



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii imobilului compus din construcția corp C1 și teren din Piața Berceni-Oltenei – 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*;

Ținând 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-Oltenei și în piața Apărătorii Patriei, cu posibilitatea prelungirii contractelor prin act adițional cu o durată ce nu poate depăși durata inițială;

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

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



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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (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.

(2) Valoarea de inventar a bunului închiriat este în cuantum de 1.237.592 lei clădire și 269.941,53 lei teren, conform evidențelor contabile, urmând a fi actualizată după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.

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.

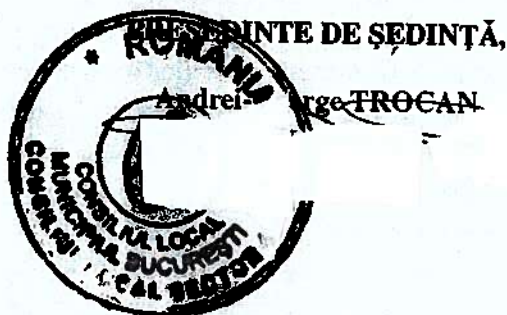
Art. 3 Durata de închiriere a spațiului comercial din piața Berceni-Oltenei va fi de 10 ani și poate fi prelungită, prin act adițional, pe o durată ce nu poate depăși perioada inițială, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 140/03.04.2025.

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.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 22.07.2025



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

**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

Informații 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
Licitatie publica

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 – "Soluție tehnică-plan situație la contractul de închiriere.

Data de deschidere pentru desfășurarea activității va fi denumită „Data de deschidere” si 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 suspus 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 patrimoniu@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 construcție proprietate publică este de 200 de lei.

1.10 Perioada închirierii

Perioada de închiriere a imobilului/spațiului, este determinată și aprobată prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București, 10 ani, calculată de la data semnării contractului de închiriere, dacă nu se stipulează altfel. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractului poate fi prelungită doar cu acordul



Locatarului, in baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Prelungirea contractului se poate face pentru o perioada ce nu va depăși termenul inițial de închiriere.

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

- a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;
- b) accepta faptul că prețul, chiriei va fi măjorat în baza unei noi evaluări a imobilului. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locator, Locatarului, cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării;
- c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat ori fata de Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, la data semnarii actului aditional de prelungire;
- d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii comerciale prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea comerciala;
- e) prezinta un certificat constatator emis de Registrul comertului sau de o autoritate/institutie publica similara, in functie de forma de constituire, din care sa reiasa ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolventa sau faliment;
- f) nu a fost si nu este nici in momentul incheierii actului aditional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti sau Consiliul Local Sector 4.

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

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

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

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta si cererea de participare la licitație, impreuna cu toate documentele solicitate in cuprinsul art. 3.4 si art. 3.7, in termenele prevazute in Anuntul privind desfasurarea licitației;
- c) a indeplinit, la zi, toate obligatiile de plata exigibile a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de intarziere si/sau dobanzi).
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acestuia.
- e) Nu a fost condamnata prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:
- 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 să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată castigatorie la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept castigatorie la licitație.

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 2 chirii lunare, și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata, valoare calculată raportat la pretul de pornire al licitației pentru imobilul, 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 anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN 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 – imobilul proprietate publică 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 limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în orice 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 plăta.

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 suprafața de 368,40 mp situat la adresa Șos. Berceni nr.33, sector 4, București

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

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

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul 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 licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

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

3.6. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, după 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, după 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 dupa expirarea datei si orei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 3.13. Continutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere 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 in/pe/cu privire la bunul închiriat - pondere 10%.
- d) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 10%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1. 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 în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, 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 in/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 acordă astfel:

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

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

4.5.2 pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.4.1, lit.b)

Punctajul D(n) se acordă astfel:

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

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

4.5.3 pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.4.1, lit.c) conform 4.3

Punctajul se acordă 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 acordă 10 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acordă 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 licitației

5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitației 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 limita 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 analizei 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 înregistrează cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 5.12** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul 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 ca și-a însușit și accepta prevederile caietului de sarcini și ale modelului de contract.
- 6.4 Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.
- 6.5 Neîncheierea contractului de inchiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.
- 6.6 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de inchiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.
- 6.7 În cazul în care ofertaantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează. Comisia de evaluare nu are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, chiar în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- 6.8 În cazul în care Organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertaantul în cauză se afla într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, Organizatorul reia procedura de licitație.
- 6.9 În situația în care au avut loc modificări legislative, care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți. Prețul chiriei poate fi majorat, în baza unei noi evaluări, obligatoriu înaintea 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 hotărâri, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.
- 6.13 Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias imobilului/spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului și intra de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatarului.
- 6.14 Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a imobilului 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, utilitatilor, 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 – Declarație de participare la Licitatia publica

Anexa B – Declarație

Anexa C – Informații generale

Anexa D – Model contract de inchiriere;

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANDREI - GEORGE TROCA



ANEXA A

Catre _____
Sediu _____



Declarație de participare la Licitatia publică pentru
« Inchirierea imobilului compus din construcția C1 în suprafață de 1085, 60 mp și teren în suprafață de 1085, 60 mp prin licitație publică 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 către _____, având C.N.P. _____, în calitate de reprezentant al _____, cu sediul în _____, înregistrată la _____ sub nr. _____, având cod de identificare fiscală _____ și cont IBAN _____, deschis la _____, telefon _____, fax _____, e-mail _____

prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatie 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 și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini și ale HCL S4 nr. 168/2022 pentru aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniului public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 precum și de aprobare a regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare – Anexa nr.1 – Regulamentul de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București terenuri și construcții aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4.

De asemenea, declar ca înțeleg și accept faptul ca imobilul 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

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 aceeaasi 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-Oltenei 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-Oltenei 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 solicite 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 inchiriat pe baza de proces verbal de predare-primire, si să achite toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;

- renunt, in mod expres, sa solicite Locatorului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate;

-renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatorului, in cazul in care Contractul de inchiriere va fi desfiintat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva;

- inteleg si accept faptul ca, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar imobilului/spatiului, raman in proprietatea Locatorului, intrand in domeniul public.

- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatorului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate la/pe imobilul inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a imobilului/spatiului, domeniul public.

Prezenta este valabila pentru licitatiea imobilului compus din constructia  suprafata de 368,40 mp și teren în suprafata de 1085,60 mp, domeniu public, în, situat la adresa Tos. Berceni nr.33, sector 4, București.

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)



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 “Soluție tehnică-plan situație” 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, Locatarul dorește prelungirea perioadei contractuale va notifica intenția Locatarului, acesta având obligația de a depune solicitarea de prelungire în scris nu mai târziu de 30 de zile înainte de expirarea Perioadei, cu înscrisurile care dovedesc îndeplinirea condițiilor menționate la punctul 1.11 din caietul de sarcini.

2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin încheierea unui act aditional la prezentul Contract, a carei 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 aditional.

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

3) Predarea și folosirea Spațiului Inchiriat

3.1. Locatarul declară că a luat la cunoștință, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile și informațiile referitoare la 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 în termen de 6 luni de la data predării.



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 intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.

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

3.12 Locatarul este obligat să respecte legile și regulile impuse odata 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 nestingerit 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": reprezinta 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



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

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

4.5. Neplata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute în prezentul contract îndrituiește pe locator să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, în caz de neplata a chiriei pe o durată de cel mult 30 zile, calculată de la data scadenței ultimei chirie, contractul se reziliază deplin 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) Utilități

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 aleși de către acesta în funcție de opțiunea Locatarului.

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



- 5.3 Locatarul este obligat să încheie contracte pentru servicii de 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 considera 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 cheltuiala 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) Garanție

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 de Lei 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 Locatorul 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 Locatorului 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 agreeat 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 plătească 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 Inchiriere, drepturile și obligațiile Partilor ce rezultă din prezentul Contract încetează cu efect imediat și fără alte proceduri legale prealabile sau formalități, la data expirării PERIOADEI Contractului, în cazul în care durata acestuia nu a fost prelungită.

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

- a) Locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în 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 INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terțe persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI;
- e) LOCATARUL cesionează sau transferă dreptul de folosință sau prezentul contract de închiriere.
- f) LOCATARUL distruge sau aduce daune 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 Inchiriere 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 Inchiriere va înceta deplin 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 Inchiriere, 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 Inchiriere prin transmiterea unei 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 Locatofului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata de Locatar.

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



14) Nerespectarea Contractului si penalitati

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

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

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

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

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

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

15) Forță majoră

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

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



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

18) Legea aplicabilă. Limba

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

18.2 Acest Contract de Închiriere 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:



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

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

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

22) Acceptarea

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

23) Documentele contractului

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

- 1) Anexa nr. 1 - "Soluție tehnică-plan situație";
- 2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 - Garanția de bună execuție;
- 4) Anexa nr. 4 - Caietul de sarcini;

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

LOCATOR:

LOCATAR:

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

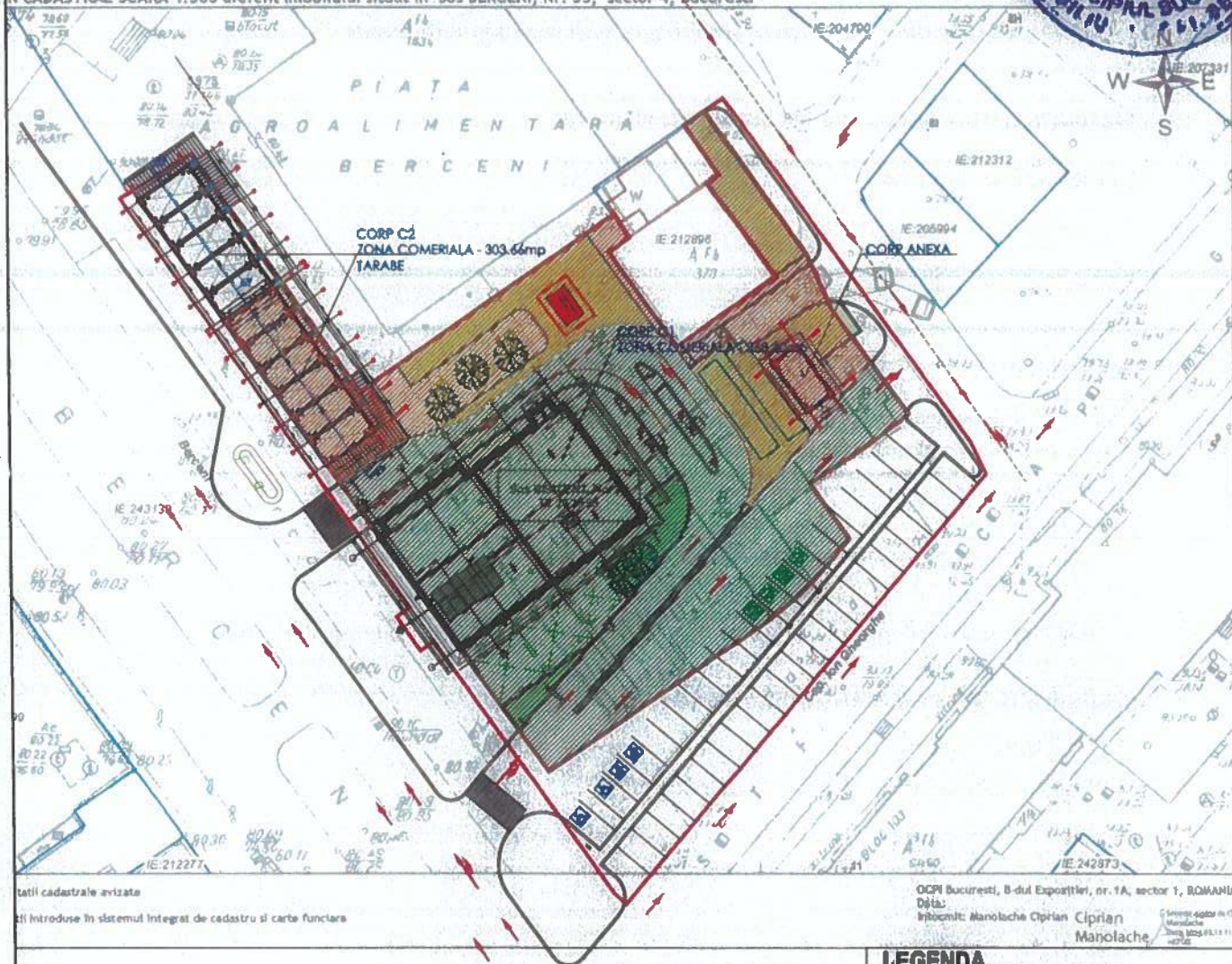


*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANDREI - GEORGE TRACAN*

ANEXA NR.1 - SOLUȚIE TEHNICĂ - PLAN SITUAȚIE LA MODEL CONTRACT DE ÎNCHEIERE



N CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Sos BERCENI, Nr. 33, sector 4, București



sateli cadastrale arizate

si introduse în sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Exploatarii, nr. 1A, sector 1, ROMANIA

Dăta: 15/05/2018
Înlocuitor: Manolache Ciprian
Manolache

LEGENDA

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

Soluțiile tehnice și economice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietate intelectuală a proiectantului general CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reproducă, integral sau parțial, fără acordul scris al proiectantului general CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 769/1997): C
CLASA DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P106-1/2010): II
RISC DE INCENDIU (conform P118/99): MIC
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC (conform P118/99, compartimentare supraetajare): B

ASOCIEREA: CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. EURO BUILDING IDEA S.R.L. AQUAPROJECT S.A. PROSPECT DRILL S.R.L.			TITULAR/BENEFICIAR: SECTORIAL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
PROIECTANT GENERAL:  CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. Str. Știrbei Vodă nr. 1A, corp C, Pădure Etar 1 și Etar 2, B1, București Tel: 0211 480 705 / Fax: 0212 256 676 e-mail: office@concrete.ro Reg.Com.: J40/7049/2013 CUIE: RO 3173040			DENUMIRE PROIECT: MODERNIZARE, RECONFIGURARE, REĂMENAJARE PIATA AGROALIMENTARA SI NOUA SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI	
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:  BC DOT ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL Str. Beldar nr. 11, 62, București Tel: 0724 908 030 e-mail: office.bcdot@gmail.com Reg.Com.: J406353/2016 CUIE: RO 36030177			ADRESA: BOSEALIA BERCENI NR. 33, SECTOR 4, BUCUREȘTI	
			TITLUL PLANȘII:	PROIECT NR.: P029
				PAȘA D.T.A.C.:
				SPECIALITATEA ARHITECTURA:
				Scara: 1:500
				1999
				2018
				A01

CORP C1 și CORP C2	
Suprafata zona comerciala C1	368.4 mp
Suprafata teren aferent Corp C1	1454 mp
Suprafata zona comerciala C2	205.02 mp
Suprafata piata acoperita C2	98.64 mp
Suprafata teren aferent Corp C2	782 mp
TOTAL - Szone comerciale	672.06 mp

CALITATEA	NUME	SEMNATURA
Manager proiect	Arh. Mircea NALIT	
Manager proiect ad	Arh. urb. Raluca VOINEA	
Seif de proiect	Arh. Eugenia FERSEDI	
Proiectat	Arh. Claudia BUGA	
Desenat	Arh. Claudia BUGA	

PLAN SITUAȚIE

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

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

I.1) Denumire si adrese

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

I.2) Comunicare

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

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

Persoană de contact: Liliana Satmari/Iuliana Nae

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

Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile 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 construcție (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 imobil/spatiu/teren domeniu public

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul de pornire al licitației pentru chirie/luna (euro), fără TVA sau chirie/mp/lună (euro) fără TVA de inchiriat – pondere 40%;



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

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: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 40 \text{ pct}$.

c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: (dovada experienței similare pe ultimii 3 ani aferenta tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat; menținerea 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 aferenta 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 acordă 10 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acordă 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 (dacă este cazul), pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

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

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

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

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

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

3.6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC



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

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

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

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

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

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitării contravalorii caietului de sarcini).
- 4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 5) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare teren proprietate publică cu construcții proprietate publică
- 7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.
- 8) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 9) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 10) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 11) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 12) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv contravaloarea caietului de sarcini;
 - b) a depus oferta și declarația 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 înregistrare în condițiile legii din țara de rezidență, faptul că ofertantul este legal constituit, ca nu se afla în niciuna din situațiile de anulare a constituirii precum și 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 declarație pe propria răspundere privind neincadrarea în una din situațiile de mai sus prevăzute de pct. 13.

Secțiunea IV Garantiile

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/Spațiului/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.

Quantumul 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/luna/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).



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, stersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților (toate documentele ce țin de condiții 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 organizațor.

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

Secțiunea VII Informații suplimentare

VII.1) Clarificări documentație:

În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de licitație are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă răspunsul va fi adus la cunoștința celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Organizațorul 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 organizațorul licitației publice în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.



VII.2) Vizitare amplasament:

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

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

VII.3) Proceduri de contestare:

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





NR. INREGISTRARE D302/01.07.2025

ANEXA NR 4

LA HOLBY, NR. 116/22.04.2025

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

SCOPUL EVALUARII:

Estimarea valorii minime de închiriere pentru spațiul cu destinație 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 Pieței 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 DETALIIATE
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



SCRISOARE DE TRANSMITERE**Către,****SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea spațiului cu destinație alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului in suprafata de 1.085,60 mp, situate in incinta Piete Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4, astfel cum au fost descrise in cuprinsul prezentului raport de evaluare, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit Notei de Comanda emisa de către Sectorul 4 al Municipiului București – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea estimarii preturilor minime a chirilor pentru spatiul cu destinație alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului in suprafata de 1.085,60 mp situate in incinta Piete Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la estimarea preturilor minime de inchiriere, in vederea inchirierii spatiului cu destinație alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului in suprafata de 1.085,60 mp situate in incinta Piete Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 26.06.2025.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR**TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN****SPECIALIZAREA: EPI | EBM****NR. LEGITIMATIE: 18873**

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	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



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
2	UTILIZATOR DESEMNAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii minime de închiriere pentru spațiul cu destinație alimentatie publica C1 avand o S 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
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	11.06.2025
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Spatiu cu destinație 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. Imobile identificate pe terenul nr. cadastral 212953 a Municipiului Bucuresti, Sector 4.
9	AMPLASAREA IMOBILELOR	Bucuresti, sos Berceni 33, sector 4
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 26.06.2025	1 EURO = 5.0717 RON
11	OBSERVATII	Agentul economie care va castiga licitatiea, va avea obligatia, sa efectueze lucrari de investitii in vederea modernizarii spatiilor comerciale astfel incat sa fie intrunite conditiile necesare pentru obtinerea autorizatiei la incendiu si orice alte autorizatii necesare pentru desfasurarea unui comert in conditii de siguranta cu mentiunea faptului ca, la incetarea contractului, aceste investitii vor ramane in proprietatea domeniului public local.

Valoare estimata pentru inchirierea spatiului cu destinație alimentatie publica in suprafata de 368,40 mp	14 euro / mp / luna echivalentul a 5.157,60 euro / luna
Valoare estimata pentru inchirierea Terenului de 1.085,60 mp	1,90 euro / mp / luna echivalentul a 2.062,64 euro / luna
Valoare totala estimata pentru inchirierea spatiului cu destinație 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	7.220,64 euro / luna

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

Spatiu cu destinație alimentatie publica in suprafata de 368,40 mp,

Teren Intravilan Categorie „Curti Constructii” – in suprafata de 1.085,60 mp

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



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a estimarea preturilor minime a chiriilor pentru 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 iticinta Pietei Agroalimentare Berceni - Olteniței din Sos. Berceni 33, sector 4, subsemnatul **TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evalure și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului iar evaluatorul nu se face răspunzător 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 nesemnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) in acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMAȚIE: 18873



TERMENII DE REFERINTA ALE EVALUARII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

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

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din 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 Pieței Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4 cum au fost menționate în sinteza evaluării.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea prețurilor minime a chiriei pentru 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 Pieței Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4, în vederea închirierii.

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

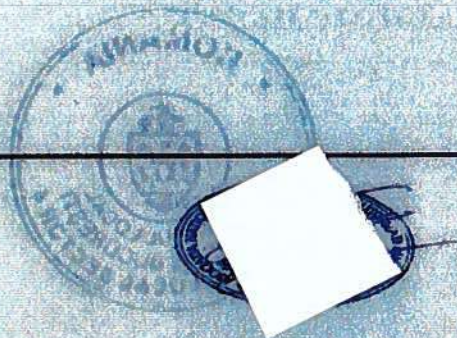
5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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



6. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 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 ȘI SURSA INFORMAȚIILOR 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 și HGMB 300 privind stabilirea nivelurilor taxelor și impozitelor.
Extras CF și 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.



- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

10. TIPUL RAPORTULUI

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

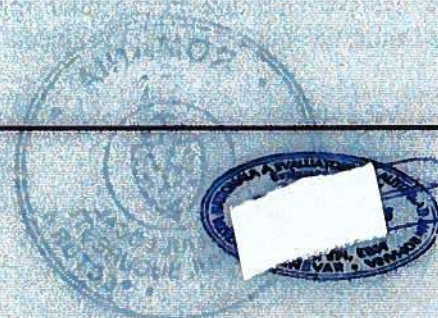
11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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



13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

PREZENTAREA DATELOR

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

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața 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 Dambovita, de la sos. Mihai Bravu pana la 100 m est de soseaua Vitan Barzesti.

Fasie cuprinsa între Calea Vacaresti si limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovita pana la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestica a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos pana 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 si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile pana la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativa a sectorului.

Limita administrativa a sectorului, de la str. Sura Mare pana la intersectia cu sos. Mihai Bravu.



ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitata prin teritoriul cuprins intre arterele de circulatie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

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



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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Str. Luica - Str. Turnu 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 cult, Spitale Publice și instituții bancare.

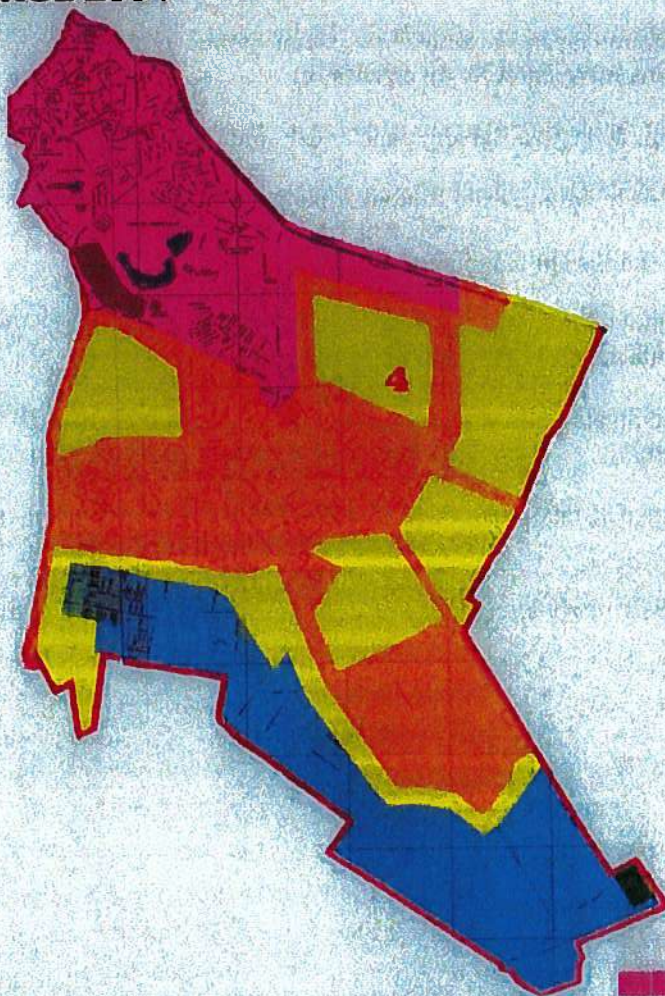
Din informațiile recepționate s-a constatat faptul că în zonă există rețele de curent, apă, canalizare, gaze, internet + TV și termoficare.

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



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

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



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

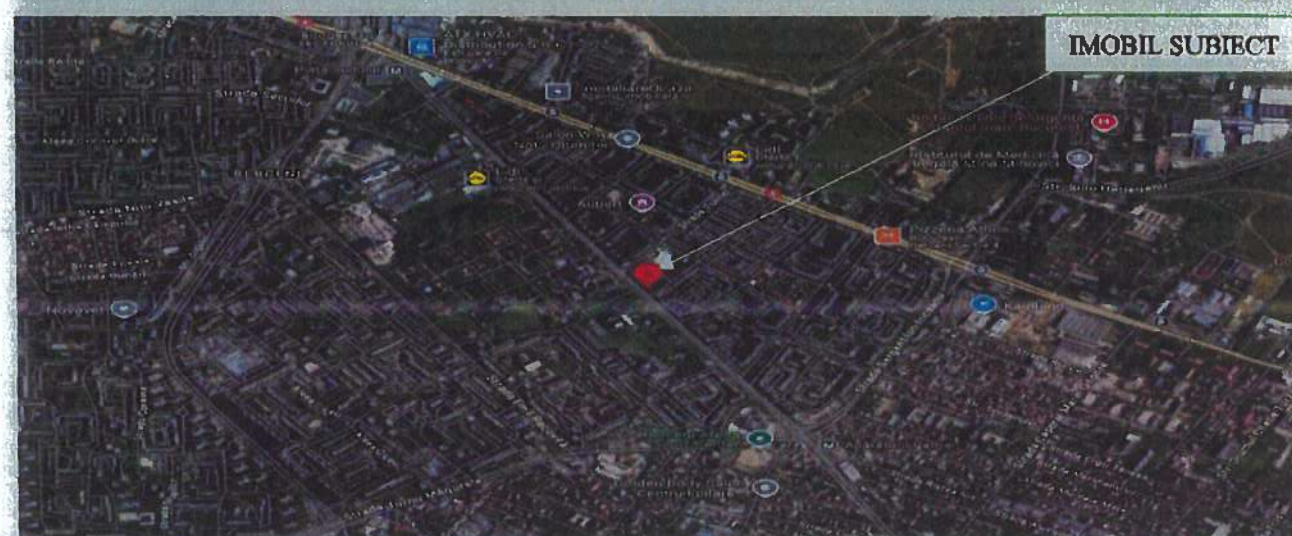
NOTA:
Prezenta planșă se afișează împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. / ... 2003 de privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de solvență a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 26/2002, a HGO nr. 1278/2002 și a HCOMB nr. 294/2002.

Dinamicaul trecerii terenurilor din categoria ... în intravilan, conform PUG aprobat, nu poate demarca o limită definitivă a teritoriului ... Clădirea pe categoriile extravilan ... și ... conform prevederilor din Anexa A



ANEXA F		ZONARE FISCALA A TERITORIULUI	
SECTOR	ANEXA F	SECTOR	ANEXA F
4	...	4	...





În anexele prezentului raport de evaluare s-au fost evidențiate bunurile imobile ce fac obiectul evaluării.

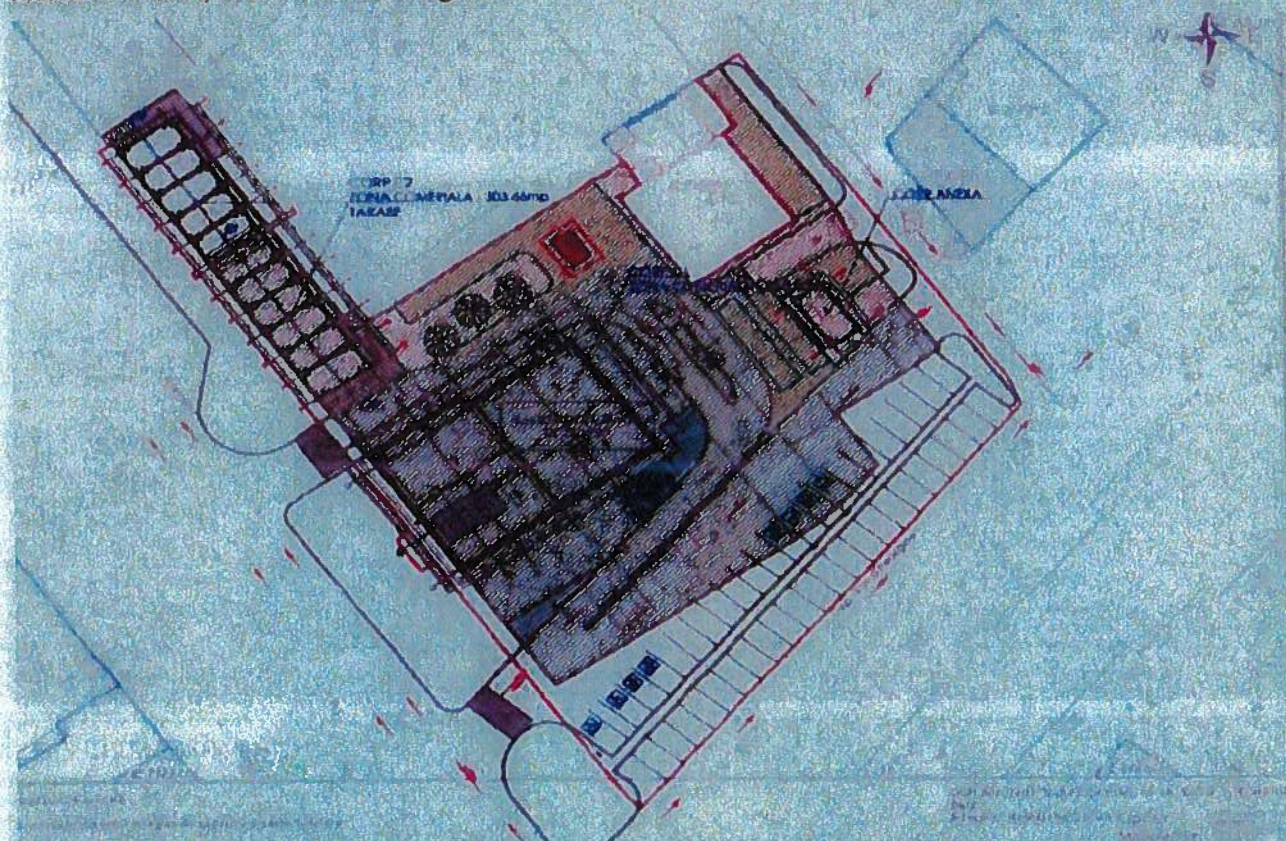


2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect reprezentate de 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 Pieței Agroalimentare Bereeni - Oltenitei din Sos. Bereeni 33, sector 4, este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

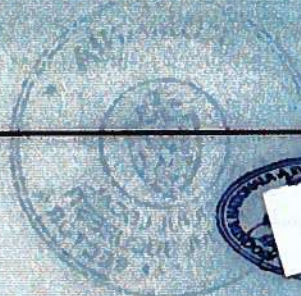
Potrivit extrasului de carte funciara, respectiv a planului de amplasament și delimitare puse la dispoziția evaluatorului, terenul are o suprafață totală de 1454 mp (confor schitei actualizate) fiind identificat cu numărul cadastral 212953, având o formă neregulată.



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

- Spațiu C1 având o suprafață = 368,40 mp și teren în suprafață de 1.085,60 mp, construit pe structură metalică.

Agentul economic care va castiga licitația, va avea obligația, să efectueze lucrări de investiții în vederea modernizării spațiilor comerciale astfel încât să fie îndeplinite condițiile necesare pentru obținerea autorizației la incendiu și orice alte autorizații necesare pentru desfășurarea unui comerț în condiții de siguranță cu mențiunea faptului că, la încetarea contractului, aceste investiții vor rămâne în proprietatea domeniului public local.



4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este deținut de către Sectorul 4 al Primăriei București 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.



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

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

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

2. ANALIZA OFERTEI

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

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

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

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

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

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru bunuri similare fiind situat între 4 €/mp- 15 €/mp, în funcție de suprafață, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere, respectiv de 0,50 euro – 2 euro pentru terenuri.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

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

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



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

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

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

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

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

În cazul imobilului analizat, piața este definită ca fiind o piață proprietăților de tip spațiu alimentație 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.



EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spațiu cu destinație 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 38, sector 4 astfel cum au fost mentionate in sinteza evaluarii.

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

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

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

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati si compararii acestora cu proprietatea in cauza. Tehniciile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piata, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere si alti parametri ai valorii pot fi utilizate in alte abordari ale evaluării utilizand tehnici comparative similare.

In analiza comparativă, se pot utiliza atat corectiile cantitative cat si cele calitative dar nu concomitant. In general corectiile cantitative sunt facute inainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti.

Pe pietele spatiilor comerciale precum si a terenurilor, chiriile practicate sunt lunare si se exprima in Euro / mp.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piata specifică în vederea estimării valorii chiriei de piata inclusiv taxele stabilite prin HCGMB mai sus mentionate.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor comerciale din Bucuresti, similare cu spatiile subiect.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluarii precum si de informatiile detinute, pana la acest moment si de natura proprietatilor imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate pentru spatiul comercial subiect, tinand cont de amplasarea acestuia, dimensiunea si destinatia acestuia.

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.



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 Pieței 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 Pieței 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 Pieței 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 chirilor 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 chirilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

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

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

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

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

Valoarea este o estimare și nu o sumă fixă.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori și poate fi înșusită sau nu de persoanele cărora li s-a adresat acest raport.

Datele primare au caracter de piață.

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

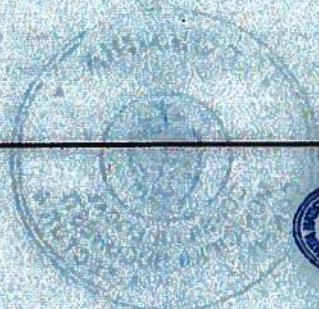
Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.

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

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

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

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





Suprafața totală
clădire corp C1 = 2434 mp

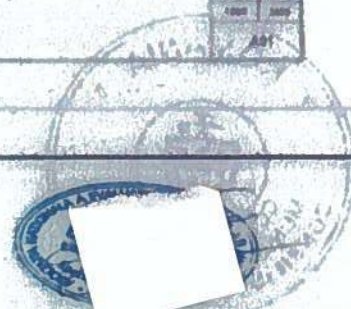
Suprafața totală
clădire corp C2 și anexa = 782 mp

©1998, Science & Technology Services, Inc. All rights reserved. This publication is a copyrighted work of Science & Technology Services, Inc. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Science & Technology Services, Inc.

CAI SORIN DE IMPORTANTA [scrie] N. 128 1971 G
C.A. DE IMPORTANTA [scrie] N. 128 1971 G
RUC DE INCHINUT [scrie] N. 128 1971 G
ORACIE DE INCHINUTALA RUC N. 128 1971 G

ASOCIEREA		TITULAR / BENEFICIAR:	
CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. TITIU BUIBULEA BOTA S.R.L. AQUAPROJECT S.R.L. PROSPECT DINA S.R.L.		REGIONAL 1 AC MURDARAGI BUCURESTI	
PROIECTANT GENERAL		DENUMIRE PROIECT:	
 CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. Str. Gheorghe Ștefănescu nr. 1A, City C. Piner Dist. 1 (Județul București) Tel: 001 486 461, Fax: 001 486 474 e-mail: c&d@cds.ro Reg. Com. J4/0507/19 CUI: RO 378542		MODIFICARE, RECONSTRUIRE, REAMĂNĂRIRE PIAȚA AGROALIMENTARĂ SI BOTA 6: ORGANIZARE EXECUTARII LUCRARI	
PROIECTANT DE SPECIALTATE ARHITECTURA:		ADRESA:	
 DC-ART ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL Str. Ștefan cel Mare nr. 17, Et. 2, București Tel: 001 409 620 e-mail: dca@dc-art.ro Reg. Com. ARH/0507/19 CUI: RO 382917		BULEVARDIŢII NR. 22, SECTOR 4, BUCUREŞTI	
		ITILU PLANŞE:	
CALITATEA		PROIECTANT	
NUME		PROIECTANT	
SEMNATURA		PROIECTANT	
Manager proiect	Arh. Marius NAUT	PROIECTANT	
Manager proiect ad	Arh. urb. Radu VOINEA	PROIECTANT	
Arh. de proiect	Arh. Eugenia FERESCU	PROIECTANT	
	Arh. Claudia BUGA	PROIECTANT	
	Arh. Claudiu BUGA	PROIECTANT	

PLAN SITUATION





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 212953 București Sectorul 4

Nr. cerere	34647
Zona	09
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100183153281	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 75419
Nr. cadastral vechi: 2245/1

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212953	2.236	(observațiile sunt pe linia următoare)

LOTUL 1 COMPUS DIN TEREN :CF 10224 PJ 1;Piata Agroalimentara Berceni - Ottenitei
Descriere CAD:Primaria Sectorului 4 REF DIF INTRE DOG INITIALA SI ACTUALA NECONCORDATA INTRE SITUATIA DIN TEREN SI DOG VECHIE SAc=2473
Informații GP teren cu construcții

Smas=2236 SAc=2473

Adresa: UAT București, București Sectorul 4, Sos BERGENI, nr. 33, bl. -

Parcela: 1-GC Smas:2236;

Construcții: C1-CAS Smas:448 Obs: -;C4-CA Smas:18 Obs: -;C5-CA Smas:32 Obs: -;C6-CAS Smas:46 Obs: -;C7-CAS Smas:31 Obs: -;C8-CAS Smas:13 Obs: -;C9-CAS Smas:572 Obs: -;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	212953-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:448 mp; CONSTRUCTII AVAND O SUPRAFATA TOTALA CONSTRUCTA LA SOL DE 1160 MP CU URMATOAREA COMPONENTA: C1-448 MP.
A1.2	212953-C2	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:18 mp; C4-18 MP.
A1.3	212953-C3	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:32 mp; C5-32 MP.
A1.4	212953-C4	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:46 mp; C6-46 MP.
A1.5	212953-C5	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:31 mp; C7-31 MP.
A1.6	212953-C6	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:13 mp; C8-13 MP.
A1.7	212953-C7	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERGENI, Nr. 33	S. construita la sol:572 mp; C9-572 MP.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
412085 / 29/10/2010	
Adresa nr. 21/1790 / 1991 emis de PMB - DGAFI (ADRESA nr. 212 / 2000 emis de PSA;ACT DE DEZMEMBRARE nr. 870/25.10.2010 emis de BNP DANILA STEFAN,CERTIFICAT nr. 37824/06.12.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 4;INCHIEIERE RECTIFICARE nr. 3644/07.12.2010 emis de BNP DANILA STEFAN;)	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1
1) PRIMARIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI, CIF:-	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Se înregistrează pentru informare online la adresa spay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.3



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

Inscrieri privind dezinfrimarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
412085 / 29/10/2010		
Conventie nr. 11801 / 1999 emisa 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, exploatarii, si administrarii Piete Agroalimentare Bercești-Ottenit. 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

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 2 din 4

Expres pentru informare in scris

Formular versiunea 1.1



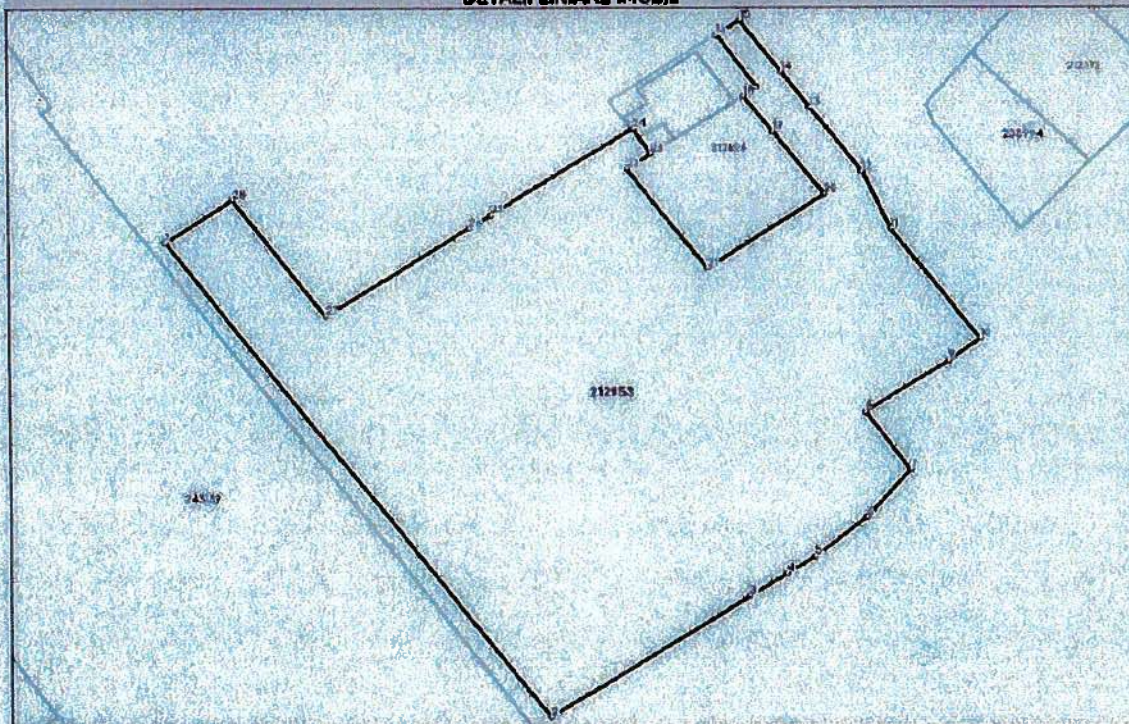
**Carte Funciară Nr. 212953 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212953	2.236	LOTUL 1 COMPUS DIN TEREN ;GF 10224 PI/ 1;Plata Agroalimentara Berceni - Ottenitel Descriere CAD:Primaria Sectorului 4-REF DIF INTRE DOC INITIALA SI ACTUALA NEGONCORDATA INTRE SITUATIA DIN TEREN SI DOC VECHЕ SActe=2473 Informații CP:teren cu constructii Smas=2236 Sacte=2473 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, șos BERCENI, nr. 33, bl. - Parcela: 1-CC Smas:2236; Construcții: C1-CAS Smas:448 Obs: -;C4-CA Smas:18 Obs: -;C5-CA Smas:32 Obs: -;C6-CAS Smas:46 Obs: -;C7-CAS Smas:31 Obs: -;C8-CAS Smas:13 Obs: -;C9-CAS Smas:572 Obs: -;

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.286	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	212953-C1	construcții administrative și social culturale	448	Cu acte	S. construita la sol:448 mp; CONSTRUCTII AVAND O SUPRAFATA TOTALA CONSTRUITA LA SOL DE 1160 MP CU URMATOAREA COMPONENTA: C1-448 MP.
A1.2	212953-C2	construcții anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; C4-18 MP,
A1.3	212953-C3	construcții anexa	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; C5-32 MP.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare ori în scopuri de publicitate

Formular versiunea 1.1



Carte Funciara Nr.212953 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

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

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	59.299	2	3	21.708
3	4	4.069	4	5	2.995
5	6	6.134	6	7	8.255
7	8	7.193	8	9	9.33
9	10	3.655	10	11	13.78
11	12	6.418	12	13	7.953
13	14	4.447	14	15	6.388
15	16	2.641	16	17	6.474
17	18	1.624	18	19	4.401
19	20	7.85	20	21	12.843
21	22	12.473	22	23	2.704
23	24	2.993	24	25	15.389
25	26	2.374	26	27	16.885
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 funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, contine informatia din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil în conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U. Grnr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa și în formă fizică a documentului, fără semnatura originală, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

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



SPATII COMERCIALE INTERIOR (CONFORM NIMĂRĂTORII COMISIEI)

2

Spatiul 1

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 9 foi geam
- Ușa dublă PVC cu geam termopan – 1 buc
- Apometru – 1 buc

Spatiul 2

- Apometru – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Lămpi iluminat – 3 buc
- Chiuvetă – 1 buc
- Rulou PVC – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 2 foi geam

Spatiul 3

- Contor electric – 2 buc
- Apometru – 2 buc
- Lămpi iluminat – 3 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 18 foi geam
- Rulou PVC – 2 buc

Spatiul 4

- Contor electric – 2 buc
- Apometru – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 12 foi geam
- Rulou PVC – 1 buc

Spatiul 5

- Tablou electric – 1 buc
- Lămpi iluminat – 3 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 5 foi geam
- Rulou PVC – 1 buc

Spatiul 6

- Tablou electric – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 39 foi geam
- Rulou PVC – 2 buc

Spatiul 7

- Contor electric – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 2 foi geam
- Rulou PVC – 1 buc

Spatiul 8

- Contor electric – 1 buc
- Apometru – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 8 foi geam
- Rulou PVC – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Unitate AC monosplit interior 1 buc

Spatiul 9

- Contor electric – 1 buc
- Apometru – 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan – 22 foi geam
- Ușa dublă PVC – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priza PT – 1 buc
- Întrerupător PT – 2 buc
- Lămpi iluminat – 5 buc
- Chiuvetă – 1 buc



- Vas wc - 1 buc

Spatiul 10

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

Spatiul 11

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

Spatiul 12

- Contor electric - 1 buc
- Apometru - 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 12 foi geam
- Rulou PVC - 1 buc
- Înterupător PT - 3 buc
- Lămpi iluminat - 2 buc

Spatiul 13

- Contor electric - 1 buc
- Apometru - 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 7 foi geam
- Rulou PVC - 2 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Priză PT - 4 buc
- Înterupător PT - 1 buc

Spatiul 14

- Contor electric - 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 9 foi geam
- Rulou PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Priză PT - 4 buc
- Înterupător PT - 3 buc
- Chiuvetă - 1 buc

Spatiul 15

- Contor electric - 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 5 foi geam
- Ușă dublă PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Înterupător PT - 1 buc

Spatiul 16

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



- Tablou electric - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Apometru - 1 buc
- Chiuvetă - 1 buc

Spatiul 17

- Contor electric - 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 2 foi geam
- Rulou PVC - 3 buc
- Ușă dublă PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Apometru - 1 buc
- Chiuvetă - 1 buc

Spatiul 18

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

Spatiul 19

- Contor electric - 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 3 foi geam
- Rulou PVC - 3 buc
- Ușă dublă PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Priză PT - 4 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Apometru - 1 buc
- Oglinzi - 7 buc

Spatiul 20

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

Spatiul 21

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 4 foi geam
- Ușă dublă PVC - 1 buc

Spatiul 22

- Contor electric - 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 4 foi geam
- Ușă dublă PVC - 1 buc
- Priză PT - 5 buc
- Întrerupător PT - 5 buc

Spatiul 23

- Contor electric - 1 buc



- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 5 foi geam
- Rulou PVC - 2 buc
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc

Spatiul 24

- Contor electric - 1 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - lipsă
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător 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
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător 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
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Apometru - 1 buc

Spatiul 29

- Rulou PVC - 3 buc
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc

Spatiul 30

- Rulou PVC - 2 buc
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spatiul 31

- Rulou PVC - 1 buc
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc

Spatiul 32

- Rulou PVC - 4 buc
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc

Spatiul 33

- Rulou PVC - 2 buc
- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 2 foi geam
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc

Spatiul 34

- Rulou PVC - 1 buc
- Priza PT - 1 buc



- Întrerupător PT - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc

Spațiul 35

- Ușă PVC - 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 2 foi geam
- Priza PT - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc

Spațiul 36

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

Spațiul 37

- Rulou PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Priza PT - 1 buc

Spațiul 38

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 3 foi geam
- Ușă PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Priza PT - 1 buc

Spațiul 39

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 2 foi geam
- Ușă PVC - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Priza PT - 1 buc

Spațiul 40

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan - 4 foi geam
- Tablou electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Priza PT - 1 buc

Spațiul 41

- Rulou PVC - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Priza PT - 1 buc

Spațiul 42

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

Spațiul 43

- Tablou distribuție electrică cu siguranțe - 1 buc
- Priza PT - 2 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Unitate încălzire aer condiționat - 1 buc



- Curie RAC - 1 buc

Spatiul 44

- Rulou PVC - 2 buc
- Priza PT - 2 buc
- Înterupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spatiul 45

- Rulou PVC - 1 buc
- Priza PT - 1 buc
- Înterupător PT - 1 buc

Spatiul 46

- Rulou PVC - 1 buc
- Priza PT - 1 buc
- Înterupător PT - 1 buc

Spatiul 47

- Rulou PVC - 1 buc
- Priza PT - 1 buc
- Înterupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spatiul 48

- Rulou PVC - 1 buc
- Priza PT - 1 buc
- Înterupător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spatiul 49

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

Spatiul 50

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 2 fcl geam
- Priza PT - 2 buc
- Tusa dublă PVC - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spatiul 51

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - lipsă
- Priza PT - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Înterupător PT - 1 buc

Spatiul 52

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

Spatiul 53

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

SPATII COMERCIALE EXTERIOR (CONFORM NUMĂRĂTORII COMISIEI)

Spatiul E1



- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 7 foi geam
- Priză PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Apometru - 1 buc

Spațiul I.2

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 6 foi geam
- Rulou PVC - 2 buc
- Priză PT - 7 buc
- Contor electric - 2 buc
- Întrerupător PT - 4 buc
- Tablou electric - 2 buc
- Lămpi iluminat - 3 buc

Spațiul E.3

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 12 foi geam
- Rulou PVC - 2 buc
- Priză PT - 6 buc
- Contor electric - 2 buc
- Întrerupător PT - 2 buc
- Tablou electric - 2 buc
- Lămpi iluminat - 3 buc
- Apometru - 2 buc
- Chiuvetă - 1 buc

Spațiul E.4

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 5 foi geam
- Grătar - 1 buc
- Hotă - 1 buc

Spațiul E.5

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 20 foi geam
- Tablou electric - 2 buc
- Apometru - 1 buc
- Chiuvetă - 1 buc
- Vas wc - 1 buc

Spațiul I.6

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 8 foi geam
- Ușă dublă PVC - 4 buc
- Priză PT - 8 buc
- Contor electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 6 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Apometru - 1 buc
- Chiuvetă - 2 buc
- Vas wc - 2 buc
- Pisoar - 3 buc

Spațiul E.7

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 4 foi geam
- Ușă dublă PVC - 2 buc
- Priză PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc
- Întrerupător PT - 5 buc
- Tablou electric - 5 buc



Spatiul E8

- Fațadă tâmplărie 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

Spatiul E9

- Fațadă tâmplărie 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

Spatiul E10

- Fațadă cu geam securizat - 1 foi geam
- Ușă geam securizat - 1 buc
- Priză PT - 3 buc
- Întrerupător PT - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Chiuveți - 1 buc
- Lămpi iluminat - 8 buc

Spatiul E12

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 10 foi geam
- Contor electric - 1 buc
- Tablou electric - 1 buc
- Chiuveți - 1 buc
- Apometru - 1 buc

Spatiul E13

- Fațadă tâmplărie 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

Spatiul E14

- Fațadă tâmplărie 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
- Lămpi iluminat - 1 buc

Spatiul E15

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

Spatiul E16

- Fațadă tâmplărie PVC cu geam termopan - 5 foi geam

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



