



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 CIRS Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică
Compartiment Informații de Interes Public
P.6.3/48/07.07.2025

ANUNȚ

lansare în consultare publică

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

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, azi **06.06.2025**, transmite pentru consultarea publicului *proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului comercial din Piața Apărătorii Patriei, a documentației de atribuire și a prețului minim de închiriere* supus consultării publice azi data de 07.07.2025.

În conformitate cu art. 7 alin.(2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, documentul urmează procedura de transparență decizională în perioada 07.07.2025, data publicării, până la data de 21.08.2025, acesta fiind publicat pe site-ul www.ps4.ro, secțiunea **Transparență decizională**.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail contact@ps4.ro, până la data 19.07.2025.

Director Executiv
Mihai ISTODORESCU



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii 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 /111/04.07.2025;

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 împuternicirea 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-Oltenei 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 contract de închiriere și model fișă de date, 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. 65024/03.07.2025, 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, 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

RIA SIMTEX

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

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.

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



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



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

DIRECȚIA DE AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr. P.16.2/111/04.07.2025

RAPORT SPECIALITATE

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 Sprii” 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.

5

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 BOȚAN**

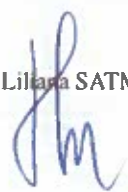


**Avizat,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

**ISTODORESCU
MIHAI**



Întocmit, Liliana SATMARI



ANEXA 1
la HCL Sector 4 nr.

MODEL

**Caiet de sarcini pentru organizarea de licitații privind închiriere
spațiu comercial în piață**

**CAIET DE SARCINI
spațiu comercial
situat în piața Apărătorii Patriei**

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/spațiu comercial:

SPAȚIU COMERCIAL în suprafață de 1197,83 mp situat în piața agroalimentară Apărătorii Patriei având destinația de comercializare produse alimentare, nealimentare și alimentație publică

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 pieței Apărătorii Patriei, situată în București, sector 4, șos. Berceni nr.183B, 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 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 comercial: în suprafață de 1197,83 mp cu destinația comercializare produse alimentare, nealimentare și activitate de alimentație publică situat la adresa șos. Berceni nr.183B, sector 4, București, piața Apărătorii Patriei.
Obiectul licitației, spațiul comercial ce va fi configurat conform Anexei nr. 1 la contractul de închiriere.
- 1.5** Data de deschidere pentru desfășurarea activității va fi denumită „Data de deschidere” și va fi o dată ulterioară încheierii contractului de închiriere.
Locatarul va întreprinde pe cheltuiala și riscul său lucrările de modernizare și amenajare, după obținerea autorizației de construire, în numele autorității publice locale, având la dispoziție 60 (șaizeci) zile pentru finalizarea lucrărilor și semnarea procesului-verbal de predare a spațiului comercial (ce va deveni Anexa nr.2, la contractul de închiriere) și cu obligația obținerii autorizației de securitate la incendiu pentru piața Apărătorii Patriei, în numele autorității publice locale.
În același timp, Locatarul va executa din fonduri bănești proprii lucrări de modernizare pentru spațiul adiacent – piață agroalimentară zona: tarabe în suprafață de 825,28 mp, configurată conform Anexei 1 la contractul de închiriere și în conformitate cu autorizația de construire. Termenul de finalizare a amenajării zonei de tarabe va fi de 60 zile de la data eliberării autorizației de construire.
Terenul, domeniu public, în suprafață de 825,28 mp – zona tarabe, nu face parte din obiectul licitației publice.
- 1.6** Data procesului verbal de predare primire a spațiului comercial va fi data începerii facturării chiriei datorate.
- 1.7** Imobilul– spațiu comercial în suprafață de 1197,83 mp, ce urmează a fi închiriat va fi utilizat pentru destinația și profilul declarat conform art. 1.8 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege, în numele autorității publice.
Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare a utilităților publice necesare funcționării spațiului comercial, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul comercial închiriat și de a achita utilitățile aferente.
- 1.8** Spațiu comercial va fi utilizat pentru destinația de comercializare produse alimentare și nealimentare și activitate de fast-food.
- 1.9** Persoana interesată are dreptul de a solicita informații privind spațiul comercial, 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 patrimoniu@ps4.ro, cu respectarea termenului de solicitare de clarificări conform art. 5.3.
- 1.10** Persoana juridică, poate să achiziționeze caiete de sarcini pentru mai multe spații, însă poate participa la licitație doar pentru spațiu pentru care a depus oferta și a achiziționat caietul de sarcini aferent.
- 1.11** Oferta și garanția de participare se depun distinct pentru fiecare imobil/spațiu, în parte.
- 1.12** Contravaloarea caietului de sarcini al imobilului este de 200 de lei.

1.13 Perioada închirierii

Perioada de închiriere a spațiului, este determinată și aprobată prin hotărâre de consiliu local, de 10 ani, conform HCGMB nr. 140/2024, calculată de la data semnării contractului de închiriere, dacă nu se stipulează altfel. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul Locatarului, în baza solicitării scrise a Locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Prolungirea contractului se poate face pentru o perioadă ce nu va depăși termenul inițial de închiriere.

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

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) accepta faptul că prețul chiriei poate fi și 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) prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de stat ori față de Sectorul 4 al Municipiului București, la data semnării actului adițional de prelungire;
- d) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității comerciale prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea comercială;
- e) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;
- f) nu a fost și nu este nici în momentul încheierii actului adițional parte într-un litigiu purtat de Locatar în contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului București sau Consiliul Local Sector 4.

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

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

2.1 Are dreptul să participe la licitație orice persoană care îndeplinește, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației;
- c) a îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi).
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acesteia.
- e) Nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:
 - i) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - ii) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și

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

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

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

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

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

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

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

2.3. In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare echivalenta cu contravaloarea a 2 chirii lunare, si va fi platita in lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua in care se face plata, valoare calculata raportat la pretul de pornire al licitatiei 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 anularii procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mențiuni „Garanție de participare – spațiu comercial situat la adresa:”

11

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

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

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

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

2.6. Distinct de garanția de participare, care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a 2 (două) chirii, calculate raportat la valoarea de adjudicare 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 spațiu comercial situat 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 ofertantii vor menționa **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta: denumirea spațiului comercial situat la adresa

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 oricărui neclaritate, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și punctul de lucru al persoanei juridice,

aflat pe raza teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București (dacă este cazul), pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor. Nota: În cazul ofertanților ce sunt persoane fizice/juridice cu cetățenie sau naționalitate străină, se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de domiciliu/sediu și de rezidență la momentul prezentării.

2) Adeverința emisă de Sectorul 4 al Municipiului București care să ateste faptul că nu înregistrează debite față de această instituție publică, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobanzi) și că nu se afla sub incidența prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, în original;

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

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

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

6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC

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

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

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

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

11) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei imputernicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului (în cazul în care persoana imputernicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum gresit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

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

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

- 2) obiectul licitației pentru care este depusa oferta: denumirea imobilului/spațiului comercial, situat la adresa
- 3) pretul oferta plecând de la pretul de pornire al licitației;
- 4) documente doveditoare prevăzute la Cap. IV
- 5) semnătura ofertant;

- 3.8. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru fiecare imobil/spatiu, in parte.
- 3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de Organizator.
- 3.10. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul pentru desfasurarea licitației.
- 3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- 3.12. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitației sau după expirarea datei si orei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 3.13. Continutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere a spațiului

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/luna fără TVA – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea menționată la pct. 4.2 – 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 in/pe/cu privire la bunul închiriat, menținerea coeficienților de urbanism existenți - pondere 10%.
- d) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 10%.

- 4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participantii 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 /lună fără TVA

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

- a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului 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 prevăzut la pct. 4.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedura de licitație trebuie să prezinte 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 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 pct. 4.1, lit. (d) ofertanții participanți la procedură care dețin 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 prevăzut la pct. 4.1 lit. a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

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

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

4.5.2 pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct. 4.1 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 prevăzut la pct. 4.1 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 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 pct.4.1 lit. d), punctajul se acordă astfel:

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

4.6 Valoarea minimă a chiriei pentru închirierea imobilului/spațiului comercial va fi stabilită doar în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Capitolul V

Desfasurarea licitatiei

5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala precum si pe pagina de internet www.ps4.ro, 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 urmează a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de către Organizator. Solicitarea clarificarilor se va face în perioada specificată în anunțul

licitației Organizatorul având obligația de în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată.

- 5.4** Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, care urmează să se transmită prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicată de către ofertanți. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data sesiunii de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 5.5** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 5.6** Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la sesiunile de licitație.
- 5.7** După deschiderea plicurilor exterioare în sesiune publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior sau interior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.
- 5.8** Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.
- 5.9** În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
- 5.10** În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV.
Oferta depusă în plicul interior va fi considerată neconformă, fiind exclusă de la procedura licitației dacă:
- nu cuprinde nivelul ofertat al chiriei
 - nu depune Dovada Deținerii Documentelor Prevăzute La Cap.IV;
- Prevederile alin. 5.8 se aplică în mod corespunzător.
- 5.11** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 4.1. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 5.12** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA raportat la suprafața de închiriat”, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut 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 evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeste procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 5.14** Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 5.15** Organizatorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 5.16** În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 5.17** În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.15, comisia de evaluare are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 5.18** În cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.
- 5.19** Organizatorul va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6. Organizator are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- 5.20** În sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
 - a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparente, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;
 - b) Organizatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).
- 5.21** În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI

Incheierea contractului de inchiriere

- 6.1** Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.15.
- 6.2** Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de închiriere.

- 6.3 Modelul contractului de inchiriere este atașat la caietul de sarcini. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară ca și-a însușit și acceptă prevederile caietului de sarcini și ale modelului de contract..
- 6.4 Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.
- 6.5 Neîncheierea contractului de inchiriere 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 culpa, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.
- 6.6 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de inchiriere 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 afla 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 înainte de prelungirea 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 funciara a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.
- 6.13 Orice alte investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias imobilului/spatiului, 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 echivalate ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatorului.

- 6.14** Totodata, Locatarii au obligatia de a executa lucrarile de amenajare in vederea punerii in functiune a imobilului/spatiului, din fonduri financiare proprii si de a obtine toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru desfasurarea activității in spatiul comercial inchiriat, 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/spatiului comercial..
- 6.20** Contractul de inchiriere va fi incheiat in forma scrisa, in trei exemplare, unul pentru fiecare parte si unul care va fi inregistrat la organele fiscale si constituie titlu executoriu pentru evacuarea chirasului, in cazul neindeplinirii obligatiilor contractuale si pentru plata chiriei, utilitatilor, penalitatilor si cheltuielilor justificate la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

Capitolul VII

Incidente

- 7.1** Revocarea ofertei dupa comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum si refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce

la pierderea 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 sedinței 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 sedinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea sedinței 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.

ANEXA A

Catre _____
Sediu _____

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Inchirierea imobilului/spatiului prin licitație publică situat la adresa
«

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

prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatie publica pentru inchirierea
 imobilului/spatiului situat la adresa
 Valoarea de incepere a licitatiei este de

Declar ca mi-am însușit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale
 HCL S4 nr. 168/2022 pentru aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe
 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 icitație 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 si 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

ANEXA B

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/spatiul comercial situat la adresa _____, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care SC _____ va fi desemnata castigator al spatiului comercial, in suprafata de _____ mp, situat la adresa _____, **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 închiriat 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 licitatia imobilului/spatiu comercial in suprafata de ... mp situat la adresa _____

Data:

Semnatura

ANEXA C

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:

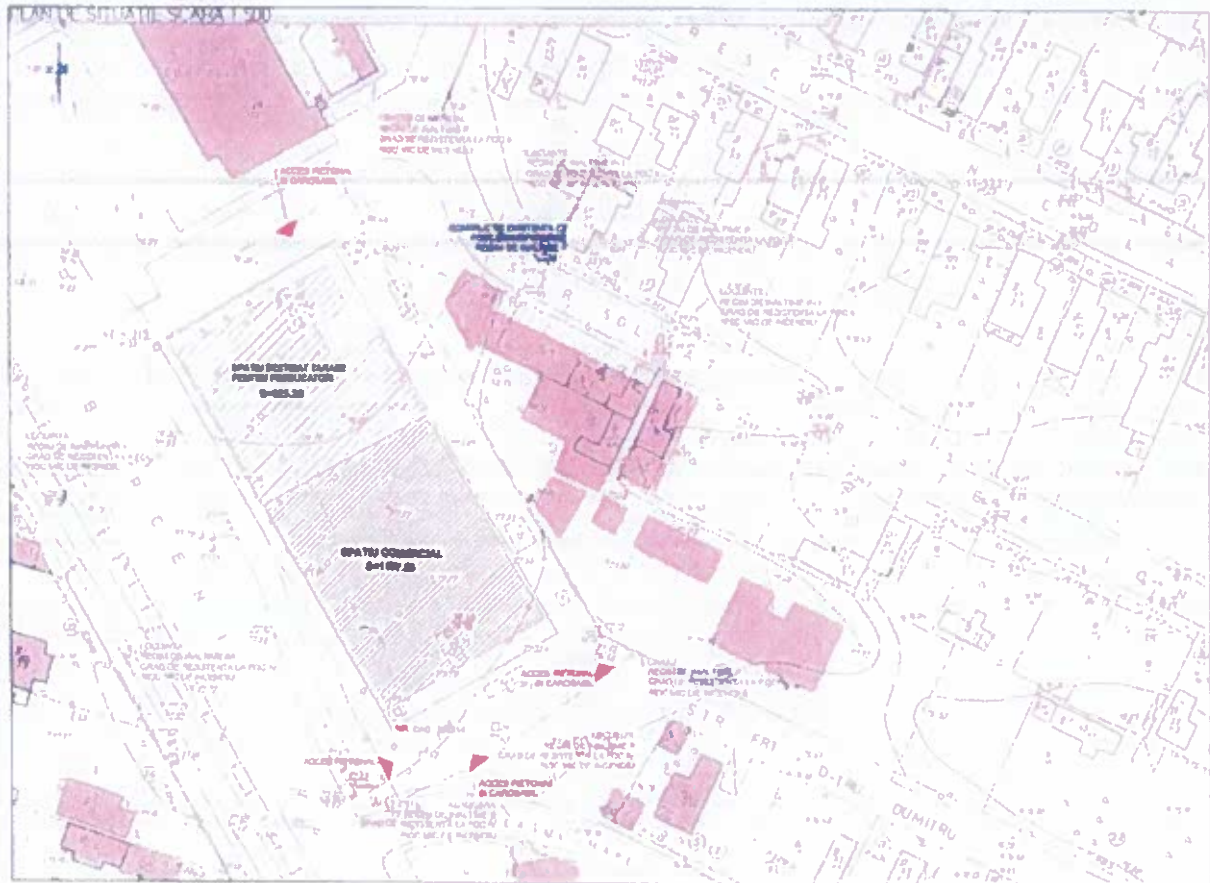
Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)	Anul
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

ANEXA NR. 1. 24
LA MODEL CAIET DE JARCI

PIATA AGROALIMENTARA - VARIANTA 2



Spatiu destinat tarabelor pentru producatori – $S=825.28$ mp $\Rightarrow$ aprox. 40%

Spatiu comercial – $S=1197.83$ mp $\Rightarrow$ aprox. 60%

ANEXA 2

la HCL Sector 4 nr.

MODEL

Contract de Inchiriere**Spațiu comercial în suprafața de mp****din piața Apărătorii Patriei, sos Berceni nr. 183B, sector 4, București****Incheiat astăzi****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. Spațiu comercial de închiriat

1.1. Locatarul încheie cu Locatorul prezentul contract în scopul închirierii unui spațiu comercial, domeniu public cu o suprafață de 1197,83 mp, situat în piața Agroalimentară Apărătorii Patriei, sos. Berceni nr. 183B, sector 4, București, având destinația de comercializare produse alimentare, nealimentare și alimentație publică.

1.2. Spațiul comercial închiriat va fi configurat conform Anexei nr. 1 - la prezentul contract, în urma finalizării lucrărilor de modernizare și amenajare a pieței, efectuate de către Locatar din fonduri proprii.

1.3 Data de deschidere pentru desfășurarea activității va fi denumită „Data de deschidere” va fi o dată ulterioară încheierii contractului de închiriere.

1.4 Locatarul va întreprinde pe cheltuiala și riscul său lucrările de modernizare și amenajare, după obținerea autorizației de construire, în numele autorității publice locale, având la dispoziție 60 (șaizeci) zile pentru finalizarea lucrărilor și semnarea procesului-verbal de predare a spațiului comercial (ce va deveni Anexa nr.2, la contractul de închiriere) și cu obligația obținerii autorizației de securitate la incendiu pentru piața Apărătorii Patriei, în numele autorității publice locale.

1.5 În același timp, Locatarul va executa din fonduri bănești proprii lucrări de modernizare pentru spațiul adiacent – piață agroalimentară zona: tarabe în suprafață de 825,28 mp, configurată conform Anexei 1 la contractul de închiriere și în conformitate cu autorizația de construire. Termenul de finalizare a amenajării zonei de tarabe va fi de 60 zile de la data eliberării autorizației de construire.

Terenul, domeniu public, în suprafață de 825,28 mp – zona tarabe, NU face parte din obiectul prezentului contract de închiriere.

2) Perioada de închiriere

2.1. Părțile au convenit o perioadă fixă de închiriere a spațiului comercial din piața Apărătorii Patriei, de 10 ani, conform HCGMB nr. 140/2024, calculată începând cu data semnării prezentului Contract (denumită în continuare „Perioada”).

2.2. Dacă după expirarea duratei Contractului de închiriere, Locatarul 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, și completarea cu înscrisurile care dovedesc îndeplinirea condițiilor menționate la punctul 1.13 din caietul de sarcini.

2.3. Reînnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract, a cărei durată nu va depăși durata perioadei inițiale, sub condiția ca Locatarul să îndeplinească cumulativ condițiile stipulate în cuprinsul Cap. 1, art. 1.13, din Caietul de sarcini, la momentul încheierii actului adițional.

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 si folosirea Spatiului Inchiriat

3.1. Locatarul declară că a luat la cunoștință, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile și informațiile referitoare la spațiul comercial 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 finalizarea lucrărilor de modernizare, amenajare, conform 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 mentionat in Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat spațiul comercial, in condiții optime pentrudesfășurarea activității. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.

3.3. Locatarul va avea în folosință spațiul comercial domeniu public, închiriat, liber si netulburat, cu condiția de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislație pentru 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 autorizației de securitate la incendiu pentru piață, în numele autorității publice locale.

3.5 Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii, spațiului comercial, domeniu public 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, inclusiv taxele, licențele, autorizațiile, avizele etc. care privesc suprafața închiriată. In caz contrar, contractul se reziliază de drept, iar Locatarul pierde garanția de bună-execuție.

3.7. Spațiul comercial, domeniu public, inchiriat are ca destinație desfășurarea activității de comercializare produse alimentare și nealimentare și a activității de fast-food.

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

3.9. In cazul nerespectarii art. 3.6 și art. 3.8, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.

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

3.11. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatorul si cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare:

a) un drept de a folosi Suprafețele comune (dacă este cazul) așa cum au fost proiectate de către Locator pentru a fi folosite de Locatari, iar Locatarul nu va obstrucționa Suprafețele comune și nici nu va împiedica in 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” reprezinta spațiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, logo-uri, totem, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati, iluminare publică, trotuare etc.

3.12 Locatarul este obligat sa respecte legile si regulile impuse odata cu inchirierea spațiului comercial, 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 Locatorul 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 a produselor alimentare și nealimentare și a activității de fast-food în spațiul comercial, domeniu public, închiriat 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 să fie închisă, cu condiția notificării prealabile în scris a Locatorului.

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

4) Chirie

4.1. Chiria pentru spațiul comercial, domeniu public, închiriat 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 Spatiul comercial, domeniu public, inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii spațiului închiriat consemnată în Procesul verbal de predare-primire, anexa nr. 2, la contract.

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

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

4.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute în prezentul contract indrituieste pe locator sa incaseze penalitati de intarziere în cuantum de 0,5% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere. De asemenea, în caz de neplata a chiriei pe o durata de cel mult 30 zile, calculata de la data scadentei ultimei chirii, contractul se reziliaza de plin drept, fara interventia instantelor de judecata și fără a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția de bună execuție în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/ sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar pe terenul/în spațiul, 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 comercial, închiriat Locatarul va încheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrica și gaze, apă caldă și rece, internet și telefonie aleși de către acesta în funcție de opțiunea Locatarului.

5.2. Locatarul va face plățile în baza facturilor emise de furnizorii direcți cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzătoare a contoarelor respective.

5.3 Locatarul este obligat să încheie contracte pentru servicii de colectare deșeuri, deratizare și 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. Sa controleze periodic modul în care este folosit spatiul inchiriat potrivit destinatiei si a obiectului de activitate menționat la art. 3.7 si sa asigure folosinta netulburata.

6.2. LOCATORUL nu va fi facut responsabil fata de LOCATAR in ceea ce priveste:

Orice avarie sau intrerupere în 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 într-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.

6.3. 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 spatiul închiriat sau buna folosire a acestuia, si

b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau în spatele peretilor principali ai spatiului, închiriat (cu conditia sa nu afecteze accesul la spatiu) orice obiect pe care LOCATORUL îl considera necesar sau dorit.

8) Drepturile si obligatiile Locatarului

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

7.2 LOCATARUL nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra spatiului, domeniu public, inchiriat, prin actele si faptele savarsite.

7.3 LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el însusi 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 a spațiului comercial, inclusiv autorizația de securitate la incendiu pentru piață.
- 7.8** LOCATARUL va executa din fonduri bănești proprii și lucrări de modernizare pentru spațiul adiacent – piață agroalimentară zona: tarabe în suprafață de 825,28 mp, configurată conform Anexei 1 la contractul de închiriere și în conformitate cu autorizația de construire.
- 7.9** LOCATARUL se obligă să finalizeze modernizarea spațiului comercial și amenajarea zonei de tarabe într-un termen de 60 (șaizeci) de zile de la data eliberării autorizației de construire și să obțină autorizația de securitate la incendiu pentru piață, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate, la încetarea contractului intrând de drept în proprietate publică.
- 7.10** LOCATARUL se obligă la finalizarea lucrărilor să lase în folosință liberă și netulburată zona TARABE amenajată, conform autorizației de construire și să semneze procesul verbal de predare-primire a SPAȚIULUI COMERCIAL, domeniu public, închiriat, Anexa nr. 2 la contract.

8) Garantie

- 8.1** La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garantiei de buna executie, sub forma de depozit bancar, in contul de Trezorerie indicat de Locator in cuprinsul Caietului de sarcini.
- 8.2** Garantia de buna executie este in cuantum deLei si reprezinta echivalentul chiriei pe 2 (două) luni, Locatarul se obliga sa mentina garantia la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.
- 8.3** Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei si/sau penalitatilor de intarziere vor fi recuperate din garantia de buna executie pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar in cazul in care garantia de buna executie nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.
- 8.4** Locatorul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.
- 8.5** Garantia de buna executie va putea fi eliberata Locatarului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite fata de Locator, in masura in care nu a fost executata in conformitate cu prevederile art. 9.4 din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului, domeniu public la încetarea Contractului.
- 8.6** Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatorului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

9) Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

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

9.2 In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a spațiului, domeniu public LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-inchiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreeat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI. printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

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

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

10) Clauza de neexclusivitate

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

11) Accesul in spatiul inchiriat

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

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

11.3. In cazul in care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul pe terenul/spațiul proprietate publică, închiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

12) Predarea Spatiului Inchiriat

12.1. La încetarea Contractului de Inchiriere sau la expirarea PERIOADEI pentru care a fost încheiat, LOCATARUL este obligat să predea spațiul comercial, domeniu public, în stadiul în care se afla la momentul încetării Contractului.

12.2. Odata cu predarea spațiului comercial, domeniu public, se va întocmi un proces verbal de constatare, menționându-se starea spațiului.

12.3. Ca regula generală, la încetarea contractului, orice investiții, 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 construcția, proprietate publică, spațiul comercial închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.

12.4. LOCATARUL va plăti Costurile aferente utilitatilor și serviciilor până la expirarea PERIOADEI/rezilierea Contractului de Inchiriere sau denunțarea Contractului și, în orice caz, până când spațiu comercial, domeniu public este efectiv eliberat.

13) Încetarea Contractului

13.1. Încetarea contractului are loc în condițiile prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

13.2. Fără a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile și obligațiile Partilor ce rezultă din prezentul Contract încetează cu efect imediat și fără alte proceduri legale prealabile sau formalități, la data expirării PERIOADEI Contractului, în cazul în care durata acestuia nu a fost prelungită.

13.3.(1) LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desființat de plin drept în cazul în care Locatarul a încălcat vreuna dintre obligațiile materiale prevăzute în Contract, după cum urmează:

- a) Locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în termen de 5 zile de la notificarea în scris dată de către LOCATOR LOCATARULUI;
- b) LOCATARUL nu completează GARANTIA conform termenelor și condițiilor prevăzute în prezentul Contract;
- c) LOCATARUL folosește fără acordul LOCATORULUI spațiul închiriat sau o parte a acestuia în alte scopuri decât cele stabilite în Contract;
- d) LOCATARUL subînchiriaza dreptul de folosință asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI;
- e) LOCATARUL cesează sau transferă dreptul de folosință sau prezentul contract de închiriere.
- f) LOCATARUL distruge sau aduce daune spațiului închiriat și/sau SUPRAFEȚELOR COMUNE;
- g) LOCATARUL nu respectă obligațiile privind măsurile de siguranță și prevenire legale în caz de incendiu;
- h) LOCATARUL are un comportament neadecvat și neacceptat față 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 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 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 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 contractuala urmatoarele:

- a) toate sumele pe care le datoreaza conform Contractului (CHIRIE, alte plati, etc) pana la eliberarea spatiului, domeniul public, inchiriat;
- b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea spatiului 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 încetarea contractului. In acest caz LOCATORUL nu va fi tinut sa plateasca nicio despagubire LOCATARULUI. Denuntarea nu produce efecte cu privire la obligatiile executate sau aflate in curs de executare, iar sumele scadente pana la data incetarii efective a Contractului vor fi achitate in mod corespunzator.

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

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, Locatorului.

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:

Locatar: 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 că am luat la cunoștință de informațiile referitoare la spațiul închiriat, 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 - Garanția de bună execuție;
- 4) Anexa nr. 4 - Caietul de sarcini;

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

LOCATOR:

LOCATAR:

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

LA MODEL CONTRACT DE PACHIRIERE

PIATA AGROALIMENTARA – VARIANTA 2



Spatiu destinat tarabelor pentru producatori – S=825.28 mp => aprox. 40%

Spatiu comercial – $S=1197.83$ mp $\Rightarrow$ aprox. 60%

MODEL Anexa nr.3 la HCL S 4 nr...../.....

Fișă de date - Închiriere spațiu comercial, 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 spațiului comercial, domeniu public:

Nr crt.	Numar spatiu/Indicativ	Suprafata imobil/spatiu domeniu public		Adresa
		Suprafata teren	Suprafata la sol constructie	
1.	Spațiu comercial nr.1		1197,83	Piața Apărătorii Patriei din Șos. Berceni nr.183B, sector 4, București

II.1.3) Criterii de atribuire

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere pentru spatiucomercial, 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 menționată mai jos) – **pondere 40%**;

Nota: ofertanții participanți la procedura de licitație, sub sancțiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egală cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul de pornire al licitației pentru chirie/luna fără TVA x suprafața spațiului comercial închiriat. 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 și continuarea activității preexistente - **pondere 10%**

Nota: ofertanții participanți la procedura de licitație trebuie să prezinte 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 ofertanții participanți la procedura de licitație trebuie să prezinte o declarație notarială cu privire la menținerea coeficienților de urbanism existenți și continuarea activității preexistente, ca obligații esențiale.

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

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 și motive de excludere

- 1) Ofertele se redactează în limba română.
- 2) Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- 3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - o fișă cu informații privind ofertantul (inclusiv o adresă de e-mail și număr de fax pentru corespondență) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților prevăzute la mai jos:

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

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

3.2) Adeverința emisă de Sectorul 4 al Municipiului București care să ateste faptul că nu înregistrează debite față de această instituție publică, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) și că nu se află sub incidența prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, în original;

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

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

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

3.6) Certificatul de înregistrare 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 platitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competenta care sa ateste aceasta situatie;

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 in posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).
- 4) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscrie numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.
- 5) Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar care trebuie sa fie semnat de catre ofertant.
- 6) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru spatiul comercial proprietate publica
- 7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate.
- 8) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.
- 9) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- 10) Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 11) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- 12) Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv contravaloarea caietului de sarcini;
 - b) a depus oferta si declaratia de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
 - c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre 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:

Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garanției de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garanție de participare – Inchirierea spațiului comercial 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 și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Cuantumul garanției de participare este echivalentul în lei a 2 (doua) chirii lunare, valoare 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 în cuprinsul caietului de sarcini.

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

Garantia 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, în cuantum egal cu contravaloarea a 2 (doua) chirii (conform ofertei castigatoare).

Secțiunea V Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mențină oferta: 4 luni (de la termenul limita 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 si vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului comercial , domeniu public si 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 si motive de excludere, inclusiv dovada constituirii garantiei de participare);
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/luna, dovada privind disponibilitatile banesti, dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent, precum si dovada experientei similare si declaratia notariala cu privire la mentinerea coeficientilor de urbanism existenti), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum si datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta.

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

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

Secțiunea VII Informații suplimentare

VII.1) Clarificari documentatie:

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire ” cel mai mare nivel al chiriei oferit peste prețul de pornire a licitației al imobilului închiriat, raportat la suprafața acestuia”.

VII.3) Proceduri de contestare:

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



NR. INREGISTRARE 165026/03.07.2025
ANEXA NR 4

45

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 comerciale cu destinația comerț, comercializare produse alimentare și nealimentare, respectiv alimentație publică, 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 DETALIAȚE 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

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



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a estimarea preturilor minime a chirilor pentru spatiile comerciale cu destinatia comert, comercializare produse alimentare si nealimentare, repsectiv alimentatie publica situate in „Piata Aparatorii Patriei”, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmatiile 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 ne semnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala în cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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

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

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

HCGMB 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.



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 află situată pe șos. 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 fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la șos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

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

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

Fașie 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 șos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu șos. 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. Oltenitei.

Șos. Oltenitei, 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. Oltenitei 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.



Limita vestică a cimitirului Căramidarii 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 Râului Dâmbovița) din limita estică 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 arterele de circulație:

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



Zona în care este amplasat Complexul Comercial, este o zonă rezidențială, cu blocuri de locuințe și construcții rezidențiale unifamiliale aflate în curs de dezvoltare.

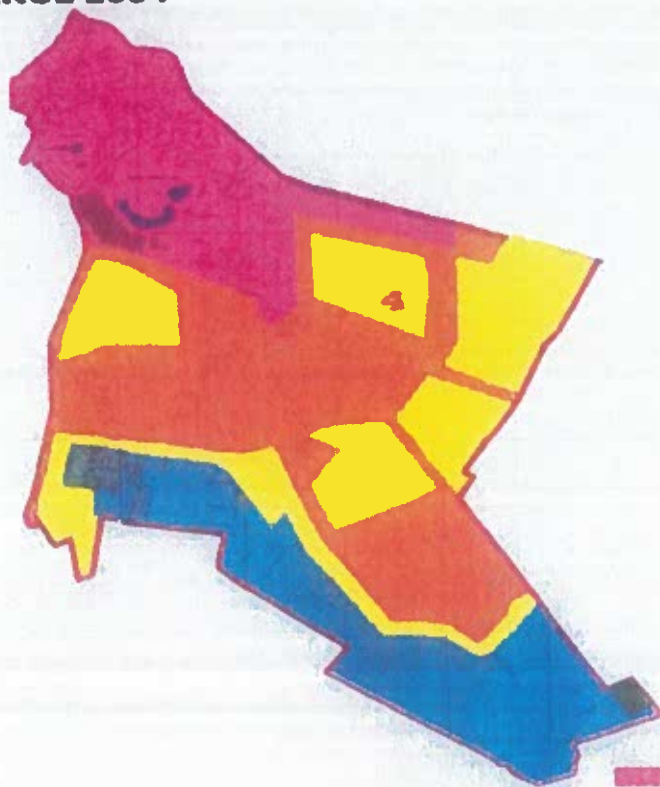
În zonă se mai află și instituții de învățământ precum grădinițe, școli, licee, Universitatea Spiru Haret, dar și instituții de cult, cabinete medicale și instituții bancare.

La efectuarea inspecției s-a constatat faptul că în zonă există, rețele de curent, apă, canalizare, gaze, internet + TV și termoficare.

Traficul auto și pietonal este intens în zonă, ceea ce face imobilul subiect să fie atractiv din punct de vedere comercial.

REGLEMENTARI URBANISTICE DE ZONARE FISCALĂ A TERITORIULUI MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PENTRU ANUL 2004 SECTOR 4

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



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

NOTĂ:
Prezentă planșă se află însoțită de Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. / ... 2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de zonare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor O.G. nr. 26/2002, a HG nr. 1278/2002 și a HGOMB nr. 261/2003.

Stăruind să se respecte termenii din categoriile urbanistice în terenurile, acordarea PUG aprobată, nu permite delimitarea unei limite definitive a teritoriului urbanizat. Căderea pe categoriile urbanistice "1", "1P" și "10P" se face conform prevederilor din Anexa A.

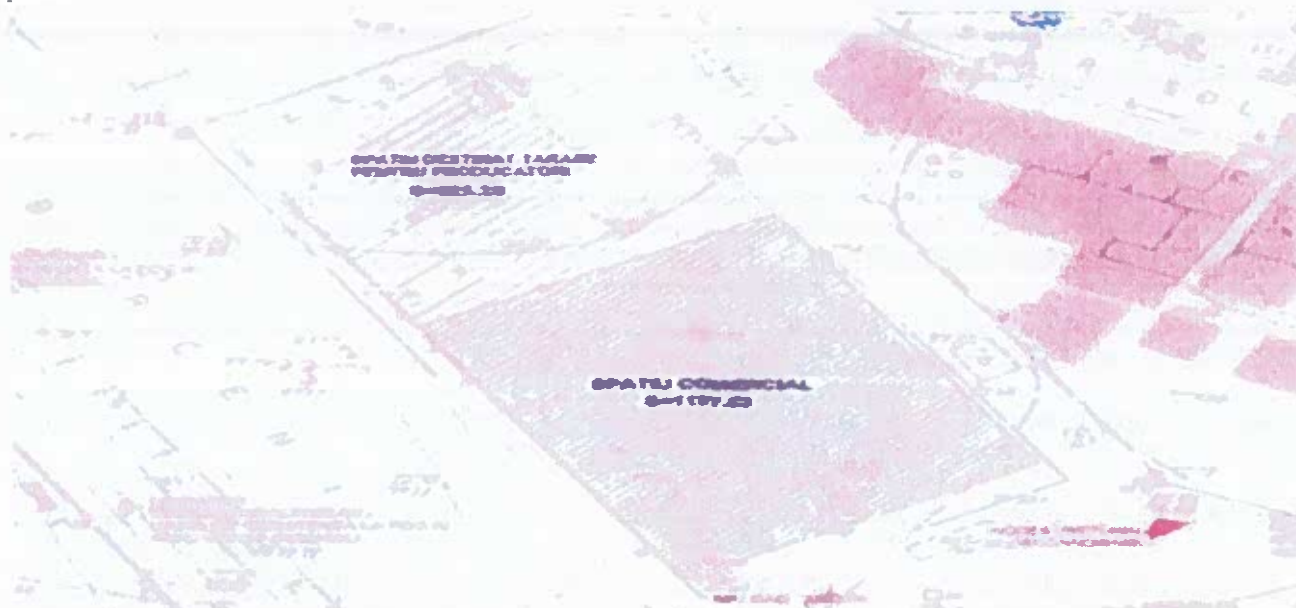


2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

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 și delimitare puse la dispoziția evaluatorului, terenul are o suprafață de 3.809 mp fiind identificat cu numărul cadastral 230314, având o formă aproximativ dreptunghiulară iar la inspectia proprietatii s-a putut observa faptul ca suprafața acestui teren este plană.



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

Spatiu Comercial in suprafata utila de aproximativ 1.197,83 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 825,28 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.



<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 regasite 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 / chiriasului, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marja de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru 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:



EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spații comerciale cu destinația comerț, comercializare produse alimentare și nealimentare, respectiv alimentație publică 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 piețele 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.



Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

Cheltuielile care sunt incluse în chirie diferă de la o piață la alta. Plecând de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie brută; chiria netă; chiria netă triplă etc.). Ținând cont de practica pieței românești chiria estimată este o chirie netă care presupune ca utilitățile, impozitele, asigurarea și cheltuielile curente sunt plătite de către chirias în timp ce proprietarul plătește numai reparațiile capitale.

În funcție de durată, contractele de închiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai puțin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluării s-a presupus estimarea unei chirii de piață pe termen lung.

Pentru estimarea Valorii de Piață nu s-a avut în vedere dispozițiile legale în vigoare referitoare la TVA.

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare, reprezintă opinia evaluatorului ce a rezultat în urma analizei datelor de piață pe care le-a deținut la data întocmirii raportului de evaluare, acesta nefiind responsabil în situația în care ar apărea și alte date / informații de care sa nu fi avut cunoscință și care ar putea influența semnificativ valoarea estimată, utilizatorul fiind singura persoană care ar putea aproba sau nu, prezentul raport de evaluare.

Valoarea este o estimare și nu o sumă fixă.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori și poate fi însoțită sau nu de persoanele cărora li se adresează acest raport.

Datele primare au caracter de piață.

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

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.

Valoarea estimată este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport la data evaluării.

Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile și a fost estimată ținând cont de toate informațiile regasite de către evaluator, nefiind exclus ca acestea să nu fie conforme cu realitatea.

De asemenea, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care valorile prezentate în cadrul prezentului raport de evaluare nu sunt conforme cu starea / caracteristicile bunului subiect, având în vedere cele mai sus menționate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



HOTĂRÂRE

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.





Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

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 emis de Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu și Administrația Fondului Imobiliar nr. 16629/19.07.2018;

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. 35 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 denudarea raporturilor între chiriași/utilizatori și instituțiile/serviciile publice/operatorii serviciilor publice de administrare a fondului imobiliar aflate în administrarea Municipiului București pentru spațiile comerciale și de prestări servicii, până la finalizarea procedurilor de vânzare perutate 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, conținți 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 preluate, în măsură 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 măsură 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 Fișe de calcul, ce constituie anexa nr. 2 a prezentei hotărâri:

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



baza unui contract de asociere încheiat cu societăți 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 - 6, 14, 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 spații 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



7	cele finanțate de la bugetul central sau local (holuri, casa scării, grupuri sanitare, depozite, dependințe, spații 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 sociale culturale, prestate de persoane fizice și juridice private	5,00	5,00	3,00	3,00
10	a) Depozite independente	4,00	3,00	2,00	1,50
	b) vitralii/pornite, demisol, mansardă/pod atărate 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 învățămînt 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/Șurci</u> a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	Sezon	aprilie-octombrie	La tariful stabilit pentru activitatea de bază	
		Extra sezon	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 (atelie, 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, alee spațiilor cu altă destinație - curte acces (bătă individuală)	2,00	1,00	1,00	0,50



- a) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spații care nu sunt dotate cu încălzire centrală/electricitate/apă caldă/gaze la sobă
- b) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință situată în zonele cuprinse între străzi nominalizate în Dispoziția Primarului General nr. 766/15.07.2005
- c) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință situată 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. 348/2004, cuprinzând: invalizi, veterani de război, urmașii eroilor mării și războiului din timpul revoluției din dec. 1949, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cărți de soție, etc.) precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap.
- e) Beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în aceste normative în vigoare
- f) Dacă spațiul precum și titularul contractului de închiriere se încadrează la două sau mai multe categorii se va aplica o singură reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

*** Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 4,6665 lei/euro, comunicat de Banca Națională a României

CONFIRMAT










Incheiere Nr. 58548 / 24-09-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Birou 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
- Act Administrativ nr. 133849/27-07-2018 emis de BGIT, SECTOR 4
- Act Administrativ nr. 126/08-05-2002 emis de C.G.M.B.;
- Act Administrativ nr. 142/13-06-2017 emis de Consiliul Local Sector 4;
- Act Administrativ nr. 72/08-10-2000 emis de Consiliul Local Sector 4;
- Act Normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;
- Act Administrativ nr. 230/24-09-2001 emis de C.G.A.B.;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 20 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 registrotor în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 230314
- se înabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod abandonare lege în care 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 înabuleaza dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN 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 - PRIN DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4
COJOCIA GEORGIANA-IONELA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

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

Data soluționării,

24-09-2018

Registrator,
EUGEN BRATICEVICI
Data și semnatura

Asistent Registrotor,
LILIANA GAVA
Data și semnatura

*) Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OG 17, 760/2004



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	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	D	3.809	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	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. construită la sol: 1990 mp; S. construită desfasurată: 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. construită la sol: 55 mp; S. construită desfasurată: 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. construită la sol: 19 mp; S. construită desfasurată: 19 mp; Post transformare.



