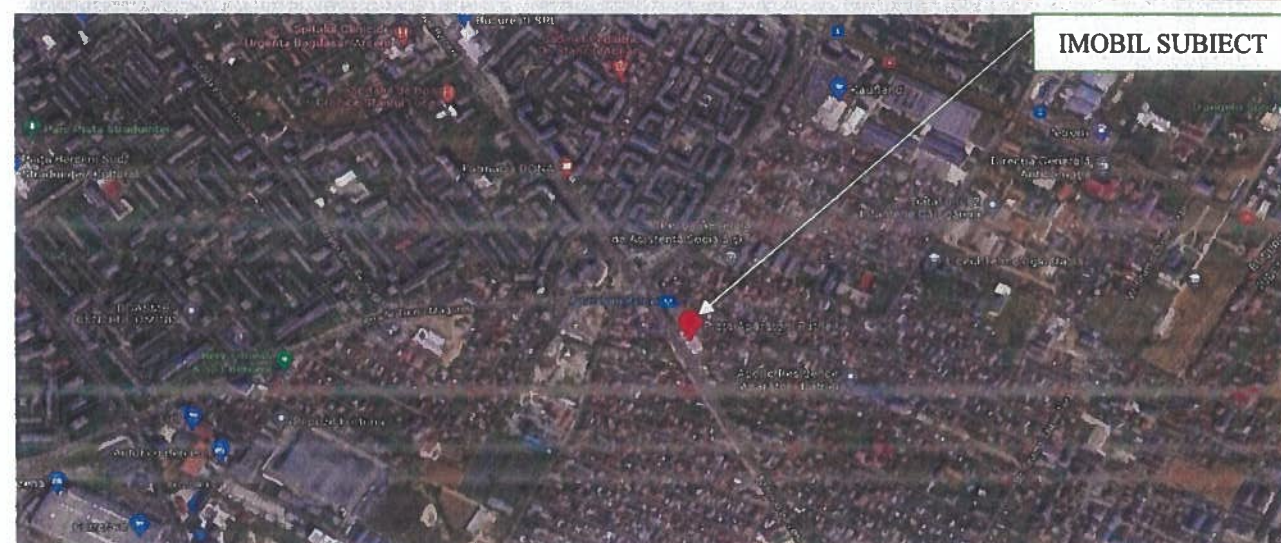
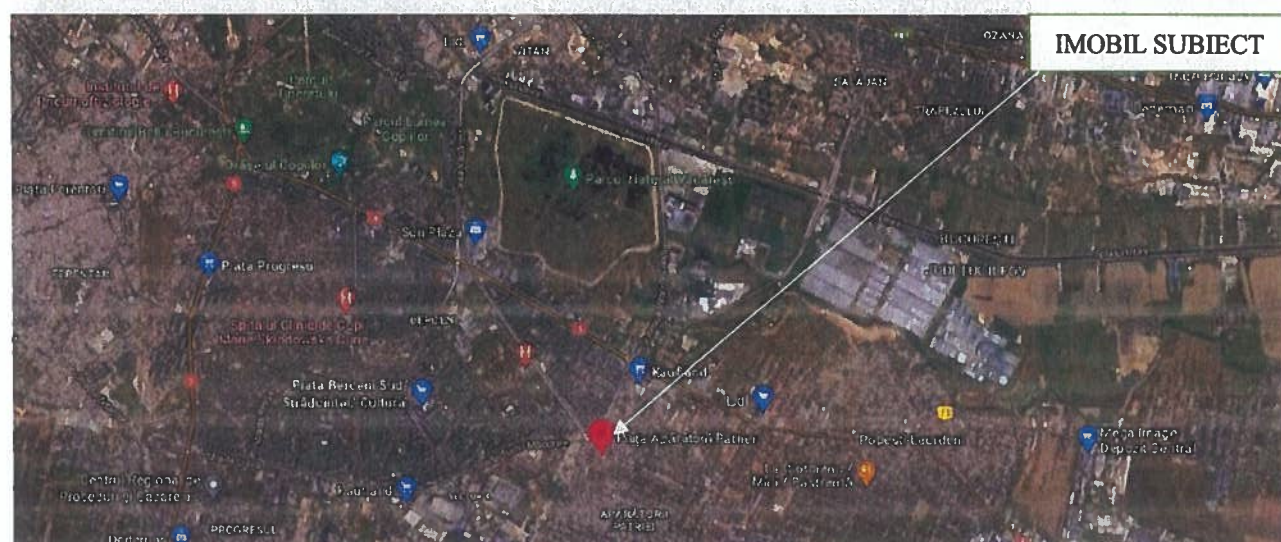
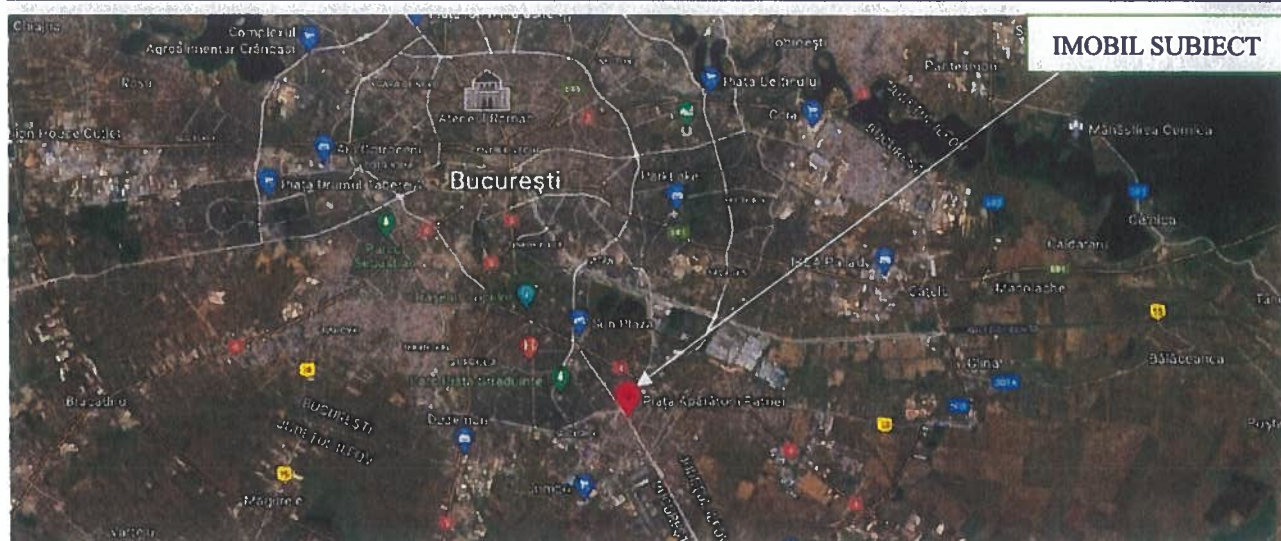


- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
Prezenta planșă se citește împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. / ... 2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de înscris pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 96/2002, a HG nr. 1876/2002 și a HCGMB nr. 501/2002.

Dinamica trecerii terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform PUG aprobat, nu permite demarcarea unei limite definitive a teritoriului intravilan. Clasarea pe categorii extravilan "E", "EP" și "EP+" se face conform prevederilor din Anexa A.





În anexele prezentului raport de evaluare au fost evidențiate spațiile comerciale ce fac obiectul evaluării.

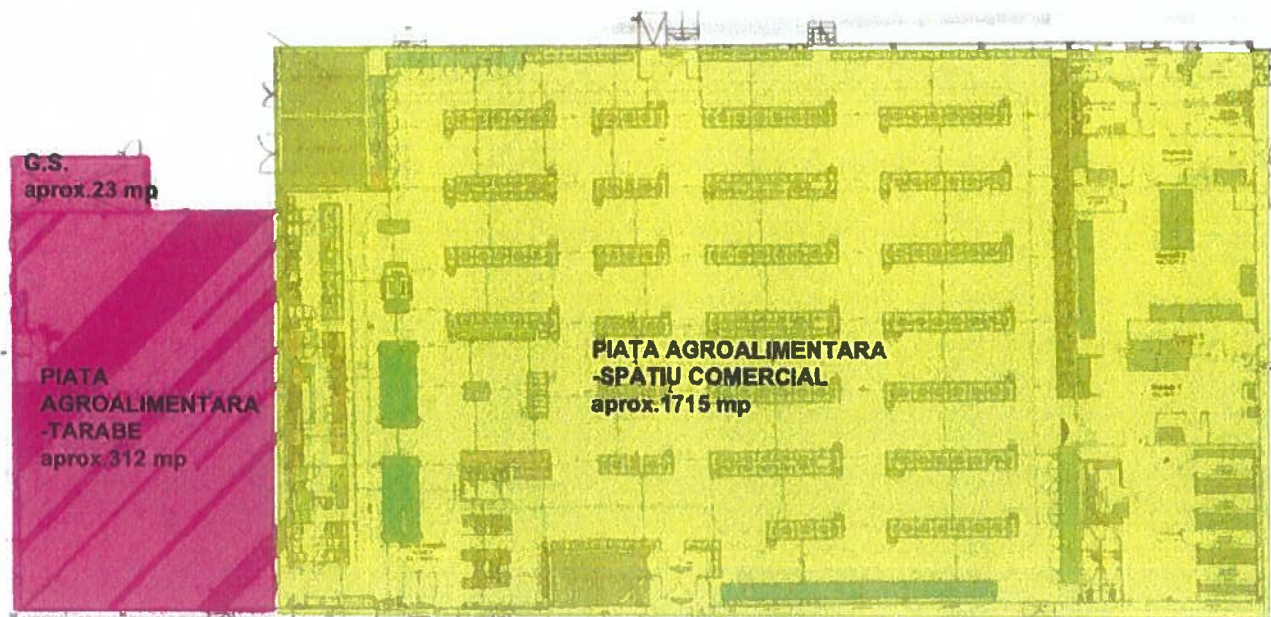


2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect reprezentat de „Piata Aparatorii Patriei” este detinut de catre Sectorul 4 al Primăriei București.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Potrivit extrasului de carte funciara, respectiv a planului de amplasament si delimitare puse la dispozitia evaluatorului, terenul are o suprafata de 3.809 mp fiind identificat cu numarul cadastral 230314, avand o forma aproximativ dreptunghiulara iar la inspectia proprietatii s-a putut observa faptul ca suprafata acestui teren este plana.



Cu privire la imobilele amplasate pe acest teren, potrivit documentelor cadastrale, acestea sunt identificate astfel:

- Spatiu Comercial in suprafata utila de aproximativ 1.715 mp, construit pe structura metalica in anul 2012 iar in prezent este in curs de renovare.

Spatiu Comercial avand destinatia de Piata Agroalimentara - Tarabe in suprafata utila de aproximativ 312 mp.

Agentul economic care va castiga licitatia, va avea obligatia, conform caietului de sarcini, sa efectueze lucrari de investitii in vederea modernizarii spatiilor comerciale astfel incat sa fie intrunite conditiile necesare pentru obtinerea autorizatiei la incendiu si orice alte autorizatii necesare pentru desfasurarea unui comert in conditii de siguranta cu mentiunea faptului ca, la incetarea contractului, aceste investitii vor ramane in proprietatea domeniului public local.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primăriei București transmis conform HCGMB 239 din data de 24.09.2001.



ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.

Nivelul pretului este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare.

Peste 60% din suprafața totală de retail modern din România este concentrată în primele 10 mari orașe, cu peste 200.000 de locuitori, conform unui raport al unei firme de consultanță imobiliară.

În prezent, România are un stoc total de retail modern de peste 4,3 milioane de metri pătrați, din care mai mult de 2,7 milioane de metri pătrați mall-uri, iar restul în principal parcuri de retail.

"Începând cu prima jumătate a anului trecut, creșterea reală a salariilor, adică diferența dintre creșterea salariilor și cea a prețurilor, a revenit în teritoriu pozitiv. Până la sfârșitul lui 2024, creșterea salariilor de aproximativ 9% în termeni reali era deja comparabilă cu nivelurile de dinaintea pandemiei, ceea ce a avut un impact pozitiv asupra pieței și a încrederii consumatorilor și, prin urmare, asupra rezultatelor retailerilor și a cererii de pe piața de retail în general",

Potrivit acesteia, 2024 a fost un alt an bun atât pentru retailerii, cât și pentru proprietari.

Altfel, randamentele pe care piața locală le oferă retailerilor, împreună cu revenirea rapidă a sectorului de retail după pandemie, una dintre cele mai rapide reveniri din UE, au repus România pe radarul retailerilor internaționali.

Piața este atractivă pentru o multitudine de segmente, ceea ce înseamnă că noi branduri ar trebui să își facă în continuare loc în România, de la îmbrăcăminte, la alimente, la încălțăminte, accesorii sau decorațiuni, notează consultanții imobiliari.

În ceea ce privește gradul de ocupare, centrele comerciale dominante și parcurile de retail bine poziționate își păstrează nivelul ridicat de închiriere, iar proiectele nou livrate sunt în general bine primite de piață. Referitor la chirii, deși vânzările au încetinit, consultanții Colliers punctează faptul că vânzările rămân considerabil peste nivelurile de dinaintea pandemiei

"Între timp, activitatea economică ar urma să accelereze, ceea ce ar trebui să însemne crearea de locuri de muncă, iar acest lucru, la rândul său, îi va determina pe angajatori să plătească salarii mai mari pe o piață a forței de muncă relativ restrânsă. La modul general, consultanții Colliers se așteaptă la o accelerare a vânzărilor de retail în 2024-2025 comparativ cu 2023", arată studiul.



<https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/stocul-spatii-retail-modern-romania-depasit-4-3-mil-pest-60-22280140>

2. ANALIZA OFERTEI

În urma analizei de piață, respectiv în urma analizării studiilor de piață efectuate de către experți și regăsite în revista Valoarea, prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea spațiului ce urmarează a fi închiriat și de amplasarea acestuia în cadrul Parcului, respectiv destinația acestuia.

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

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

Terenurile proprietate publică sunt destinate pentru agrement și sunt utilizate în funcție de tipul acestora, doar într-un anumit sezon al anului, motiv pentru care deseori acestea nu sunt utilizate pe tot parcursul anului, pentru bunurile subiect se achită impozitul datorat bugetului statului, pe tot parcursul anului.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

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

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru bunuri similare fiind situat între 4 €/mp- 15 €/mp, în funcție de suprafața, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: *“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”*

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:



- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **POSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.
- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări a imobilului.

Concluzionând, fiecare bun în ansamblul lui, se află deja în cea mai bună utilizare a sa, utilizarea Comercială ce conduce către valoarea maximă a proprietății imobiliare. Cel mai probabil utilizator final este persoana fizică sau juridică.

În cazul imobilului analizat, piața se definește ca piața proprietăților de tip spațiu comercial / prestări servicii / birouri / spațiu depozitare, amplasate în Complexul Comercial Piața Aparaturii Patriei care îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fezabilă financiar; Este maxim productivă.



EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spații cu destinație comercială / depozitare / anexe situate în incinta Pieței Agroalimentare Aparatorii Patriei astfel cum au fost menționate în sinteza evaluării.

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

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

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

În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți și comparării acestora cu proprietatea în cauză. Tehnicile analizei comparative aplicate în abordarea prin comparație directă sunt fundamentale în cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piață, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere și alți parametri ai valorii pot fi utilizate în alte abordări ale evaluării utilizând tehnici comparative similare.

În analiza comparativă, se pot utiliza atât corecțiile cantitative cât și cele calitative dar nu concomitant. În general corecțiile cantitative sunt făcute înainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea centrelor și a parcurilor comerciale din București.

Pe pietele spațiilor comerciale, chiriile practicate sunt lunare și se exprimă în Euro / mp.

Asadar, în aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de închiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piață inclusiv taxele stabilite prin cele două HCGMB mai sus menționate.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea centrelor și a parcurilor comerciale din București, similare cu spațiile subiect.

De asemenea, ținând cont de scopul evaluării precum și de informațiile deținute, până la acest moment și de natura proprietăților imobiliare analizate, chiriile de piață au fost estimate pentru spațiul comercial subiect, ținând cont de amplasarea acestuia, dimensiunea și destinația acestuia.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.06.2025 este de 1 EUR= 5.0572 RON.



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

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

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

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

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

În concluzie, chiriile de piață estimate la data evaluării, pentru spațiile cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparaturii Patriei” astfel cum au fost menționate în sinteza evaluării sunt următoarele:

Valoare estimată pentru închirierea spațiului comercial în suprafața de 1715 mp	7,5 euro / mp / luna echivalentul a 12.862,50 euro / luna
Valoare estimată pentru închirierea de spații comerciale – tarabe (dacă este cazul) în piața agroalimentară	10 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.06.2025 este de 1 EUR= 5.0572 RON.

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

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoare estimată pentru închirierea spațiului comercial în suprafața de 1715 mp	7,5 euro / mp / luna echivalentul a 12.862,50 euro / luna
Valoare estimată pentru închirierea de spații comerciale – tarabe (dacă este cazul) în piața agroalimentară	10 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.06.2025 este de 1 EUR= 5.0572 RON.

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



Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

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

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

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

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare, reprezinta opinia evaluatorului ce a rezultat in urma analizei datelor de piata pe care le-a detinut la data intocmirii raportului de evaluare, acesta nefiind raspunzator in situatia in care ar aparea si alte date / informatii de care sa nu fi avut cunosintina si care ar putea influenta semnificativ valoarea estimata, utilizatorul fiind singura persoana care ar putea aproba sau nu, prezentul raport de evaluare.

Valoarea este o estimare si nu o suma fixa.

Valoarea este subiectiva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori si poate fi insusita sau nu de persoanele carora li se adreseaza acest raport.

Datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori, respectiv:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport.

Valoarea estimata este valabila in conditiile economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport la data evaluarii.

Valoarea estimata reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor imobile si a fost estimata tinand cont de toate informatiile regasite de catre evaluator, nefiind exclus ca acestea sa nu fie conforme cu realitatea.

De asemenea, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul in care valorile prezentate in cadrul prezentului raport de evaluare nu sunt conforme cu starea / caracteristicile bunului subiect, avand in vedere cele mai sus mentionate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



ANEXE


**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**
APARATUL DE SPECIALITATE
**Bd. George Cogbuc nr. 8-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of OISQ Federation

RISA SIMTEX
**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 · ISO 14001
ISO 45001**
**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
NR.P.16.2/76/27.05.2025**

NOTĂ DE COMANDĂ



CĂTRE,

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
Evaluator autorizat Membru ANEVAR – nr.legitimăție 18873
mail: tiberiusc@anevar.ro

În baza ofertei Dvs. nr.52002 din 26.05.2025 vă solicităm întocmirea Raportului de evaluare având drept scop stabilirea prețului minim de închiriere pentru organizarea licitației publice de la Complexul Agroalimentar Apărătorii Patriei din Șos. Berceni nr.183B, sector 4, București;

Raportul de evaluare va avea în vedere:

- legislația în vigoare și standardele ANEVAR;
- faptul că agentul economic care va câștiga licitația va avea obligația, prin caietul de sarcini, să facă investiții în vederea modernizării spațiilor comerciale astfel încât să fie întrunite condițiile necesare pentru obținerea autorizației la incendiu și orice alte autorizații necesare pentru desfășurarea unui comerț în condiții de siguranță și că la încheierea contractului aceste investiții vor rămâne în domeniul public local.

Tinând cont de faptul că birourile, dependințele și depozitele se tarifează, conform legislației în vigoare, cu jumătate din tariful de bază vă solicităm ca prețul estimat să fie exprimat atât în euro/mp fără TVA cât și prețul total pentru fiecare spațiu comercial în parte.



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI



HOTĂRĂRE

privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din municipiul București



Având în vedere Expunerea de motive a domnilor consilieri Nastea Ioan și Ciontu Gheorghe, referitoare la modul în care s-au îndeplinit prevederile Hotărârilor C.G.M.B. nr.125/1997, nr.72A/2000 și nr.72B/2000;

În temeiul prevederilor art.95 (3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Începând cu data prezentei, piețele și complexele agroalimentare trec în administrarea consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București.

Terenurile referitoare la piețele și complexele agroalimentare transmise în administrarea Administrațiilor piețelor din sectoare, conform legislației în vigoare, rămân în administrarea acestora.

Art.2 - Contractele de concesiune și asociere încheiate până la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri vor fi analizate de o comisie aprobată de Consiliile locale ale sectoarelor 1-6.

Art.3 - Comisia va analiza și controla modul cum au fost repartizate și administrate piețele și complexele agroalimentare din municipiul București și va întocmi rapoarte privind respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la concesiune și asociere, modul cum s-au desfășurat licitațiile și cum s-au derulat contractele pe perioada scursă de la încheierea lor și până la data controlului.

Art.4 - În termen de 45 de zile de la data prezentei, comisia va face propuneri de hotărâri către C.G.M.B. pentru înlăturarea eventualelor deficiențe, inclusiv anularea contractelor de concesiune sau asociere încheiate fără respectarea prevederilor legale în vigoare, precum și pentru stabilirea obligațiilor și drepturilor minimale ce trebuie să se regăsească în contractele de concesiune și asociere.

Art.5 - Comisia va colabora, în funcție de necesități, cu Registrul Comerțului, Oficiul pentru protecția consumatorului, Oficiul Concurenței, Prefectura Municipiului București, Poliție sau Procuratură.



Art.6 Caietele de sarcini și contractele tip de concesiune sau asociere privind exploatarea piețelor și complexelor agroalimentare se vor supune aprobării C.G.M.B. de către comisia nominalizată la art.2, în maxim 45 de zile de la data prezentei, pe baza propunerilor ce se vor face în termen de 20 de zile de la aceeași dată.

Art.7 - Începând cu data prezentei, Hotărârile C.G.M.B. nr.125/1997, nr.72A/2000 și nr.72B/2000, precum și alte hotărâri emise de către autoritățile administrației publice locale din municipiul București contrare acestora, se abrogă.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

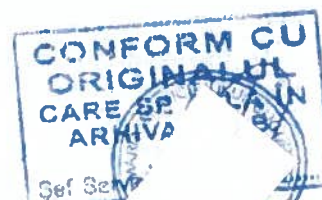
Adrian Stoica

SECRETAR GENERAL

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Drd. Anton Petricor Parlăgi



București, 24.09.2001
Nr. 239





Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRĂRE

privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, precum și pentru abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 268/2010

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridice, Direcției Patrimoniu și Administrației Fondului Imobiliar nr. 16890/19.07.2018;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. 127/25.07.2018 și raportul Comisiei Juridice și de disciplină nr. 485/26.07.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a) și art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă derularea raporturilor între chiriași/utilizatori și instituțiile/serviciile publice/operatorii serviciilor publice de administrare a fondului imobiliar aflat în administrarea Municipiului București pentru spațiile comerciale și de prestări servicii, până la finalizarea procedurilor de vânzare derulate în temeiul Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, conform prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce constituie anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, procesul - verbal de predare - primire ce constituie anexa 1a, fișa de calcul privind calculul contravalorii chiriei ce constituie anexa 1b. La întocmirea contractelor se va alătura și schița spațiului, ce se va constitui în anexa 1c. Declarația - tip se constituie anexa nr. 4 a prezentei hotărâri, iar tarifele practicate sunt detaliate în anexa nr. 5 a prezentei hotărâri.

Art. 2 Contractele de închiriere încheiate cu persoane fizice sau juridice pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, se consideră prelungite, în măsura în care au expirat și sub condiția respectării obligațiilor avute, se reînnoiesc pe o perioadă de 5 ani începând cu data adoptării prezentei hotărâri. De aceleași prevederi beneficiază și utilizatorii/titularii "Fișei de calcul" încheiate conform prevederilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007, modificată și completată, în măsura în care au dispărut cauzele enumerate în cuprinsul hotărârii și titularii nu înregistrează debite restante.

Art. 3 (1) Prin excepție de la prevederile prezentei hotărâri, pentru următoarele categorii de spații se vor încheia Fișa de calcul, ce constituie anexa nr. 2 a prezentei hotărâri:

a) fac obiectul unor revendicări în baza Legii 10/2001 ori a dreptului comun;

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013

București, România, tel: 0211



b) sunt situate în imobile ce fac obiectul unor contracte de consolidare;
 c) se află în zone pentru care există PUZ-uri aprobate având ca obiect schimbarea destinației spațiilor respective (demolări, restaurări, restructurări, exproprieri pentru cauză de utilitate publică, etc);

(2) Fișele de calcul încheiate în conformitate cu alineatul 1 sunt valabile până la încetarea cauzei ce a condus la încheierea acestora.

Art. 4 (1) Până la finalizarea procedurilor de evacuare și/sau aducerea la starea inițială a spațiilor și recuperarea prejudiciului cauzat (prin grija administratorului), persoanele fizice sau juridice ce ocupă fără niciun titlu spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință vor lua la cunoștință de obligația plății lipsei de folosință cauzată conform "Calcul contravaloare lipsa de folosință", ce constituie anexa nr. 3 a prezentei hotărâri.

(2) Cuantumul lipsei de folosință se va raporta la nivelul tarifelor practicate de municipalitate în cazul închirierilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, la care se va adăuga dobânda legală cuvenită în cazurile răspunderii civile delictuale.

Art. 5 (1) Spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință prevăzute la art. 4, după evacuarea utilizatorilor fără titlu, precum și spațiile libere (exceptând spațiile arătate la art. 3) vor face obiectul atribuirii către solicitanții care s-au adresat în acest sens municipalității, pe baza criteriilor și verificărilor întreprinse de o comisie ce se va constitui în temeiul prezentei hotărâri.

(2) Comisia va fi formată din 5 membri, 4 din cadrul structurilor Primăriei Municipiului București, numiți prin Dispoziție a Primarului General emisă în 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri și 1 de la entitatea juridică ce administrează spațiul. Unul din viceprimari asigură președinția comisiei, care are și calitatea de membru.

(3) În vederea atribuirii spațiului, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ procedurile prevăzute în anexele 6a, 6b și 6c.

(4) În urma analizării criteriilor de selecție anexate Comisia va atribui spațiul solicitantului desemnat câștigător, prin Nota de atribuire sau Ordin de repartitie.

Art. 6 Instituțiile publice care urmează să reînnoiască contractele de închiriere sunt exceptate de la constituirea garanției de bună execuție.

Art. 7 Sumele încasate ca rezultat al aplicării prezentei hotărâri, chiriilor/utilizatorilor/ocupanților spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință și a terenurilor aferente se fac venit la bugetul local. Acestea se calculează conform anexei nr. 5.

Art. 8 Predarea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul contractului de închiriere/fișei de calcul se va face de administratorul spațiului.

Art. 9 Dacă în termen de 30 de zile de la primirea înștiințării/notificării făcute de entitatea juridică ce administrează spațiul, utilizatorul spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință nu se prezintă la sediul acesteia pentru încheierea contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 1 ori a fișei de calcul prevăzută în anexa nr. 2 a acestei hotărâri, pierde dreptul de locațiune, fiind obligat să predea spațiul liber de orice sarcini pe baza unui proces - verbal de predare - primire.

Art. 10 Prevederile prezentei hotărâri sunt aplicabile și instituțiilor/serviciilor publice și operatorilor serviciilor publice care au în administrare spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

Art. 11 Au dreptul să funcționeze în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință beneficiarii, cu brevet al Legii 341/2004 astfel cum a fost modificată și completată, ca persoană fizică autorizată, precum și societățile comerciale în care aceștia sunt unici asociați sau în



baza unor contracte de asociere încheiate cu societățile comerciale în care aceștia sunt acționari, după verificarea îndeplinirii condițiilor enumerate mai sus, de către comisia constituită.

Art.12 Asociațiile, fundațiile constituite în temeiul legii, beneficiază de prevederile prezentei hotărâri și pot desfășura în spațiile închiriate orice alte activități economice directe, dacă acestea au caracter accesoriu și sunt în strânsă legătură cu scopul principal al persoanei juridice. Calculul chiriei se face corespunzător suprafeței și activității desfășurate. De asemenea și partidele politice beneficiază de aceste prevederi, iar comisia constituită în baza Dispoziției Primarului General 1626/2016, cu modificările ulterioare, își continuă activitatea în ceea ce privește entitățile juridice nominalizate mai sus.

Art.13 Anexele 1 – 8, 1a, 1b, 6a, 6b și 6c fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.14 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Hotărârea C.G.M.B. nr. 32/2007 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 268/2010, precum și orice alte dispoziții contrare se abrogă.

Art.15 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, precum și toate persoanele juridice care administrează spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 26.07.2018.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir



București, 26.07.2018
Nr. 426



ANEXA nr. 5

la H.C.G.M.B.

4.26/2018

TARIFE INCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATAREA SI CU ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE
LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE

Nr. crt.	Profilul activității	EURO (fără TVA)/mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1	Unități bancare, hoteliere, foto-prono, jocuri de noroc (dependințe aferente existente la aceeași adresă - 50% din tariful de baza)	35,00	30,00	25,00	18,00
2	Case de schimb valutar, case de amanet	23,00	20,00	18,00	16,50
3	Consignații, agenții comerciale, imobiliare și de turism, notariale, birouri avocatura, birouri consultanță (spațiile utilizate pentru depozitare, arhivare documente și dependințele aferente existente la aceeași adresă - 50% din tariful de baza)	18,00	12,00	8,00	5,00
4	a) Unități de alimentație publică - restaurant, bar, club, cafenele (birourile, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresă - 50% din tariful de baza)	25,00	23,00	18,00	13,00
	b) Cantină, autoservire. - (birourile, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresă - 50% din tariful de baza).	10,00	7,50	5,50	5,00
5	Unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, farmacii, cofetării, patiserii, internet cafe, vânzare cu amănuntul de alte produse alimentare n.c.a. - sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri (birourile, depozitele și depozitele aferente - 50% din tariful de baza), mai puțin subsolul/pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct.10	12,00	10,00	9,00	6,00
6	a) Spații pentru producție și prestări de servicii și pentru activități medicale-cabinete medicale (medicină de familie, stomatologie, recuperare, cabinete de specialitate, laboratoare, etc.), inclusiv birourile, depozitele și depozitele aferente, mai puțin subsolul /pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct.10	8,00	7,00	5,00	3,50
	b) Spații utilizate pentru activitate de producție și prestări servicii de către persoane fizice autorizate inclusiv foști mici meșteriști, asociații familiale	2,00	1,50	1,00	1,00



7	cele finanțate de la bugetul central sau local (holuri, casa scării, grupuri sanitare, depozite, dependințe, spațiu pentru arhivă existente la aceeași adresă 50% din tariful de bază)				
8	Sedii administrative ale societăților comerciale, companiilor private, etc. altele decât cele ale Administrației Publice Centrale sau Locale, organizații profesionale, altele decât cele de la pct. 3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț, cărora li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)	8,00	7,00	6,50	4,50
9	Activități social culturale, prestate de persoane fizice și juridice private	6,00	5,00	3,00	3,00
10	a) Depozite independente	4,00	3,00	2,00	1,50
	b) subsoluri/pivnițe, demisol, mansardă/pod aferente spațiilor cu altă destinație (activităților comerciale, de producție și de prestări servicii, etc.) prevăzute la pct. 1 - 9), exclusiv subsolurile tehnice	2,00	1,50	1,00	0,75
11	Activități de învățământ de toate gradele (primar și liceal, grădinițe, centre de perfecționare și formare profesională) desfășurate de persoane private nefinanțate de la bugetul administrației centrale sau locale	3,00	2,00	1,00	1,00
12	<u>Terenuri/Curți</u>	Sezon	aprilie-octombrie	La tariful stabilit pentru activitatea de bază	
	a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	Extrasazon	noiembrie-martie	50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază	
	b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor, pubele de gunoi, ocupate de construcții ușoare și construcții metalice (ateliere, magazine, etc.) în care se desfășoară activitate de producție și de prestări servicii	1,50	1,00	0,75	0,50
	c) ocupate de construcții aflate în proprietate privată	1,50	1,00	0,75	0,50
	d) ocupate pentru activitățile de la pct. 9	3,00	2,00	2,00	2,00
13	Curți aferente spațiilor cu altă destinație - curte acces (rota indiviza)	2,00	1,00	1,00	0,50



14	Sedii pentru activitatea de cercetare și proiectare în care își desfășoară activitatea instituții ale Administrației Centrale sau Locale. Pentru căile de acces (holuri, casa scării), grupuri sanitare, depozite, arhivă existente la aceeași adresă 50% din tariful de baza.	2,00	1,50	1,00	1,00
15	Sedii administrative, organizații profesionale (sedii asociații pensionari, organizații pentru apărarea drepturilor omului, ale revoluționarilor, cooperatiste, cooperative meșteșugărești, etc.) unități de trezorerie, instituții publice	1,50	1,00	0,75	0,50
16	Activități social culturale, sportive, sedii ONG, birouri parlamentare, unități de învățământ de toate gradele, case de cultură, școli populare de artă, centre de creație populară, biblioteci, activități de cult, sindicate, federații, teatre, librării, edituri, tipografii etc., finanțate de la bugetul Administrației Centrale sau Locale	0,75	0,50	0,50	0,50
17	Ateliere de creație ale Ununii Artiștilor Plastici, membrilor acestora, artiști plastici, spații pentru muzee, expoziții, cu excepția spațiilor în care se comercializează produse specifice care se vor tarifa ca la pct. 5	0,75	0,50	0,50	0,50

DELIMITAREA ZONELOR

Zona ultracentrală (zona 0): Bd. I. C. Brătianu, Bd. Nicolae Bălcescu, Bd. Magheru, Bd. Regina Maria, Piața Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, Piața Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, Piața Palatului, str. Ion Brezolanu, str. Academiei, str. Ion Cămpineanu, str. Lipscani, str. Doamnei, str. Șelari, str. Covaci, str. Smârdan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Colței, Piața Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, bd. Regina Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, str. Știrbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Traian, Piața Victoriei, Bd. Lascăr Catargiu, Calea 13 Septembrie până la intersecția cu șos. Panduri.

Zona I (zona centrală) delimitată de Piața Victoriei, str. Iancu de Hunedoara, Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache, Șos. Ștefan cel Mare, Șos. Mihai Bravu, Calea Dudești, Șos. Timpuri Noi, Bd. Tineretului, Calea Șerban Vodă, Bd. George Coșbuc, Bd. Tudor Vladimirescu, Șos. Panduri până la intersecția cu Bd. Ghencea, Spatiul Unirii până la intersecția cu Calea Văcărești.

Zona II (ansambluri de locuințe și artere importante): Titan - Balta Albă, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahova-Mărgăreț, Sălaș, Ferentari, Villor, Crângași-Giulești, Pajurei-Bucureștii Noi, Aviației-Electronici și arterele Colentina până la Șos. Fundeni, Socului, Pantelimon, Iancului, Bd. Basarabiei.

Zona III - Platforme Industriale: Platforme Industriale, Progresul, IMGB, 23 August, Pipera, Strădulești.

- Zone de agrement: Pădurea Băneasa, zona Incursiilor râurilor Colentina, zona lacului Dâmbovița și Pădurea Roșu, Pădurea Andronache;
- Zone periferice: Cartierele Pantelimon, Colentina, Dobroiești, Fundeni, Gara Căjelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Roșu, Giulești Sârbi, Grivița CFR, Chitila, Dămăroaia, Băneasa, Pipera.

La tarifele prevăzute în prezenta anexă se aplică următoarele corecții:



- a) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile care nu sunt dotate cu încălzire centrală/electricitate/apă/canal/gaze la sobă
- b) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în zonele cuprinse între străzile nominalizate în Dispoziția Primarului General nr. 766/25.02.2005
- c) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în imobilele ce fac obiectul Legii 10/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- d) O reducere de 50% a tarifului de bază pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veteranii de război, urmașii eroilor martiri și răniți din timpul revoluției din dec. 1989, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cantine sociale, etc.) precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap.
- e) Beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare
- f) Dacă spațiul precum și titularul contractului de închiriere se încadrează la două sau mai multe corecții se va aplica o singură reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

*** Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 4,6605 lei/euro, comunicat de Banca Națională a României.

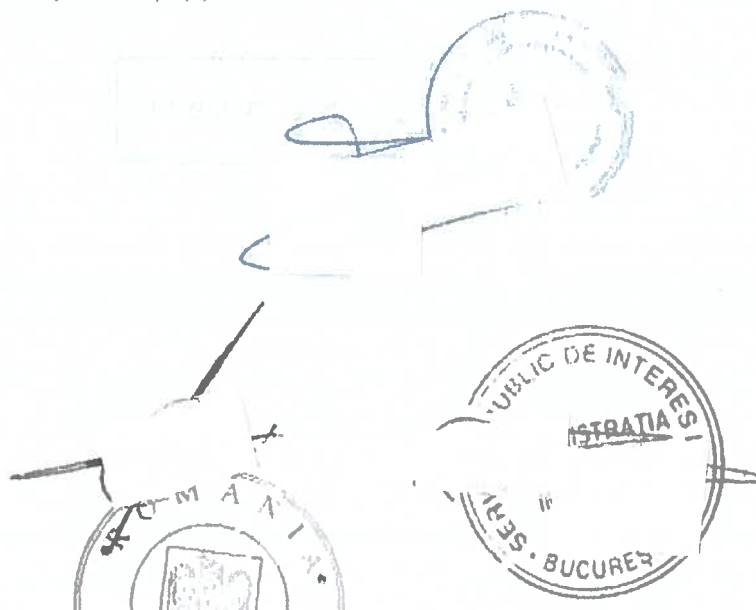


La stabilirea tarifelor mai sus prezentate s-au avut în vedere următoarele:

- Evoluția cursului de schimb valutar care la data de 10 aprilie 2018 este de 4,6605 lei/euro comparativ cu cel din 2007 la adoptarea H.C.G.M.B nr.32/20.02.2007 care era de 3,5305 lei/euro, curs luat în considerare și la data adoptării H.C.G.M.B nr.268 din 29.10.2010 prin care s-a modificat și s-a completat H.C.G.M.B. nr.32/2007
- Evoluția economică precum și criza economică din anul 2009 a influențat negativ încasarea de către Administrația Fondului Imobiliar a chirilor stabilite prin tarifele adoptate prin hotărârile menționate și astfel acumularea de debite de către agenții economici a condus și la creșterea numărului proceselor de pe rolul instanțelor de judecată. Mai mult durată proceselor a condus la imposibilitatea recuperării creanțelor de către A.F.I. cauzat de intrarea în faliment a agenților economici și implicit în incapacitate de plată.
- Situația economică a condus la scăderea prețului de închiriere a spațiilor din patrimoniu privat și astfel au fost cazuri când agenții economici au renunțat la utilizarea spațiilor municipalității și au închiriat de pe piața privată la tarife care sunt și în jumătate față de cele practicate de Primăria Municipiului București – vezi cazul spațiilor utilizate de bănci sau cele care erau folosite de către CEC BANK.
- Spațiile oferite spre închiriere de mediul privat, spații care sunt în stare de funcționare, au dotări (grup sanitar, apă curentă, energie electrică, încălzire, etc.), în spațiile care sunt închiriate de municipalitate sunt în marea lor majoritate nefuncționale, respectiv trebuiesc reparate, igienizate, modernizate, racordate la utilități, etc.,
- Din informațiile care se regăsesc în mediul online, valoarea chiriei solicitate de mediul privat este sub valoarea tarifelor stabilite prin hotărârile C.G.M.B. mai sus amintite.

Exemplificare:

- zona Dorobanți este oferit la închiriere la prețul de 18Euro/mp./lună
- zona Pipera – Business Center spațiu cu suprafață între 60 – 100 mp. este oferit între 13,35 și 22 Euro/mp. /lună
- zona Bd. Ferdinand – 61 mp. oferit la 21,31 Euro/mp.
- zona Pache Protopopescu 62 mp. – 8,5 Euro/mp /lună
- zona Crîngași – 150 mp – 7 Euro/mp./lună





180251424171

Incheiere Nr. 58548 / 24-08-2018



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

Dosarul nr. 58548 / 24-08-2018

INCHEIERE Nr. 58548

Registrator: EUGEN BRATICEVICI

Asistent: LILIANA GAVA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BUCUREȘTI domiciliat în Loc. București Sectorul 5 Bdul Elisabeta, Nr. 47, Jud. București privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 58548/28-08-2018 emis de OCPI;
- Act Administrativ nr. 50/23-03-2018 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 4;
- Act Administrativ nr. 133049/27-07-2018 emis de DGITL SECTOR 4;
- Act Administrativ nr. 186/08-05-2008 emis de C.G.M.B.;
- Act Administrativ nr. 142/15-06-2017 emis de Consiliul Local Sector 4;
- Act Administrativ nr. 72/30-10-2008 emis de Consiliul Local Sector 4;
- Act Normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;
- Act Administrativ nr. 239/24-09-2001 emis de C.G.M.B.;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

văzând referatul asistentului registru în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 230314
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândind lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea MUNICIPIUL BUCUREȘTI, sub B.1 din cartea funciara 230314 UAT București Sectorul 4;
- se întabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIM DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4, sub B.2 din cartea funciara 230314 UAT București Sectorul 4;

Prezenta se va comunica părților:

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIM DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI
COMERCIALE SECTOR 4
COJOCEA GEORGIANA-IONEL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 4, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării:

24-09-2018

Reușitor
EUGEN BRATICEVICI
Registrator

Asistent Registrator

LILIANA GAVA

Birou

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 al. 1 din Legea 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobarea

momentul de emitere, recepție și înscriere în
700/2014





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 230314 COPIE

Carte Funciară Nr. 230314 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERCENI, Nr. 1838

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	230314	3 809	Teren împrejmuit; Teren cu limita materializată prin gard de metal între punctele 2-3, 29-34 și limită convențională între punctele 34-1-2, 3-29.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	230314-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERCENI, Nr. 1838	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1990 mp; S. construita desfasurata:2075 mp; Centru comercial (P+1E) construit pe structură metalică, anul construirii 2012, regim de înălțime parter
A1.2	230314-C2	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERCENI, Nr. 1838	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Spațiu comercial construit pe structură metalică, regim de înălțime parter
A1.3	230314-C3	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERCENI, Nr. 1838	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Post transformare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58548 / 24/08/2018		
Act Administrativ nr. 58548, din 28/08/2018 emis de OCPI; Act Administrativ nr. 186, din 08/05/2008 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 142, din 15/06/2017 emis de Consiliul Local Sector 4; Act Administrativ nr. 239, din 24/09/2001 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 72, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local Sector 4; Act Normativ nr. 212, din 17/11/1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 50, din 23/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR; Act Administrativ nr. 133049, din 27/07/2018 emis de DGITL SECTOR 4;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF.4267117	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



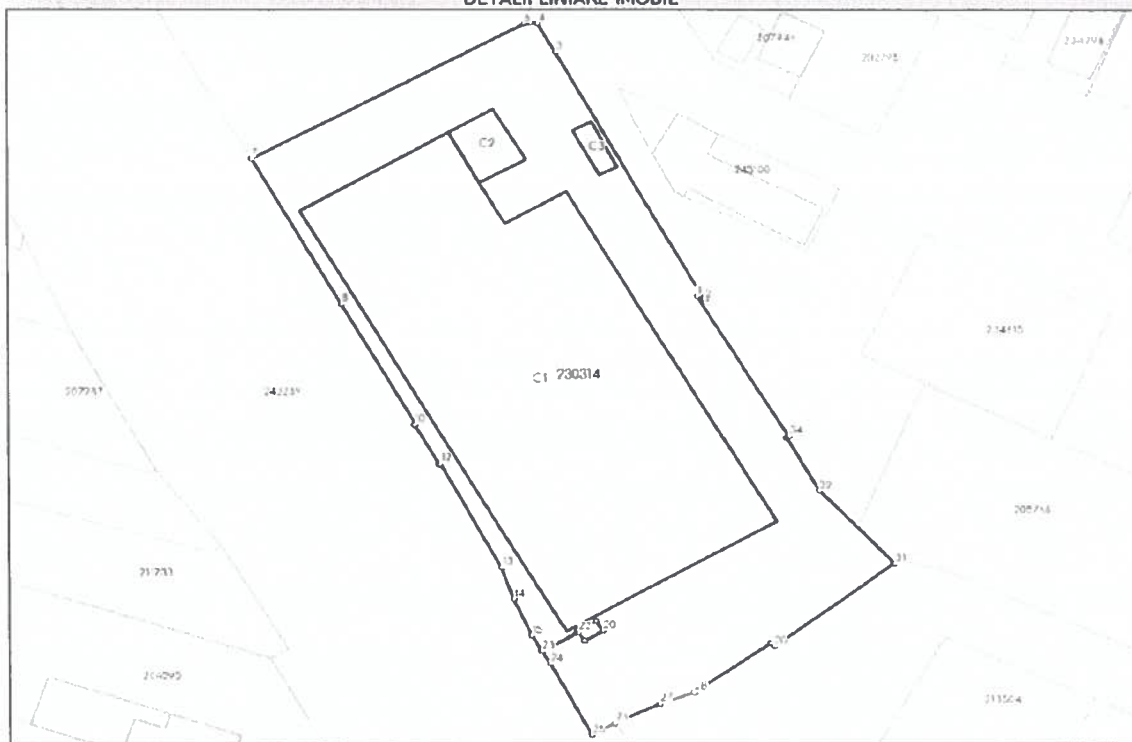
Carte Funciară Nr. 230314 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
230314	3.809	Teren cu limita materializată prin gard de metal între punctele 2-3, 29-34 și limită convențională între punctele 34-1-2, 3-29

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-tilar	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.809	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	230314-C1	construcții administrative și social culturale	1.990	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 1990 mp; S. construita desfasurata: 2075 mp; Centru comercial (P+1E) construit pe structură metalică, anul construirii 2012, regim de înălțime parter.
A1.2	230314-C2	construcții anexa	55	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 55 mp; S. construita desfasurata: 55 mp; Spațiu comercial construit pe structură metalică, regim de înălțime parter
A1.3	230314-C3	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 19 mp; S. construita desfasurata: 19 mp; Post transformare.



Carte Funciară Nr. 230314 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Lungime Segmente

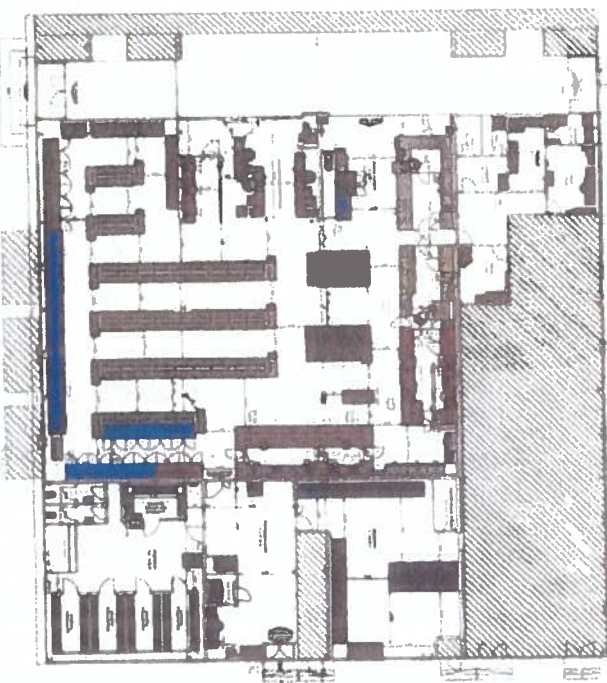
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.065	2	3	39.715
3	4	4.617	4	5	0.875
5	6	0.876	6	7	39.888
7	8	23.415	8	9	19.446
9	10	0.232	10	11	6.443
11	12	0.215	12	13	16.583
13	14	4.784	14	15	5.608
15	16	2.548	16	17	5.418
17	18	0.29	18	19	2.737
19	20	1.604	20	21	2.772
21	22	1.391	22	23	5.418
23	24	2.067	24	25	11.338
25	26	3.412	26	27	6.423
27	28	4.67	28	29	11.935
29	30	0.56	30	31	19.424
31	32	14.024	32	33	8.549
33	34	0.41	34	1	22.839

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

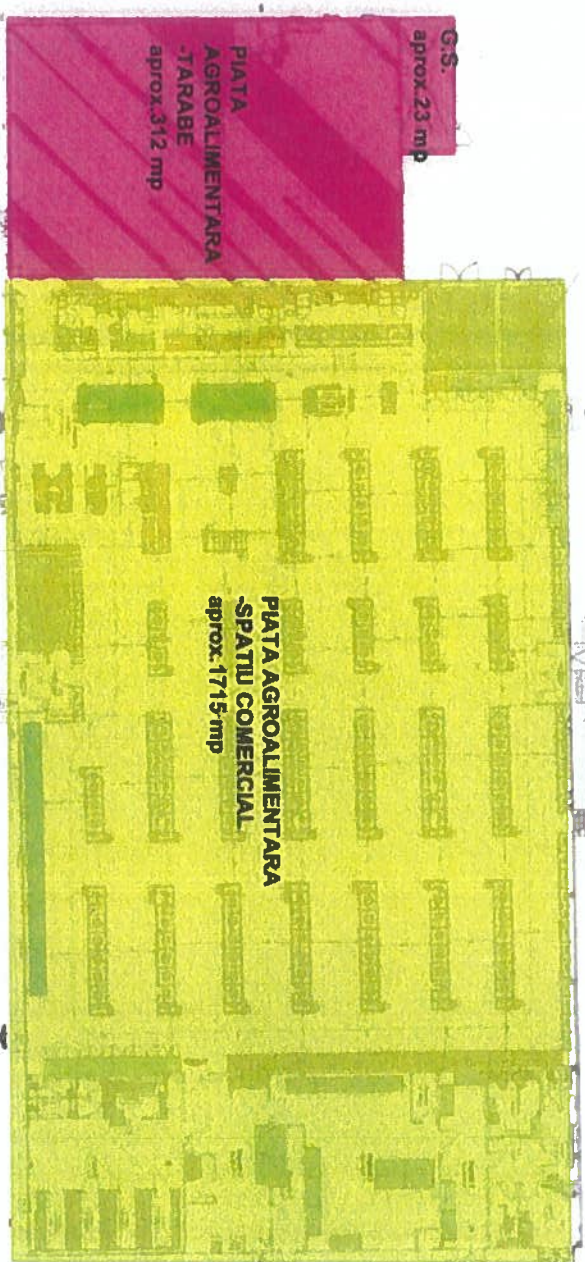
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





PLAN MOBILARE - EXISTENT

Autoservire	10
VA	6
Congelate	6
Dry	79
Paleti	4

PIATA AGROALIMENTARA
-SPATIU COMERCIAL
aprox. 1715 mpPIATA
AGROALIMENTARA
-TARABE
aprox. 312 mpG.S.
aprox. 23 mpSPATIU COMERCIAL
aprox. 1715 mp

Autoservire	10
VA	5
Congelate	10
Dry	318
Paleti	00

PLAN MOBILARE - PROPUS