



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

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

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică

Compartiment Informații de Interes Public

P.6.3/46/04.07.2025

ANUNȚ

lansare în consultare publică

a proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii imobilului compus din construcția C1 și teren din Piața Berceni-Oltenei – Șos Berceni nr.33 sector 4, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini. Model fișă de date, model contract închiriere și a raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al licitației

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 imobilului compus din construcția C1 și teren din Piața Berceni-Oltenei – Șos Berceni nr.33 sector 4, a documentației de atribuire, model caiet de sarcini. Model fișă de date, model contract închiriere și a raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al licitației* supus consultării publice azi data de 04.07.2025.

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 04.07.2025, data publicării, până la data de 18.08.2025, 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 16.07.2025.

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 imobilului compus din construcția corp C1 și teren din Piața Berceni-Olteneiței – Șos. Berceni nr.33, sector 4, București, 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

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.16.2/110/03.07.2025;

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 imputernicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 4 să aprobe închirierea pe o durată de 10 (zece) ani a contractelor de închiriere, ce urmează a fi atribuite prin licitație publică în condițiile Codului Administrativ, pentru spațiile situate în piața Berceni-Olteneiței 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 imobilului compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp, din piața Berceni-Oltenei, 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 Berceni-Oltenei 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. 65021/03.07.2025, privind "stabilirea valorii minime de închiriere a imobilului în suprafață de 368,40 mp și a terenului în suprafață de 1085,60 mp din piața Berceni Oltenei situată la adresa: sos. Berceni, nr. 33, sector 4, București" întocmit de evaluator acreditat ANEVAR. 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 C19Q Federation



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.

Ținând cont de că predarea Pieței Berceni Oltenița către Sectorul 4 al Municipiului București s-a făcut în septembrie 2024 iar 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 vechii piețe o zonă modernă din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu structuri și spații unitare care să permit desfășurarea unui comerț sigur și civilizat întrunind criteriile prevăzute de lege pentru asigurarea securității și sănătății cetățeanului.

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 terenului cu construcție proprietate publică compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp din piața Berceni Olteniței situată în Șos. Berceni nr.33, 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 terenului cu construcție publică compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp , 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

PRIMAR,





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

DIRECȚIA DE AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr. P.16.2/110/03.07.2025

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.

Ținând cont de că predarea Pieței Berceni Oltenița către Sectorul 4 al Municipiului București s-a făcut în septembrie 2024 iar 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 vechii piețe o zonă modernă din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu structuri și spații unitare care să permit desfășurarea unui comerț sigur și civilizat întrunind criteriile pevazute de lege pentru asigurarea securității și sănătății cetățeanului.

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 terenului cu construcție proprietate publică, compus din : construcția corp C1 în în suprafață de 368,40 mp și teren 1085,60 mp din cadrul acestei piețe, prin licitație publică, conform Codului administrativ, urmând ca prețul minim al închirierii să fie aprobat la valoarea ce rezultă din Raportul de evaluare ANEVAR.

Față de cele arătate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii terenului cu construcție publică (compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp din Piața Berceni-Oltenei situată în Șos. Berceni nr.33, a documentației de atribuire și a prețului minim de închiriere

Director Executiv,

Viorica DAVID

**Director Tehnic,
Ciprian-Ionuț BOȚAN**

**Avizat,
DIRECȚIA JURIDICĂ
ISTODORESCU**

Întocmit, Liliana SATMARI

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

CAIET DE SARCINI

**Teren, domeniul public, în suprafață de 1085,60 mp și construcție, proprietate publică,
în suprafață de 368,40 mp situat în Piața Berceni-Oltenei din Șos. Berceni nr.33**

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 închirierea prin licitație publică a:

Imobil situat în piața Berceni Olteniței, format din:

1. CONSTRUCȚIA C1 în suprafață de 368,40 mp

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

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

2. TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ în suprafață de 1085,60 mp

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

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

Total preț de pornire al licitației (1+2) =

Capitolul I

Informatii generale

1.1 Organizatorul licitației :

Denumire: **Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului București, în calitate de administrator al pieței, imobil format din teren proprietate publică și construcții proprietate publică, situat în Șos. Berceni nr.33, sector 4, București prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.**

Cod fiscal : RO4316422

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

Cont : Trezoreria Sector 4

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

1.2 Baza legală

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

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

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

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

e) HCL Sector 4 nr. / privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale situate în incinta pieței Complexului Agroalimentar Piața Berceni-Oltenei, 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, bun viitor (teren, domeniul public în suprafață de 1085,60 mp și construcție în suprafață utilă de 368,40 mp) situat la adresa: Șos. Berceni nr.33, sector 4, București, și va avea denumirea corp C1 și teren din piața Berceni-Oltenei de la adresa menționată.

Obiectul licitației, imobil, bun viitor, va fi configurat conform Anexei nr.1 "Proiectul tehnic al pieței" la contractul de închiriere.

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

1.5 Imobilul, construcția C1, bun viitor, și teren situat în piața Berceni-Oltenei, ce urmează a fi închiriat va fi utilizat pentru destinația și profilul declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii deplin drept a contractului de închiriere, să facă amenajările privind instalațiile și dotările necesare, să obțină toate avizele și autorizațiile de funcționare prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în imobilul închiriat. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării și de a achita utilitățile aferente.

1.6 Imobilul construcția C1 în suprafață de 368,40 mp, bun viitor, situat în Piața Berceni-Oltenei, va fi utilizat pentru destinația alimentație publică activitatea desfășurată încadrându-se, în mod limitativ, în următoarele coduri CAEN: 5611 și/sau 5630. Terenul în suprafață de 1085,60 mp supus închirierii va fi folosit exclusiv pentru amenajarea căilor de acces, chiriașul neputând executa alte lucrări pe acest teren.

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

1.8 Persoana juridică, poate să achiziționeze caiete de sarcini pentru mai multe imobile /teren domeniul public și construcție proprietate publică, însă poate participa la licitație doar pentru imobilul/teren domeniul public și construcție proprietate publică pentru care a depus oferta și a achiziționat caietul de sarcini aferent.

1.9 Contravaloarea caietului de sarcini/imobil/teren proprietate publică cu construcții proprietate publică este de 200 de lei.

1.10 Perioada închirierii

Perioada de închiriere a imobilului/spatiului, este determinată și aprobată prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București, de 10 ani, 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. Prelungirea contractului se poate face pentru o perioadă ce nu va depăși termenul inițial de închiriere.

1.11 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 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 desfasurarea 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, insolventă sau faliment;
- f) nu a fost și nu este nici în momentul încheierii actului adițional parte într-un litigiu purtat de Locator 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 desfasurarea 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 insolventă, 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 acestuia.
- e) Nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:
- f) 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;
- g) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- h) 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;

i) 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;

j) 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;

k) 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;

l) 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, bun viitor.

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 mentiuni „Garantie de participare – imobilul proprietate publica situat la adresa:”

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

Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data 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 adjudecare a chiriei și constituită în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata.

Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută la art. 2.4 și va conține mențiunea „Garanție de bună execuție imobil 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 ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta: denumirea imobilului compus din: teren domeniu public, în suprafață de 1085,60 mp cu construcția corp C1 proprietate publică, în suprafață de 368,40 mp situat la adresa Șos. Berceni nr.33, sector 4, București

3.4. **Plicul exterior** va trebui să contină, 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 contravaloarei 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: In cazul ofertantilor ce sunt persoane fizice/juridice cu cetățenie sau naționalitate străină, se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante in conditiile legii incidente in tara de domiciliu/sediu și de rezidență la momentul prezentarii.

2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului București care sa ateste faptul ca nu inregistreaza debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi) si ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, in original;

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

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

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

6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta: imobil, construcția corp C1 și teren situat la adresa .Șos. Berceni nr.33, sector 4, București.

3) pretul oferta plecand de la pretul de pornire al licitatiei;

4) Documente doveditoare prevăzute la Cap. IV

5) Semnatura 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 licitatiei.
- 3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- 3.12. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitatiei sau 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 imobilului, bun viitor, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp :

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/luna fara TVA – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al disponibilităților bănești (dar nu mai puțin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (dovada experienței similare pe ultimii 3 ani aferentă tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat - pondere 10%.
- d) protecția mediului înconjurator: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 10%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1. 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 egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie /luna fara 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 prevazut la art.4.1 lit. c) operatorii economici participantii 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 art.4.1 lit. (d) ofertanții participanți la procedură care detin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

4.5 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

4.5.1 pentru criteriul de atribuire prevăzut la alinart.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 art.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 art.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, prevăzută, 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 respectarea profilului activității, respectiv alimentație publică se vor acorda 0 puncte;

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

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

4.6 Valoarea minimă a chiriei pentru pornirea licitației cu privire la închirierea imobilului, bun viitor, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp va fi stabilită doar în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Capitolul V

Desfasurarea licitatiei

5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală precum și pe pagina de internet www.ps4.ro, precum și la avizierul instituției

5.2 Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

5.3 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, care urmează să se transmită prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicată de

catre 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 ședinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 5.6 Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.
- 5.7 După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior sau interior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.
- 5.8 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.
- 5.9 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
- 5.10 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la 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 imobilului 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 inchiriat, raportat la suprafata acestuia''

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

Capitolul VI

Incheierea contractului de inchiriere

- 6.1** Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul castigator numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 5.15.
- 6.2** Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere.

- 6.3 Modelul contractului de inchiriere este atașat la caietul de sarcini. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și acceptă prevederile caietului de sarcini și ale modelului de contract..
- 6.4 Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.
- 6.5 Neîncheierea contractului de 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 castigator 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 castigator 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 castigator din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare castigatoare 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 prelungirii perioadei de închiriere, dacă aceasta este posibilă. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locator, 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 investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias imobilului/spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului și intra de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatorului.
- 6.14 Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a imobilului din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și

autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității/ funcționării în bune condiții, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia. Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării imobilului/spatiului

Locatarul are obligația achitării facturilor de utilități publice necesare funcționării imobilului/spatiului.

- 6.15** Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, întreținerea imobilului. (dacă este cazul).
- 6.16** Pe durata contractului de închiriere este permisă subînchirierea imobilului/spatiului, în condițiile legii, cu acordul prealabil al locatorului, manifestat în scris. În cazul în care se acceptă subînchirierea, Locatarul și cel desemnat ca și sub-Locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din Contractul de închiriere, pe durata contractului de subînchiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreeat se va efectua cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și necesită aprobarea prealabilă a locatorului.
- 6.17** La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună executie echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care devin incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).
- 6.18** Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se păstrează de către Organizatorul licitației până la constituirea garanției de bună executie. Garanția de participare se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
- 6.19** Garanția de bună executie va putea fi eliberată la încetarea contractului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că Locatarul nu prezintă debite, că acesta și-a îndeplinit în mod corespunzător obligațiile asumate prin contract și după semnarea procesului verbal de predare-primire a imobilului închiriat.
- 6.20** Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, în trei exemplare, unul pentru fiecare parte și unul care va fi înregistrat la organele fiscale și constituie titlu executoriu pentru evacuarea chiriei, în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale și pentru plata chiriei, utilităților, penalităților și cheltuielilor justificate la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

Capitolul VII

Incidente

- 7.1** Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului câștigător la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum și refuzul ofertantului câștigător de a semna Contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de forță majoră sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusă și a dreptului de a mai participa la

procedurile ulterioare organizate pentru inchirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.

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

ANEXE:

Anexa A – Declaratie de participare la Licitatia publica

Anexa B – Declaratie

Anexa C – Informatii generale

Anexa D – Model contract de inchiriere;

Anexele fac parte integranta din prezentul caiet de sarcini.

ANEXA A

Catre _____
Sediu _____

**Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Inchirierea imobilului compus din constructia C1 în suprafata de 368,40 mp și
teren în suprafata de 1085, 60 mp prin licitatie publica situat în Piața Berceni-
Olteniței din Șos. Berceni nr.33, sector 4. București**

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

prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatia publica pentru inchirierea
imobilului meționat din Piața Berceni-Olteniței situat în Șos. Berceni nr.33, sector 4,
București.

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 licitație publică a
bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București terenuri
și construcții aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4.

De asemenea, declar ca înțeleg si accept faptul ca imobilul situat la adresa Șos.
Berceni nr.33, sector 4, București, ce formeaza obiectul licitatiei publice, ca mi-am exercitat
dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la imobilul, 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, proprietate publică, cu construcție proprietate publică, formeaza obiectul licitatiei publice si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la imobilul/terenul, proprietate publică, cu construcție proprietate publică din Piața Berceni-Olteneiței situat la adresa Șos. Berceni nr.33, sector 4, București., anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care SC va fi desemnata castigator al imobilului compus din construcția corp C1 în suprafata de 368,40 mp și teren în suprafată de 1085,60 mp, situat în Piața Berceni-Olteneiței la adresa Șos. Berceni nr.33, sector 4, București, **declar ca sunt de acord ca:**

- la construcția cor C1 orice lucrări de amenajare, modernizare, îmbunătățire sau de întreținere a imobilului 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. De asemenea pe terenul în suprafată de 1085,60 mp se vor executa doar lucrări de amenajare căi de acces.

- 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 inchiriat;
- la incetarea Contractului de inchiriere, sa predau imobilul 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 Locatarului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate la/pe imobilul 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 compus din constructia corp C1 în suprafata de 368,40 mp și teren în suprafata de 1085,60 mp, domeniu public, in, situat la adresa Ţos. Berceni nr.33, sector 4, Bucureşti.

Data:

Semnatura

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

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

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

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

MODEL Anexa nr.2 la HCL S4 nr.m/.....

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

Incheiat astazi

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

între:

Sectorul 4 al Municipiului București, cu sediul în București, B-dul. George Coșbuc nr. 6-16, Sector 4, cod fiscal RO4316422, cont nr. RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.30, titularul dreptului de administrare asupra terenului, domeniul public, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 și teren în suprafață de 1085,60 mp, situat în piața Berceni-Oltenei din șoc. Berecni nr.33, sector 4, București reprezentat prin Primar Daniel BĂLUȚĂ, denumită în continuare „Locatorul” și

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

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

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

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

1.1. Locatarul încheie cu Locatorul prezentul contract în scopul închirierii unui imobil, bun viitor, situat piața Berceni-Oltenei, teren domeniu public și construcție proprietate publică, construcție cu destinația: alimentație publică activitatea desfășurată încadrându-se, în mod limitativ, în următoarele coduri CAEN: 5611 și/sau 5630.

Imobilul format din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp este un bun viitor. Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în imobilul închiriat. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării și de a achita utilitățile aferente.

1.2. Imobilul compus din: construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren de acces în suprafață de 1085,60 mp situat în piața Berceni-Oltenei, supus închirierii, va fi configurat conform Anexei nr. 1 - „Proiectul tehnic” la prezentul contract, în urma finalizării lucrărilor de construire și amenajare a pieței.

1.3 Cade în obligația chiriașului de a efectua din fonduri bănești proprii, lucrările de instalații necesare pentru dotările și echipamentele prevăzute de normele legislației în vigoare, referitor la desfășurarea în bune condiții a activității menționate la pct.1.1

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

2) Perioada de Inchiriere

2.1. Părțile au convenit o perioadă fixă de închiriere a terenului, domeniu public, de 10 ani, calculată începând cu data semnării prezentului Contract (denumită în continuare „Perioada”) conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.140.2025

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

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

3.1. Locatarul declară că a luat la cunoștință, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile și informațiile referitoare la imobilul, bun viitor, format din construcția corp C1 în suprafață de 368.40 mp și teren de acces în suprafață de 1085,60 mp de închiriat, le-a înțeles și în consecință a dispus de toate informațiile și documentele referitoare la obiectul închirierii înainte de a semna Contractul de Inchiriere.

3.2 După obținerea autorizației de construcție, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare-primire (numit în continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi menționate viciile constatate. Dacă niciun viciu nu este menționat în Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat imobilul (construcția corp C1 și teren de acces) de închiriat, în condiții optime pentru demararea lucrărilor de modernizare. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.

3.3. Locatarul va avea în folosință imobilul (construcția corp C1 și teren de acces) de închiriat, liber și netulburat, cu condiția de a executa și finaliza lucrările de modernizare (dotări cu

instalații și echipamente specifice activității desfășurate conform art.1.1) și de a desfășura activitatea menționată la pct. 1.1 din prezentul contract pe toată perioada contractului, de a plăti sumele datorate ca chirie, conform prezentului Contract și de a-și îndeplini toate celelalte obligații legale și contractuale.

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

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

3.6. Locatarul va plăti toate cheltuielile și taxele necesare desfășurării activității în spațiul închiriat (teren și construcție), inclusiv taxele, licențele, autorizațiile, avizele etc. care privesc suprafața închiriată. În caz contrar, contractul se reziliază de drept, iar Locatarul pierde garanția de bună-execuție.

3.7 Imobilul, bun viitor, format din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 are ca destinație exclusivă desfășurarea activității de alimentație publică încadrată în codul CAEN: 5611 și/sau 5630 și teren în suprafață de 1085,60 mp, domeniu public suspus închirierii va fi folosit exclusiv pentru amenajarea căilor de acces, chiriașul neputând executa alte lucrări pe acest teren.

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

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

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

3.12 Locatarul este obligat să respecte legile și regulile impuse odată cu închirierea imobilului, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp, și este obligat să aibă toate licențele și autorizațiile la zi, necesare funcționării și desfășurării activității, conform celor prevăzute în prezentul contract și pe toată durata acestuia.

3.13 Locatarul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit toate Traseele de utilități 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": reprezintă toate canalizările, țevile, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.

3.14 Locatarul se obligă să desfășoare activitatea de alimentație publică în imobilul compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp închiriat cu respectarea prevederilor înscrise în legislația muncii și cu condiția respectării

27

reglementărilor în vigoare privind liniștea și ordinea publică. Excepție fac situațiile care impun ca activitatea să fie închisă, cu condiția notificării prealabile în scris a Locatorului. De asemenea pe terenul menționat se pot executa doar lucrări de amenajare căi de acces, orice alte gen de lucrări fiind interzise.

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

4) Chirie

4.1. Chiria pentru imobilul, proprietate publică, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp 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 imobilul va fi datorată începând cu Data predării spațiului închiriat (teren domeniu public și construcție proprietate publică), consemnată în Procesul verbal de predare-primire.

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

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

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

4.6. La prelungire contractului, chiria urmează să se actualizeze la prețul pieței din momentul respectiv în conformitate cu un raport de evaluare întocmit de un evaluator acreditat ANEVAR.

5) Utilitati

5.1. Pentru imobilul închiriat, domeniu public, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 Locatarul va încheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrică și gaze, apă caldă și rece, internet și telefonie alese de către acesta în funcție de opțiunea Locatorului.

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 salubritate, 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 și obligațiile Locatarului

6.1. LOCATORUL are obligația de a preda spațiul imobilul, domeniu public, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 închiriat la data consemnată în Procesul Verbal de primire, semnat de ambele părți, Proces verbal ce se constituie în Anexa nr.2 la prezentul contract.

6.2. Sa controleze periodic modul în care este folosit spațiul închiriat potrivit destinației și a obiectului de activitate menționat la art. 1.1 și să asigure folosința netulburată.

6.3. LOCATORUL nu va fi făcut responsabil față de LOCATAR în ceea ce privește:

Orice avarie sau întrerupere în furnizarea serviciilor din cauza executării unor reparații necesare, a întreținerii sau înlocuirii oricărei instalații sau aparate sau defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanică sau de altă natură sau distrugerea sau înghețarea sau orice alte condiții imprevizibile, precum și de situațiile de criză de combustibil sau de forță de muncă, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR* dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea inițială într-un timp cât mai scurt, și orice acțiune, omisiune sau neglijență a unei terțe părți, care se obligă să asigure asistența pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL.

6.4. Următoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum și persoanelor autorizate de acesta:

a) Să ridice construcții (schele/scări) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITĂȚI, chiar dacă acestea vor restricționa temporar accesul către terenul închiriat sau buna folosire a acestuia, și

b) Să fixeze pe partea exterioară, laterală sau în spatele peretilor principali ai spațiului, închiriat (cu condiția să nu afecteze accesul la spațiu) orice obiect pe care LOCATORUL îl consideră necesar sau dorește.

8) Drepturile și obligațiile Locatarului

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

7.2 Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publică asupra imobilului compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp, închiriat, prin actele și faptele săvârșite.

7.3 LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el însuși sau de angajații, furnizorii și sub-contractorii acestuia.

7.4 LOCATARUL este făcut responsabil față de LOCATOR pentru daunele aduse cailor de acces aparute datorită aprovizionării / livrării marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.

7.5 LOCATARUL este obligat să repare toate deficiențele pentru care este făcut responsabil conform paragrafelor de mai sus. În caz contrar LOCATORUL poate să aleagă, la discreția sa, o companie de construcții care să repare daunele provocate de LOCATAR și să efectueze lucrările necesare, pe cheltuielile LOCATARULUI.

- 7.6 Dacă vor fi necesare lucrări de consolidare ce necesită încetarea activității Locatarului, acesta va evacua spațiul, domeniu public, închiriat, pe întreaga perioadă a executării lucrărilor și va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectivă.
- 7.7 Locatarul va întreprinde pe cheltuială și riscul său lucrările de modernizare și amenajare a spațiului în vederea obținerii autorizațiilor necesare funcționării în condiții optime, inclusiv autorizația de securitate la incendiu.

8) Garantie

- 8.1 La data încheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garanției de bună executie, sub formă de depozit bancar, în contul de Trezorerie indicat de Locator în cuprinsul Caietului de sarcini.
- 8.2 Garanția de bună executie este în cuantum deLei și reprezintă echivalentul chiriei pe 2 (două) luni, Locatarul se obligă să mențină garanția la valoarea inițială pe toată durata perioadei contractuale.
- 8.3 Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună executie până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de bună executie nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obligă să plătească de îndată diferența în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.
- 8.4 Locatarul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.
- 8.5 Garanția de bună executie va putea fi eliberată Locatarului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite față de Locator, în măsura în care nu a fost executată în conformitate cu prevederile art. 9.4 din Contract și doar după semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului, domeniu public la încetarea Contractului.
- 8.6 Garanția de bună executie va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Locatarului către instituția bancară care a constituit depozitul bancar.

9) Subînchirierea și cesiunea drepturilor de închiriere

- 9.1 LOCATARUL poate subînchiria în tot sau în parte drepturile și obligațiile care rezultă din acest Contract de Închiriere doar cu acordul scris prealabil al LOCATORULUI manifestat în scris printr-o persoană împuternicită din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 și în condițiile prevăzute de lege.
- 9.2 În cazul în care LOCATORUL acceptă subînchirierea, în tot sau în parte, a terenului, domeniu public, LOCATARUL și cel desemnat ca și sub-Locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din prezentul contract, pe durata de subînchiriere a acestui Contract de Închiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreează necesită aprobarea prealabilă a LOCATORULUI, printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.
- 9.3 LOCATARUL este obligat să plătească taxele și impozitele ce îi revin în urma încheierii contractului de subînchiriere.
- 9.4 În cazul nerespectării prevederilor prezentului articol, Locatarul se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat terenul, domeniu public, închiriat și să-l predea Locatarului împreună cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând

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

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, proprietate publică, cu construcție proprietate publică, inchiriat, 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 proprietate publică, cu construcție proprietate publică inchiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

12) Predarea Spatiului Inchiriat

12.1. La incetarea Contractului de Inchiriere sau la expirarea PERIOADEI pentru care a fost incheiat, LOCATARUL este obligat sa predea terenul, proprietate publică, cu construcție proprietate publică, in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.

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

12.3. Ca regula generala, la încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar intră de drept în domeniul public local. În cazul în care Contractul încetează din culpa Locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru investițiile și lucrările efectuate pe terenul, domeniul public și/sau la constructia, proprietate publică, inchiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.

12.4. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI/rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului și, in orice caz, pana cand spatiu (teren, domeniu public și constructie proprietate publica), este efectiv eliberat.

13) Încetarea Contractului

13.1. 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 Închiriere, 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 Închiriere 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 (teren, domeniu public, și construcție proprietate publică) sau o parte a acestuia în alte scopuri decât cele stabilite în Contract;
- d) LOCATARUL subînchiriaza dreptul de folosință asupra SPATIULUI ÎNCHIRIAT sau a Contractului de Închiriere unei terțe persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI;
- e) LOCATARUL cedează sau transferă dreptul de folosință sau prezentul contract de închiriere.
- f) LOCATARUL distruge sau aduce daune spațiului (teren, domeniu public și construcție proprietate publică) 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-și îndeplinește oricare dintre obligațiile rezultând din prezentul Contract de Închiriere sau care sunt prevăzute de lege, iar aceasta încălcare continuă timp de 5 zile de la notificarea scrisă transmisă de LOCATOR LOCATARULUI;

(2) În cazul apariției vreunui eveniment de încetare, LOCATARUL renunță la dreptul sau de a cere orice tip de despăgubiri.

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

13.5 În cazul încetării din orice motiv a acestui Contract de Închiriere, LOCATARUL este obligat să elibereze spațiul (terenul, domeniu public și construcție proprietate publică) închiriat și să-l predea LOCATORULUI, în stare corespunzătoare folosinței, cu toate lucrările de conservare și amenajare în funcțiune, în termen de 5 zile de la data încetării.

13.6 LOCATARUL poate rezilia Contractul de Închiriere prin transmiterea unui notificări scrise LOCATORULUI în cazul în care LOCATORUL își încalca de două ori consecutiv

obligatiile sale materiale ce-i revin conform Contractului si daca aceasta incalcare continua 5 zile dupa notificarea scrisa transmisa LOCATORULUI.

13.7 In cazul in care dupa expirarea PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, LOCATARUL continua sa foloseasca spatiul (teren, domeniul public, si constructie proprietate publica) inchiriat, acest fapt va fi considerat ca ilegal si in niciun caz nu se va considera drept extindere a PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau drept reinnoire a acestuia sau acceptarea ocuparii spatiului. LOCATARUL declara in mod expres ca renunta la notificarea de 30 de zile prevazuta de art. 1038 din Codul de Procedura Civila si recunoaste caracterul de titlu executoriu al prezentului Contract, precum si dreptul LOCATORULUI de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta la Capitolul II Titlul XI din Codul de Procedura Civila, la expirarea termenului de 5 zile. Suplimentar, LOCATARUL va plati LOCATORULUI o penalitate ce reprezinta dublul Chiriei datorate de LOCATAR conform ultimului an al PERIOADEI precum si orice alte sume pe care acesta le-ar fi datorat conform Contractului, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a spatiului (terenului, domeniul public si constructie proprietate publica) inchiriat. 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 incetare 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 (teren, domeniul public si constructie proprietate publica) inchiriat;
- b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea spatiului (teren, domeniu public si constructie proprietate publica) pentru inchiriere viitorilor chiriasi; si
- c) orice alte costuri directe solicitate de LOCATOR ca rezultat al incetarii acestui Contract.

13.9 Contractul de Inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre LOCATOR (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data de la care se dorește 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 Locatorului, 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 Quantumul penalitatilor poate depasi quantumul sumelor datorate.

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

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

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

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

15) Forță majoră

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

15.2. Partile vor fi exonerate de raspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligatiilor ce rezulta din prezentul Contract de Inchiriere datorata Fortei-Majore, cu exceptia cazului in care Partea impiedicata de un astfel de eveniment încălca obligațiile sale contractuale și fără aceasta incalcare respectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

16) Nerenunțare

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

17) Independența clauzelor

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

18) Legea aplicabilă. Limba

18.1 Prezentul Contract de Inchiriere este guvernat de și conceput în concordanță cu legile din România.

18.2 Acest Contract de Inchiriere a fost redactat în limba română.

19) Litigii

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

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

20) Alte Clauze

20.1. Partile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile legii.

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

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

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

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

21) Comunicări

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

Locatar:

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

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

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

22) Acceptarea

22.1. Subsemnatul, in calitate de Locatar al SPATIULUI (teren, domeniul public și constructie proprietate publica) ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de informatiile referitoare la spatiul inchiriat, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce s-a constatat.

23) Documentele contractului

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

- 1) Anexa nr. 1 - „Proiectul tehnic al pieței”
- 2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 - Garania de buna executie;
- 4) Anexa nr. 4 - Caietul de sarcini;

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

LOCATOR:

LOCATAR:

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

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

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

I.1) Denumire si adrese

Sectorul 4 al Municipiului București, în numele și pe seama Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul în cu sediul în 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 (în 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, în termenul publicat în anunț.

Secțiunea II Obiectul contractului si criterii de atribuire

II.1.1) Titlu:

Închirierea imobilului/spatiului/ teren domeniu public:

Nr crt.	Numar spatiu/Indicativ	Suprafata imobil/spatiu domeniu public		Adresa
		Suprafata teren (MP)	Suprafata la sol constructie (MP)	
1.	Corp C1 Spațiu comercial		368,40	Șos. Berceni nr.33, sector 4, București, construcție
2	Teren	1085,60		Șos. Berceni nr.33, sector 4, București, teren

II.1.3) Criterii de atribuire

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul de pornire al licitației pentru chirie/luna (euro) fără TVA sau chirie/mp/lună (euro) fără TVA de închiriat – 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/mp/luna fara TVA x suprafața terenului 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 aferența tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat; menținerea coeficienților de urbanism existenți și continuarea activității preexistente - **pondere 10 %**

Nota: ofertanții participanți la procedura de licitație trebuie să prezinte documente doveditoare a experienței similare aferența 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 mai sus 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, prin act adițional pe o durată ce nu poate depăși perioada inițială.

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 (daca este cazul), pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

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

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

3.3) Cazierul judiciar al persoanei sau al operatorului economic (persoana 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 plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;

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

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

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

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).
- 4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 5) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare teren proprietate publică cu construcții proprietate publică
- 7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.
- 8) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 9) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 10) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 11) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- 12) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv contravaloarea caietului de sarcini;
 - b) a depus oferta si declaratia de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

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

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

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

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

Secțiunea IV Garantii

IV.1) Garanția de participare:

Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului București. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare – Inchirierea Imobilului/Spatiului/Terenului situat la adresa: Șos. Berceni nr.183B”

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă 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 calculată raportat la prețul de pornire al licitației pentru chirie/mp/luna fără TVA x suprafața imobilului, sau preț de pornire al licitației: chirie minimă/lună/spațiu, preț menționat în cuprinsul caietului de sarcini.

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

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

IV.2) Garanție de buna execuție:

Garanția de buna execuție a contractului se va constitui prin virament bancar în contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului București. Se va prezenta dovada constituirii la momentul semnării contractului de închiriere, în cuantum egal cu contravaloarea a 2 (doua) chirii (conform ofertei câștigătoare).

41

Secțiunea V Perioada minimă pe parcursul careia ofertantul trebuie să își 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 și vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului/spatiului/ terenului , domeniu public și indicativul spatiului (unde este cazul) situat la adresa Șos. Berceni nr.33, pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

Secțiunea VII Informații suplimentare

VII.1) Clarificari documentatie:

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

VII.2) Vizitare amplasament:

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

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

VII.3) Proceduri de contestare:

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

NR. ÎNREGISTRARE 6504/03.07.2025

ANEXA NR 4



RAPORT DE EVALUARE NR 40/EPI/2025
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUARII:

Estimarea valorii minime de inchiriere pentru spatiul cu destinatie alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului aferent avand o S de 1.085,60 mp, situate in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 26.06.2025

VALORILE ESTIMATE AU FOST DETALIATE
IN SINTEZA EVALUARII

CURS BNR 26.06.2025

1 EURO = 5.0717 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	9
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	16
3. Descrierea constructiei si a terenului	16
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	17
5. Istoricul Proprietatii subiect	17
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	18
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	18
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	20
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
VIII. ANEXE	23



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a estimarea preturilor minime a chiriilor pentru spatiul cu destinatie alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului in suprafata de 1.085,60 mp situate in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile 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 Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor în vigoare și 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 și asigurare profesionala în cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 26.06.2025.

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

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

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

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

HCGMB 239/24.01.2001

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

Extras CF si Schita.

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.



13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat si cuprinde descrierea datelor, faptelor si analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 26.06.2025.

Etapele parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

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

PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Berceni - Oltenitei se afla situată pe sos. Berceni nr. 33, 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. 36/2022, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmbovița) din limita 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.



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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

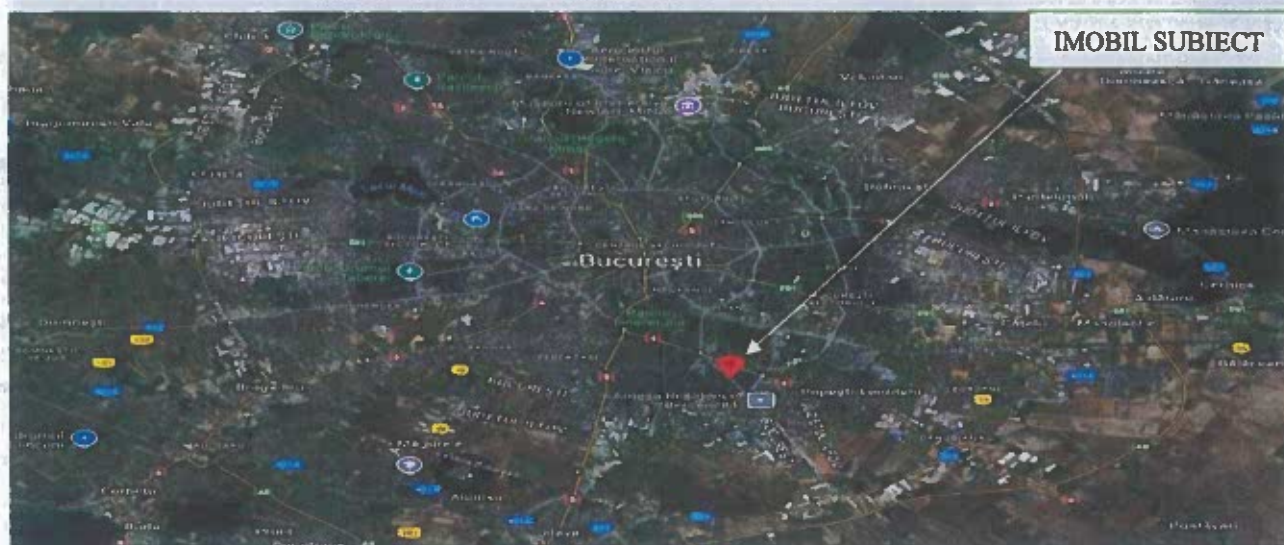
Zona în care este amplasat Complexul Comercial, este o zonă rezidențială, cu blocuri de locuințe colective și construcții rezidențiale unifamiliale aflate în curs de dezvoltare.

În zonă se mai află și instituții de învățământ precum grădinițe, școli, licee, Universități dar și instituții de cultură, Spitale Publice și instituții bancare.

Din informațiile recepționate 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.





In anexele prezentului raport de evaluare au fost evidentiata bunurile imobile ce fac obiectul evaluarii.



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 Bucuresti transmis conform Actului 21/1790 emis de PMB – DGAFI (potrivit extrasului CF).

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

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

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

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

În cazul imobilului analizat, piața este definită ca fiind o piață proprietăților de tip spațiu alimentare publică și terenul intravilan CC considerat liber (1.085,60 mp liberi) situate în incinta Pieței Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4 care îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fezabilă financiar; Este maxim productivă.



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

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

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

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

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

În concluzie, chiriile de piață estimate la data evaluării, pentru spațiul cu destinație alimentatie publică C1 având o suprafață de 368,40 mp și a terenului în suprafață de 1.085,60 mp situate în incinta Piete Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4, astfel cum au fost menționate în sinteza evaluării sunt următoarele:

Valoare estimată pentru închirierea spațiului cu destinație alimentatie publică în suprafață de 368,40 mp	14 euro / mp / luna echivalentul a 5.157,60 euro / luna
Valoare estimată pentru închirierea Terenului de 1.085,60 mp	1,90 euro / mp / luna echivalentul a 2.062,64 euro / luna
Valoare totală estimată pentru închirierea spațiului cu destinație alimentatie publică C1 având o suprafață de 368,40 mp și a terenului în suprafață de 1.085,60 mp situate în incinta Piete Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4	7.220,64 euro / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 26.06.2025 este de 1 EUR= 5.0717 RON.

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

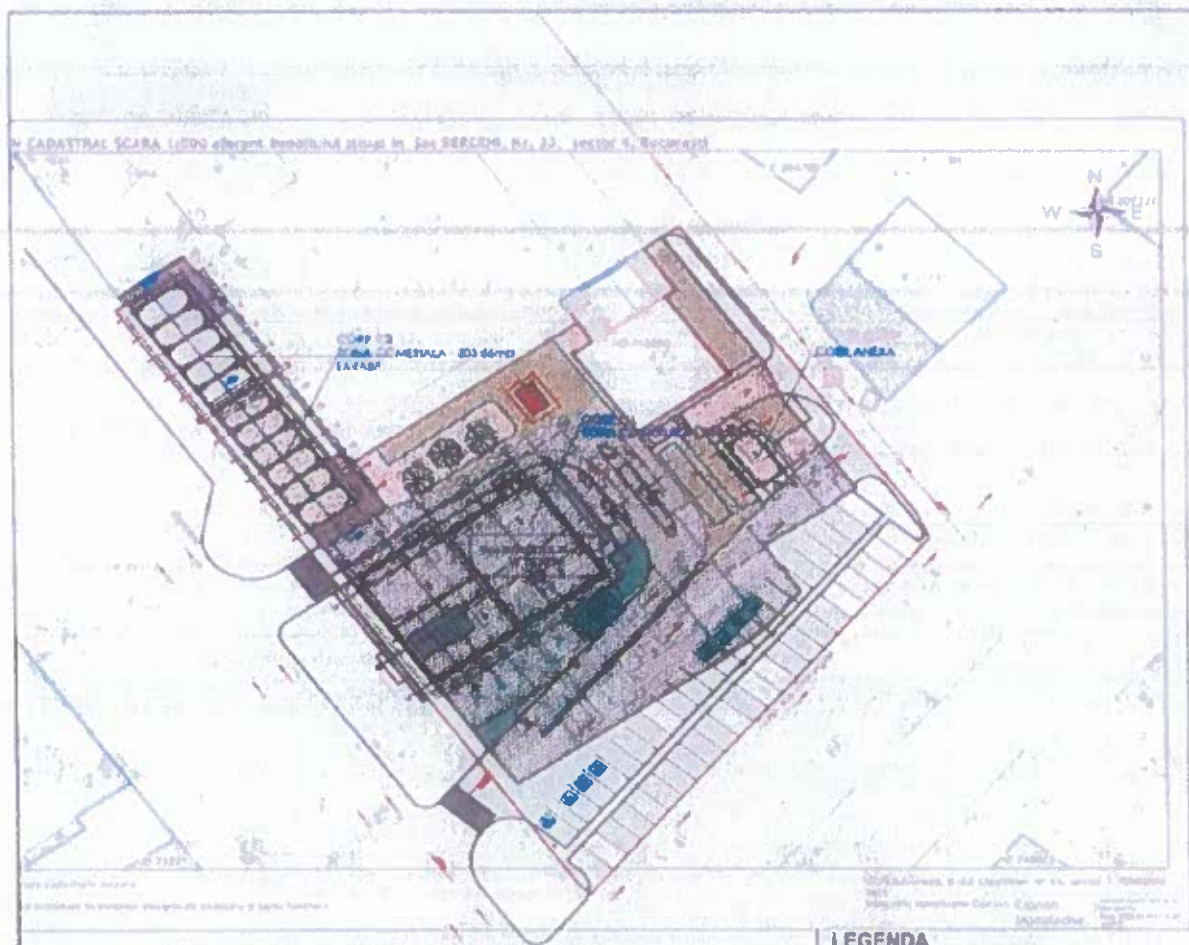
2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoare estimată pentru închirierea spațiului cu destinație alimentatie publică în suprafață de 368,40 mp	14 euro / mp / luna echivalentul a 5.157,60 euro / luna
Valoare estimată pentru închirierea Terenului de 1.085,60 mp	1,90 euro / mp / luna echivalentul a 2.062,64 euro / luna
Valoare totală estimată pentru închirierea spațiului cu destinație alimentatie publică C1 având o suprafață de 368,40 mp și a terenului în suprafață de 1.085,60 mp situate în incinta Piete Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4	7.220,64 euro / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 26.06.2025 este de 1 EUR= 5.0717 RON.



ANEXE



LEGENDA

- Suprafata teren aferenta corp C1 = 1454 mp
- Suprafata teren aferenta corp C2 si anexa = 782 mp

Suflita tehnica si reprezentarea grafica a proiectului de amenajare sunt proprietate intelectuală a proiectantului general CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. sau poartă urmele unor proiecte realizate în trecut. Conținutul este strict confidențial și nu poate fi folosit în niciun fel fără acordul scris al proiectantului general CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ (conform NMR nr. 100/1997): C
CLASA DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P105 U 2013): II
RISC DE INCENDIU (conform P105 U 2013): INC
GRADUL DE ACȚIUNE LA INCENDIU (conform P105 U 2013): INC

ASOCIEREA:
CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.
BULEVARDUL MAREȘ nr. 1A, etaj C, Sector 4
BUCUREȘTI
REGISTRUL COMERȚIAL nr. 1/2018

TITULAR BENEFICIAR:
SECȚIUNEA 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROIECTANT GENERAL:
CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.
Str. Grigore Marșaleanu nr. 1A, etaj C, Sector 4
BUCUREȘTI
Tel: 021 481 481, Fax: 021 716 679
e-mail: office@concrete.ro
Reg. Com. nr. 1/2018
CUI: RO 27799945

DESCRIERE PROIECT:
RECONSTRUCȚIE, RECONSTRUCȚIE, REAMENAJARE PLATA
A BORDURILOR ÎN BORDURILE SI ORGANIZARE EXECUTARE
LUCRULUI

PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:
PC INT ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL
Str. Bercia nr. 11, etaj 4, Sector 4
BUCUREȘTI
Tel: 021 481 481 e-mail: office@pcint.ro
Reg. Com. nr. 1/2018
CUI: RO 27799945

ADRESA:
BULEVARDUL MAREȘ NR. 22, SECTOR 4, BUCUREȘTI

CORP C1 SI CORP C2	
Suprafata zona comerciala C1	168.6 mp
Suprafata teren aferent Corp C1	1454 mp
Suprafata zona comerciala C2	205.02 mp
Suprafata plata acoperita C2	98.64 mp
Suprafata teren aferent Corp C2	782 mp
TOTAL - Zona comerciala	672.08 mp

CALITATEA	NUME	SEMNAȚURA
Manager proiect	Arh. Mircea NALUȚ	
Manager proiect arh	Arh. urb. Raluca YONEA	
Bat de proiect	Arh. Eugenia PERSEDI	
Proiectat	Arh. Claude BUGA	
Desenat	Arh. Claude BUGA	

PROIECT NR. 100	PR
PLANUL PLANȘII	DATE AD
PLANUL PLANȘII	DE SI
SPECIALITATEA ARHITECTURA	
DATA	DATA
1999	2000
A81	



Carte Funciară Nr. 212953 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
412085 / 29/10/2010		
Convenție nr. 11801 / 1999 emis de SC;		
C1	INSCRIERE, drept de CONVENTIE Sarcini: se noteaza asocierea in participatiune a Primariei Sectorului 4 Bucuresti cu SC Mecotrans SRL in vederea construirii, exploatarei, si administrarii Piete! Agroalimentare Berceni-Oltenei INSCRIERE CE ISI PRODUCE EFECTELE DE LA DATA DE 19.06.2000 1) SC MECOTRANS SRL, CIF:-	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7



Carte Funciară Nr. 212953 Comuna/Oraș/Municipiul: București Sectorul 4

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	212953-C4	construcții administrative și social culturale	46	Cu acte	S. construita la sol:46 mp; C6-46 MP,
A1.5	212953-C5	construcții administrative și social culturale	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; C7-31 MP,
A1.6	212953-C6	construcții administrative și social culturale	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; C8-13 MP
A1.7	212953-C7	construcții administrative și social culturale	572	Cu acte	S. construita la sol:572 mp; C9-572 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	59.299	2	3	21.706
3	4	4.069	4	5	2.995
5	6	6.134	6	7	6.255
7	8	7.193	8	9	9.33
9	10	3.655	10	11	13.78
11	12	6.416	12	13	7.953
13	14	4.447	14	15	6.388
15	16	2.641	16	17	6.474
17	18	1.524	18	19	4.401
19	20	7.85	20	21	12.943
21	22	12.473	22	23	2.704
23	24	2.993	24	25	15.369
25	26	2.374	26	27	15.685
27	28	14.497	28	1	7.587

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/04/2025, 15:04



- Vas wc – 1 buc

Spatiul 10

- Contor electric – 1 buc
- Apometru- 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –10 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 6 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Chiuvetă – 1 buc

Spatiul 11

- Contor electric – 1 buc
- Apometru- 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –11 foi geam
- Rulou PVC – 1buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 9 buc
- Întrerupător PT – 3 buc
- Chiuvetă – 1 buc

Spatiul 12

- Contor electric – 1 buc
- Apometru- 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –12 foi geam
- Rulou PVC – 1buc
- Întrerupător PT – 3 buc
- Lămpi iluminat – 2 buc

Spatiul 13

- Contor electric – 1 buc
- Apometru- 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –7 foi geam
- Rulou PVC – 2buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 4 buc
- Întrerupător PT – 1 buc

Spatiul 14

- Contor electric – 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –9 foi geam
- Rulou PVC – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 4 buc
- Întrerupător PT – 3 buc
- Chiuvetă – 1 buc

Spatiul 15

- Contor electric – 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –5 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Întrerupător PT – 1 buc

Spatiul 16

- Contor electric – 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan –5 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc



- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 5 foi geam
- Rulou PVC – 2 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spatiul 24

- Contor electric – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – lipsă
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Unitate interioară AC monosplit – 1 buc
- Chiuvetă – 1 buc

Spatiul 25

- Contor electric – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – lipsă
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spatiul 26

- Rulou PVC – 1 buc

Spatiul 27

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 2 foi geam
- Ușă dublă PVC – 2 buc

Spatiul 28

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Apometru – 1 buc

Spatiul 29

- Rulou PVC – 3 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc

Spatiul 30

- Rulou PVC – 2 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc

Spatiul 31

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spatiul 32

- Rulou PVC – 4 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spatiul 33

- Rulou PVC – 2 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 2 foi geam
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc

Spatiul 34

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc

- Cufie RAC – 1 buc

Spațiul 44

- Rulou PVC – 2 buc
- Priză PT – 2 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc

Spațiul 45

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spațiul 46

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spațiul 47

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc

Spațiul 48

- Rulou PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc

Spațiul 49

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – lipsă
- Priză PT – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc

Spațiul 50

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 2 foi geam
- Priză PT – 2 buc
- Ușă dublă PVC – 1 buc
- Contor electric – 1 buc

Spațiul 51

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – lipsă
- Priză PT – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spațiul 52

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – lipsă
- Priză PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

Spațiul 53

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – lipsă
- Priză PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Înterupător PT – 1 buc

SPATII COMERCIALE EXTERIOR (CONFORM NUMĂRĂTORII COMISIEI)

Spațiul E1



Spațiul E8

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 6 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Întrerupător PT – 2 buc
- Tablou electric – 1 buc

Spațiul E9

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 4 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc
- Priză PT – 1 buc
- Contor electric – 2 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Tablou electric – 2 buc

Spațiul E10

- Fațadă cu geam securizat – 1 foi geam
- Ușă geam securizat – 1 buc
- Priză PT – 5 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Chiuvetă – 1 buc
- Lămpi iluminat – 8 buc

Spațiul E12

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 10 foi geam
- Contor electric – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Chiuvetă – 1 buc
- Aponetru – 1 buc

Spațiul E13

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 6 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 2 buc
- Întrerupător PT – 1 buc

Spațiul E14

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 6 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 2 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Lămpă iluminat – 1 buc

Spațiul E15

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 6 foi geam
- Ușă dublă PVC – lipsa ușă
- Contor electric – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 6 buc
- Întrerupător PT – 2 bucă

Spațiul E16

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 5 foi geam

- Ușă dublă PVC – lipsa ușă
- Priză PT – 2 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Lămpi iluminat – 8 buc

