



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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



PROIECT

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 precum și Raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu și Arhivă nr. P.16.2/110/03.07.2025;

Văzând avizul Comisiei nr. 1- *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*, avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului și avizul Comisiei nr. 3 - Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor*;

Tinând cont de :

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare ;

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea imobilului compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp, din piața Berceni-Oltenei, în conformitate cu Regulamentul de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Art. 4 Se aprobă prețul minim de pornire al licitației în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 65021/03.07.2025, privind ”stabilirea valorii minime de închiriere a imobilului în suprafață de 368,40 mp și a terenului în suprafață de 1085,60 mp din piața Berceni Oltenei situată la adresa: sos. Berceni, nr. 33, sector 4, București” întocmit de evaluator acreditat ANEVAR. conform **Anexei nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei - George TROCAN

Avizează,

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

**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 inchirierea prin licitatie publica 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 adauga TVA)

Pret pornire licitatie: euro (la care se adauga TVA)

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

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

Pret pornire licitatie: euro (la care se adauga TVA)

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

Capitolul I

Informatii generale

1.1 Organizatorul licitației :

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

Cod fiscal : RO4316422

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

Cont : Trezoreria Sector 4

Cont : RO43TREZ7045006XXX000159 cont garantii de participare pentru licitatii Trezoreria Sector 4

1.2 Baza legala

a) art.108, art. 332 – 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 modificarile 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 I;

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

1.5 Imobilul, construcția CI, 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 de plin 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 CI 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, domeniu 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 domeniu public și construcție proprietate publică, însă poate participa la licitație doar pentru imobilul/teren domeniu public și construcție proprietate publică pentru care a depus oferta și a achiziționat caietul de sarcini aferent.

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

1.10 Perioada închirierii

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

Locatarului, în baza solicitării scrise a Locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Prolungirea contractului se poate face pentru o perioadă ce nu va depăși termenul inițial de închiriere.

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

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) accepta faptul că prețul chiriei va fi majorat în baza unei noi evaluări a imobilului. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locatar, Locatarului, cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării;
- c) prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de stat ori față de Sectorul 4 al Municipiului București, la data semnării actului adițional de prelungire;
- d) nu a fost sancționat în legătură cu desfasurarea activității comerciale prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea comercială;
- e) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;
- f) nu a fost și nu este nici în momentul încheierii actului adițional parte într-un litigiu purtat de Locatar în contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului București sau Consiliul Local Sector 4.

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

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfasurarea licitației;
- c) a îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi).
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acesteia.
- e) Nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:
- 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 protejerea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

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

2.3. In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare echivalenta cu contravaloarea a 2 chirii lunare, si va fi platita in lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua in care se face plata, valoare calculata raportat la pretul de pornire al licitatiei pentru imobilul, bun viitor.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărei 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. Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – imobilul proprietate 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 garantiei pentru participare: 4 luni de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor (cel puțin egala cu perioada de valabilitate a ofertei).

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

următoarele situații:

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

2.6. Distinct de garanția de participare, care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de buna executie) în cuantum egal cu contravaloarea a 2 (două) chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei și constituită în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata.

Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută la art. 2.4 și va conține mențiunea „Garanție de buna executie 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 oricărui neclaritate, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și punctul de lucru al persoanei juridice, aflat pe raza teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București (dacă este cazul), pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

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

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

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

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

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

6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC

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

8) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original inclusiv declarația 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, dupa caz.

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

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

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

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

4) Documente doveditoare prevăzute la Cap. IV

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

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere a imobilului, bun viitor, compus din construcția corp CI în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp :

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

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1. b) operatorii economici participantii la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie /luna fara TVA

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

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

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

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la art.4.1 lit. c) operatorii economici participantii la procedura de licitație trebuie să prezinte documente doveditoare a experienței similare aferentă tipului de activitate ce urmează a fi desfășurată în/pe/cu privire la bunul închiriat, pentru ultimii 3 ani, respectiv ofertanții participanți la procedura de

licitație trebuie să prezinte o declarație notarială cu privire la menținerea coeficienților de urbanism existenți, ca obligații inițiale.

4.4 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.4.1 lit. (d) ofertanții participanți la procedură care detin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

4.5 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

4.5.1 pentru criteriul de atribuire prevăzut la alinart.4.1 lit.a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

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

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

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

Punctajul D(n) se acorda astfel:

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

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

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

Punctajul se acorda astfel: Ofertanții care prezintă dovada, pe ultimii 3 (trei) ani, a experienței similare precum și declarația notarială, prevăzută, se acordă punctajul maxim 10 puncte. Pentru ceilalți operatori economici. a căror dovadă a experienței similare este pentru o perioadă mai mică sau nu prezintă dovada experienței similare, precum și declarația notarială cu privire la respectarea profilului activității, respectiv alimentație publică se vor acorda 0 puncte;

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

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

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

Capitolul V

Desfasurarea licitatiei

5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala precum si pe pagina de internet www.ps4.ro. precum și la avizierul instituției

5.2 Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

5.3 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de

catre Organizator. Solicitarea clarificarilor se va face în perioada specificată în anunțul licitației Organizatorul având obligația de în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată.

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

Capitolul VI

Incheierea contractului de închiriere

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

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

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

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

- 6.15** Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, întreținerea imobilului. (dacă este cazul).
- 6.16** Pe durata contractului de închiriere este permisă subînchirierea imobilului/spatiului, în condițiile legii, cu acordul prealabil al locatorului, manifestat în scris. În cazul în care se acceptă subînchirierea, Locatarul și cel desemnat ca și sub-Locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din Contractul de închiriere, pe durata contractului de subînchiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreeat se va efectua cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și necesită aprobarea prealabilă a locatorului.
- 6.17** La încheierea contractului, ofertantul castigator trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună execuție echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul castigator 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 castigator se păstrează de către Organizatorul licitației până la constituirea garanției de bună execuție. Garanția de participare se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
- 6.19** Garanția de bună execuție 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 forma scrisă, în trei exemplare, unul pentru fiecare parte și unul care va fi înregistrat la organele fiscale și constituie titlu executoriu pentru evacuarea chirasului, 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 castigator la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum și refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de forță majoră sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusă și a dreptului de a mai participa la

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

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

ANEXE:

Anexa A – Declaratie de participare la Licitatia publica

Anexa B – Declaratie

Anexa C – Informatii generale

Anexa D – Model contract de inchiriere;

Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

Catre _____
Sediu _____

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

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

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

Valoarea de incepere a licitatiei este de

Declar ca mi-am însușit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale
HCL S4 nr. 168/2022 pentru aprobarea închirierii prin licitatie publica 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 licitatie, cu modificările și
completările ulterioare – Anexa nr.1 – Regulamentul de închiriere prin licitatie publica a
bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București terenuri
și construcții aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4.

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

Data :

Semnatura

DECLARATIE

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

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

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca imobilul, proprietate publică, cu constructie poprietate 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 constructie proprietate publică din Piața Berceni-Olteneiței situat la adresa Șos. Berceni nr.33, sector 4, București., anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

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

- la constructia 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 suprafata de 1085,60 mp se vor executa doar lucrări de amenajare căi de acces.

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

Prezenta este valabila pentru licitatia imobilului compus din constructia corp C1 în suprafata de 368,40 mp și teren în suprafata de 1085,60 mp, domeniu public, in, situat la adresa Ţos. Berceni nr.33, sector 4, Bucureşti.

Data:

Semnatura

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

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

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

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

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-Olteneiței 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-Olteneiței, 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-Olteneiței, 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 adițional la prezentul Contract, a carei durată nu va depăși un termen de 10 ani, sub condiția ca Locatarul să îndeplinească cumulativ condițiile stipulate în cuprinsul Cap. 1, art. 1.11, din Caietul de sarcini, la momentul încheierii actului adițional.

2.4 In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

3) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Locatarul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit toate Traseele de utilitate dinspre și către alte clădiri și terenuri ce trec pe sub terenul, domeniu public, închiriat, dar care nu deservește în mod exclusiv Spațiul închiriat.

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

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

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

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

4) Chirie

4.1. Chiria pentru imobilul, proprietate publică, compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp va fi în suma deeuro + TVA pe lună și va fi plătită în lei la cursul oficial de schimb valutar al BNR, valabil pentru ziua în care se face plata

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

4.3. Facturile fiscale vor fi emise lunar/ până la data de 15 ale fiecărei luni și vor cuprinde 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 locatar 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 scadentei ultimei chirii, contractul se reziliază de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile Locatarului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția de bună execuție în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/ sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar pe terenul, domeniu public, închiriat, etc.

4.6. 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 alese 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 consideră necesar sau dorește.

8) Drepturile și obligațiile Locatarului

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

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

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

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

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

- 7.6 Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua spatiul, domeniu public, inchiriat, pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.
- 7.7 Locatarul va intreprinde pe cheltuiala și riscul său lucrările de modernizare și amenajare a spațiului în vederea obținerii autorizațiilor necesare funcționării în condiții optime, inclusiv autorizația de securitate la incendiu.

8) Garantie

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

9) Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

- 9.1 LOCATARUL poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest Contract de Inchiriere doar cu acordul scris prealabil al LOCATORULUI manifestat în scris printr-o persoană împuternicită din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 si în conditiile prevazute de lege.
- 9.2 In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a terenului, domeniu public,, LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-închiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreeat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI. printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.
- 9.3 LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.
- 9.4 In cazul nerespectarii prevederilor prezentului articol, Locatarul se afla de drept in intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand obligatia sa elibereze neconditionat terenul, domeniu public, Inchiriat si sa-l predea Locatarului impreuna cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitand

sumele datorate pana la data predarii Spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari, etc...)

10) Clauza de neexclusivitate

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

11) Accesul in spatiul inchiriat

11.1. In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze lucrări care necesita permiterea accesului Locatarului pe terenul 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, închiriat, iar LOCATORULUI i se va permite de catre LOCATAR accesul ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrarilor.

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

12) Predarea Spatiului Inchiriat

12.1. La 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, închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestație.

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

13) Încetarea Contractului

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

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

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

- a) Locatarul nu isi indeplineste oricare din obligatiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in termen de 5 zile de la notificarea in scris data de catre LOCATOR LOCATARULUI;
- b) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;
- c) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI spatiul (teren, domeniu public, si constructie proprietate publică) sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;
- d) LOCATARUL subinchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
- e) LOCATARUL cesionează sau transferă dreptul de folosință sau prezentul contract de închiriere.
- f) LOCATARUL distruge sau aduce daune spatiului (teren, domeniu public și constructie proprietate publică) si/sau SUPRAFETELOR COMUNE;
- g) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;
- h) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR;
- i) LOCATARUL nu respectă reglementările în vigoare privind liniștea și ordinea publică.;
- j) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

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

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

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

13.6 LOCATARUL poate rezilia Contractul de Inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise LOCATORULUI in cazul in care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv

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

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

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

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

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

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

13.11 In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anularea prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract sa inceteze prin simpla notificare a Locatarului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata de Locatar.

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

14) Nerespectarea Contractului si penalitati

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

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

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

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

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

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

15) Forță majoră

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

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

16) Nerenunțare

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

17) Independența clauzelor

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

18) Legea aplicabilă. Limba

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

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

19) Litigii

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

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

20) Alte Clauze

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

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

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

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

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

21) Comunicări

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

Locatar:

Locator: e-mail: patrimoni@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.

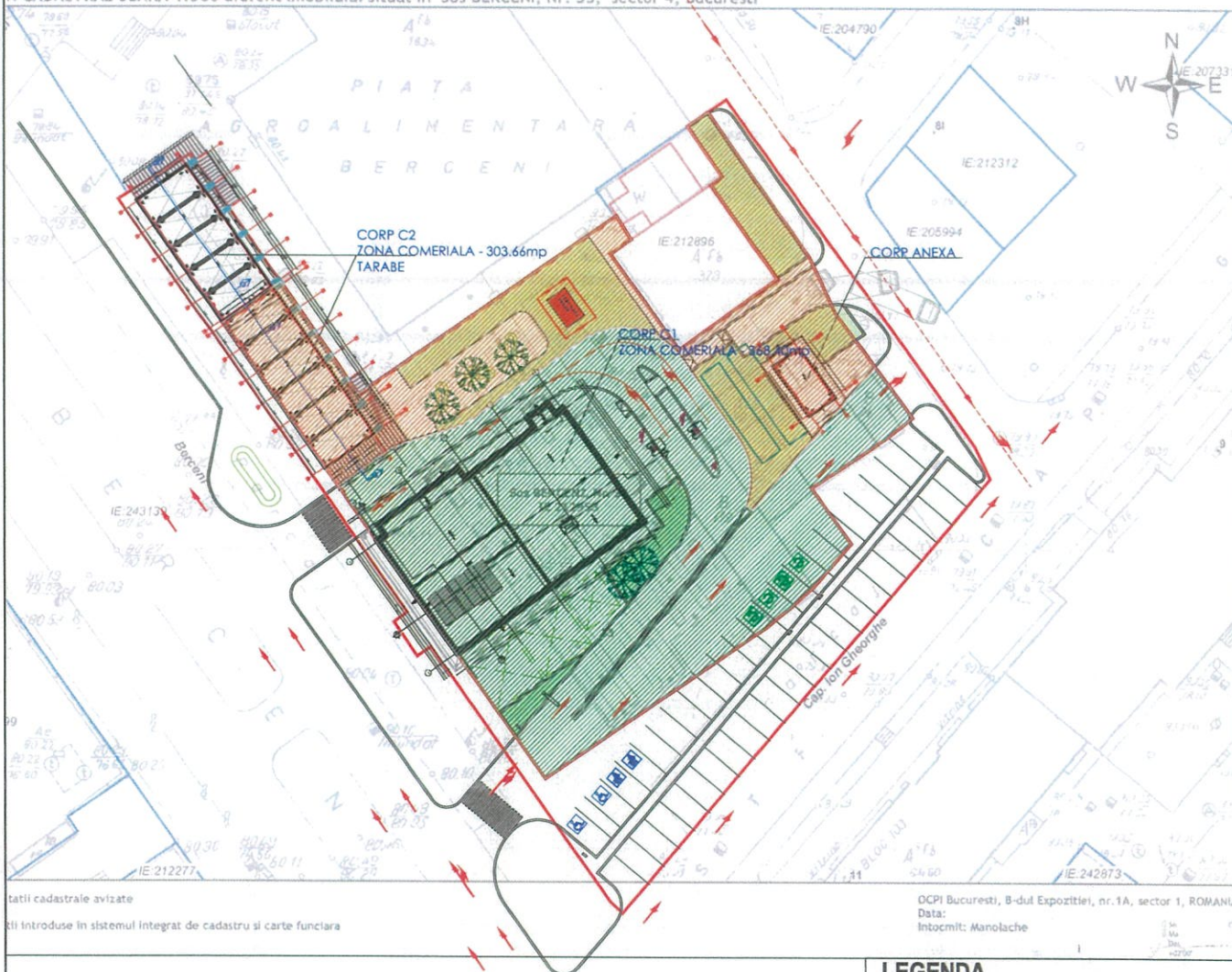
LOCATOR:

LOCATAR:

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

ANEXA NR.1 - SOLUȚIE TEHNICĂ - PLAN SITUATIE
LA MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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



tatii cadastrale avizate

si introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data:
Intornit: 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 proprietatea intelectuală a proiectantului general CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al proiectantului general CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/ 1997): C
CLASA DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P100-1/2013): III
RISC DE INCENDIU (conform P118/ 99): MIC
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC (cf P118/ 99, compartimente supralaterale): II

ASOCIEREA:		TITULAR/ BENEFICIAR:			
CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. EURO BUILDING IDEEA S.R.L. AQUAPROIECT S.A. PROSPECT DRILL S.R.L.		SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI			
PROIECTANT GENERAL		DENUMIRE PROIECT:			
CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. Str. Grigora Manolescu nr. 7A, corp C, Parter, Etaj 1 si Etaj 2, S1, Bucuresti Tel 0371 485 404 ; Fax: 0372 255 578; e-mail: office@condes.ro; Reg.Com.: J407049/2013; CUI: RO 31730943		MODERNIZARE, RECONFIGURARE, REAMENAJARE PIATA AGROALIMENTARA SI MIXTA SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI			
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:		ADRESA:			
SC DOT ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL Str. Balistei nr. 11, S2, Bucuresti Tel 0724 906 030 e-mail: office.crido@gmail.com; Reg.Com.: J406353/2016; CUI: RO 36030177		SOSEAUA BERCENI NR. 33, SECTOR 4, BUCURESTI			
		TITUL PLANSEI:			
		PLAN SITUATIE			
				PROIECT NR. F025	
				FAZA: D.T.A.C.	
				SPECIALITATEA ARHITECTURA	
				Scara Data 1500 2025	
		A01			
CALITATEA	NUME	SEMNETURĂ			
Manager proiect	Arh.	INEA DI Arh. Arh. Arh. C			
Manager proiect adj.	Arh.				
Sef de proiect	Arh.				
Proiectat	Arh.				
Desenat	Arh. C				

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

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

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

I.1) Denumire si adrese

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

I.2) Comunicare

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

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

Persoană de contact: Liliana Satmari/Iuliana Nae

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

Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile de atribuire

II.1.1) Titlu:

Inchirierea imobilului/spatiului/ teren domeniu public:

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

II.1.3) Criterii de atribuire

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

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

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

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

Nota: ofertantii participanti la procedura de licitatie, sub sanctiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la prețul de pornire al licitației pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata terenului inchiriat. Asigurarea disponibilităților bănești se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

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

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

c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: (dovada experientei similare pe ultimii 3 ani aferenta tipului de activitate ce urmeaza a fi desfasurata in/pe/cu privire la bunul inchiriat; mentinerea coeficientilor de urbanism existenti și continuare activitatii preexistente - **pondere 10%**

Nota: ofertantii participanti la procedura de licitatie trebuie sa prezinte documente doveditoare a experientei similare aferenta tipului de activitate ce urmeaza a fi desfasurată in/pe/cu privire la bunul inchiriat, pentru ultimii 3 ani respectiv ofertantii participanti la procedura de licitatie trebuie sa prezinte o declaratie notariala cu privire la mentinerea coeficientilor de urbanism existenti și continuare activitatii preexistente, ca obligații esențiale.

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

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

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

Punctaj maxim total: **100**

II.1.4) Durata contractului: determinată, 10 ani, conform HCGMB 140/2025, cu posibilitatea de prelungire în condițiile documentației de atribuire, 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 adresa de e-mail și număr de fax pentru corespondență) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților prevazute 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 oricărui neclaritate, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și punctul de lucru al persoanei juridice aflat pe raza teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București (dacă este cazul), pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

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

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

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

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

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

3.6) Certificatul de înregistrare emis de ONRC

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

3.8) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original, inclusiv declaratie pe propria raspundere ca este/nu este plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;

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

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

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

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).

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

5) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare teren proprietate publică cu construcții proprietate publică

7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

8) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

11) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

12) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv contravaloarea caietului de sarcini;

b) a depus oferta si declaratia de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

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

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

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

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

Secțiunea IV Garantii

IV.1) Garanția de participare:

Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – Inchirierea Imobilului/Spatiului/Terenului situat la adresa: Șos. Berceni nr.183B”

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

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

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

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

IV.2) Garanție de buna execuție:

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

Secțiunea V Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mențină oferta: 4 luni (de la termenul limita de primire a ofertelor)

Secțiunea VI: Modul de prezentare a ofertei

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

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

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

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

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

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

Secțiunea VII Informații suplimentare

VII.1) Clarificari documentatie:

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

VII.2) Vizitare amplasament:

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

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

VII.3) Proceduri de contestare:

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



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

SCOPUL EVALUARII:

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

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 26.06.2025

**VALORILE ESTIMATE AU FOST DETALIAȚE
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 BUCURESTI**

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 Pietei 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 Bucuresti – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea estimării preturilor minime a chiriilor pentru spațiul 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.
- 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 Pietei 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 Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

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

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI	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 BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMENAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii minime de inchiriere pentru spatiul cu destinatie 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 destinatie alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului in suprafata de 1.085,60 mp situate in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4. 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 economic care va castiga licitatia, 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 destinatie 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 destinatie alimentatie publica C1 avand o suprafata de 368,40 mp si a terenului in suprafata de 1.085,60 mp situate in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4	7.220,64 euro / luna

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

Spatiu cu destinatie 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 frigidera; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

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

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

HCGMB 239/24.01.2001

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

Extras CF si Schita.

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 și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 26.06.2025.

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

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

PREZENTAREA DATELOR

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

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Berceni - Oltenitei se afla situată pe sos. Berceni nr. 33, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2022, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

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

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



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 Raului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

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

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

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

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



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 cultură, Spital Public și instituții bancare.

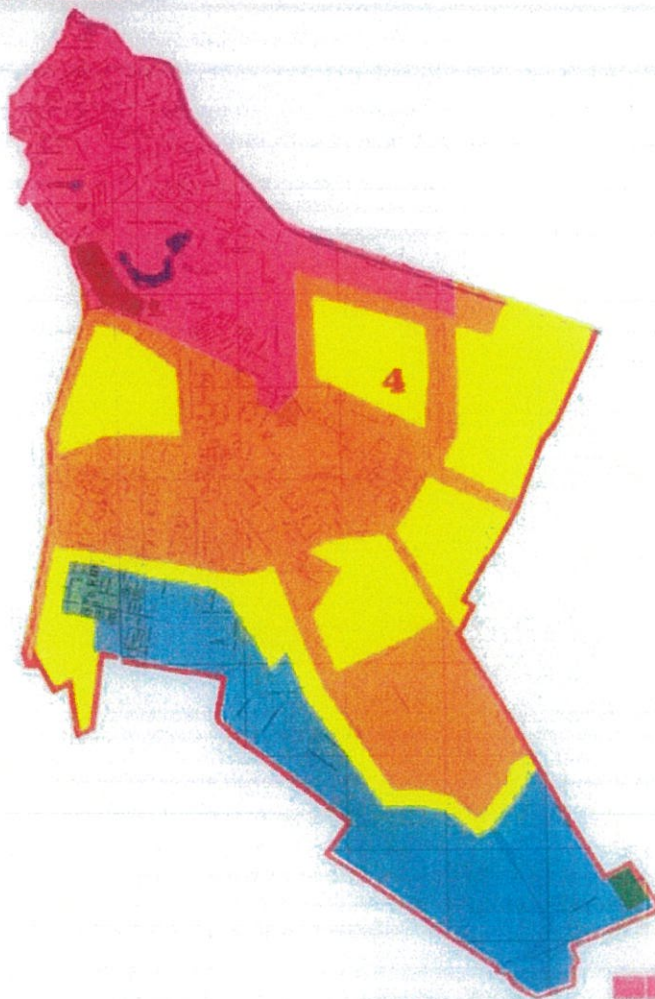
Din informațiile recepționate s-a constatat faptul că în zonă există rețele de curent, apă, canalizare, gaze, internet + TV și termoficare.

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 HCGMB nr. / ... mai 2003

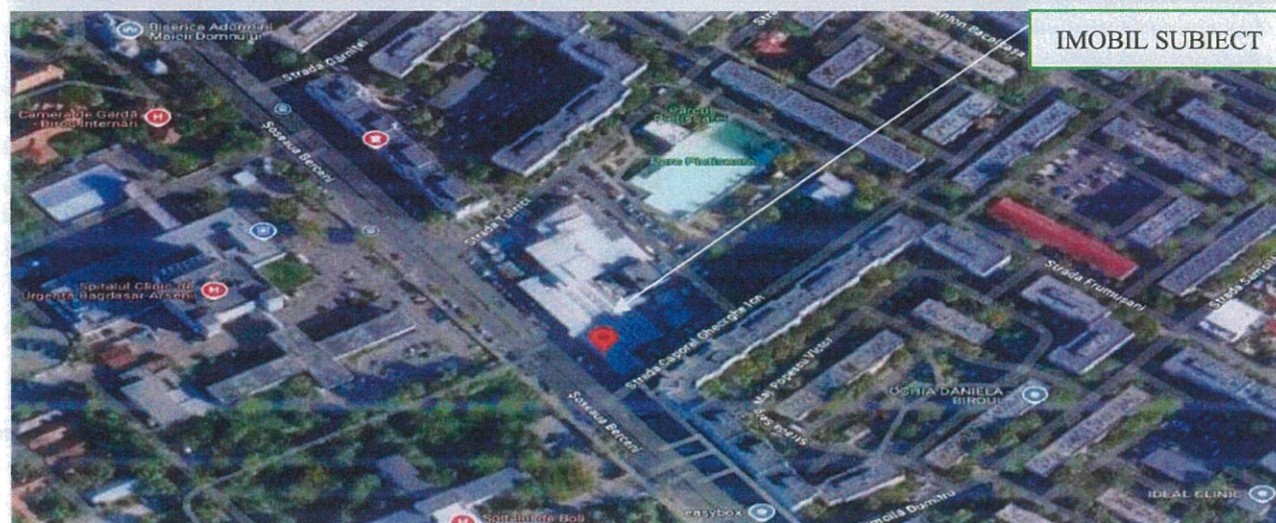
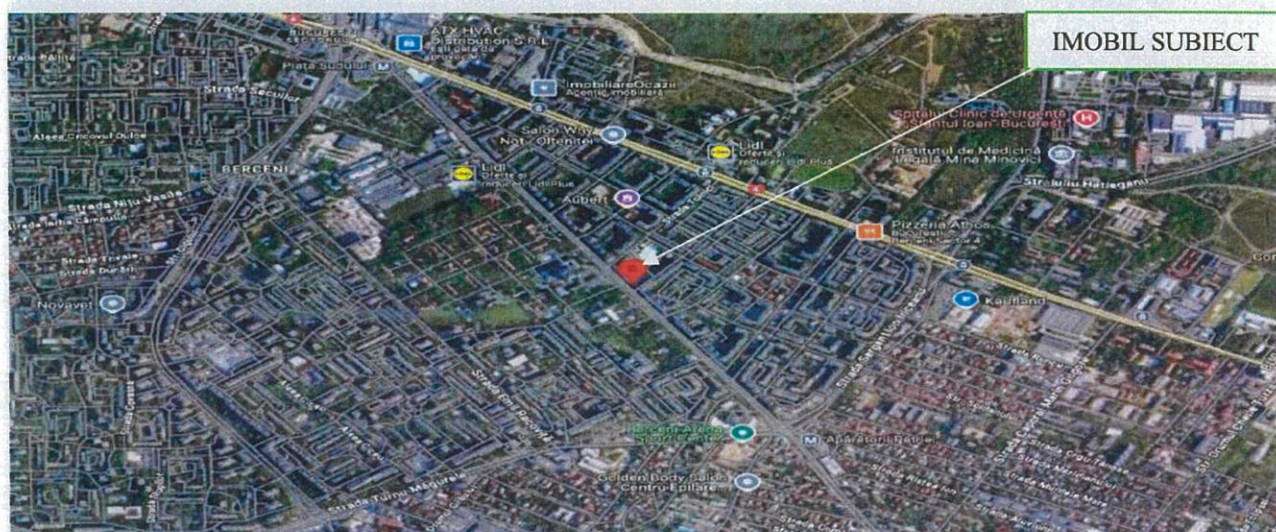
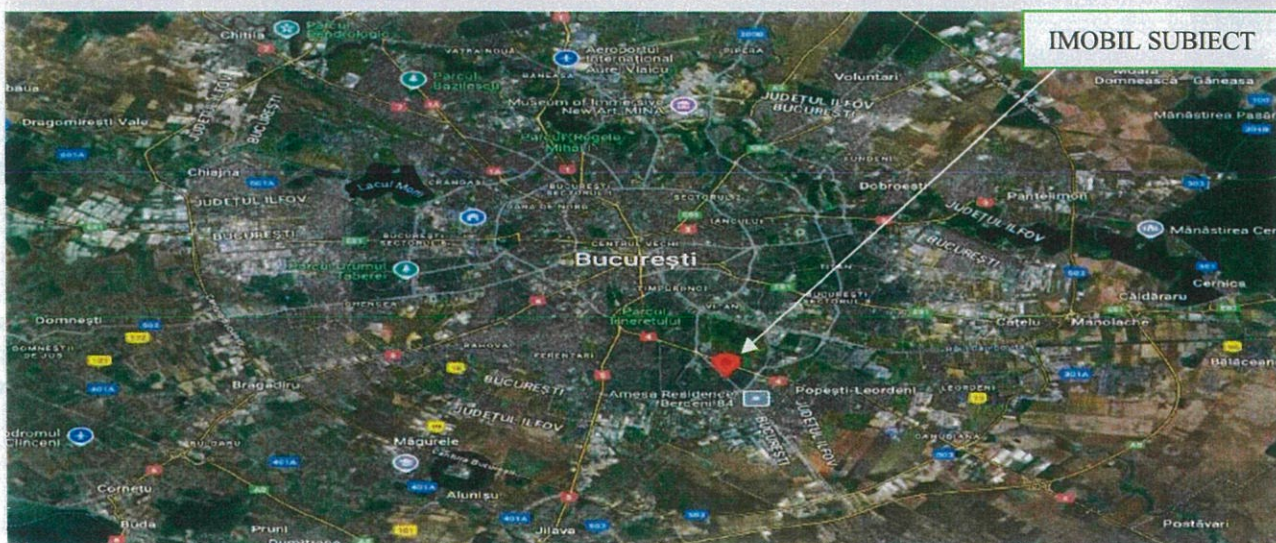


- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
Prezenta planşa se citeşte împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. /05.2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone şi categorii de folosinţă a teritoriului Municipiului Bucureşti, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1278/2002 şi a HCGMB nr. 301/2002.

Dinamica trecerii terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform PUG aprobat, nu permite demarcarea unei limite definitive a teritoriului intravilan; Clasarea pe categoriile extravilan "I", "II" şi "III" se face conform precizărilor din Anexa A.





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

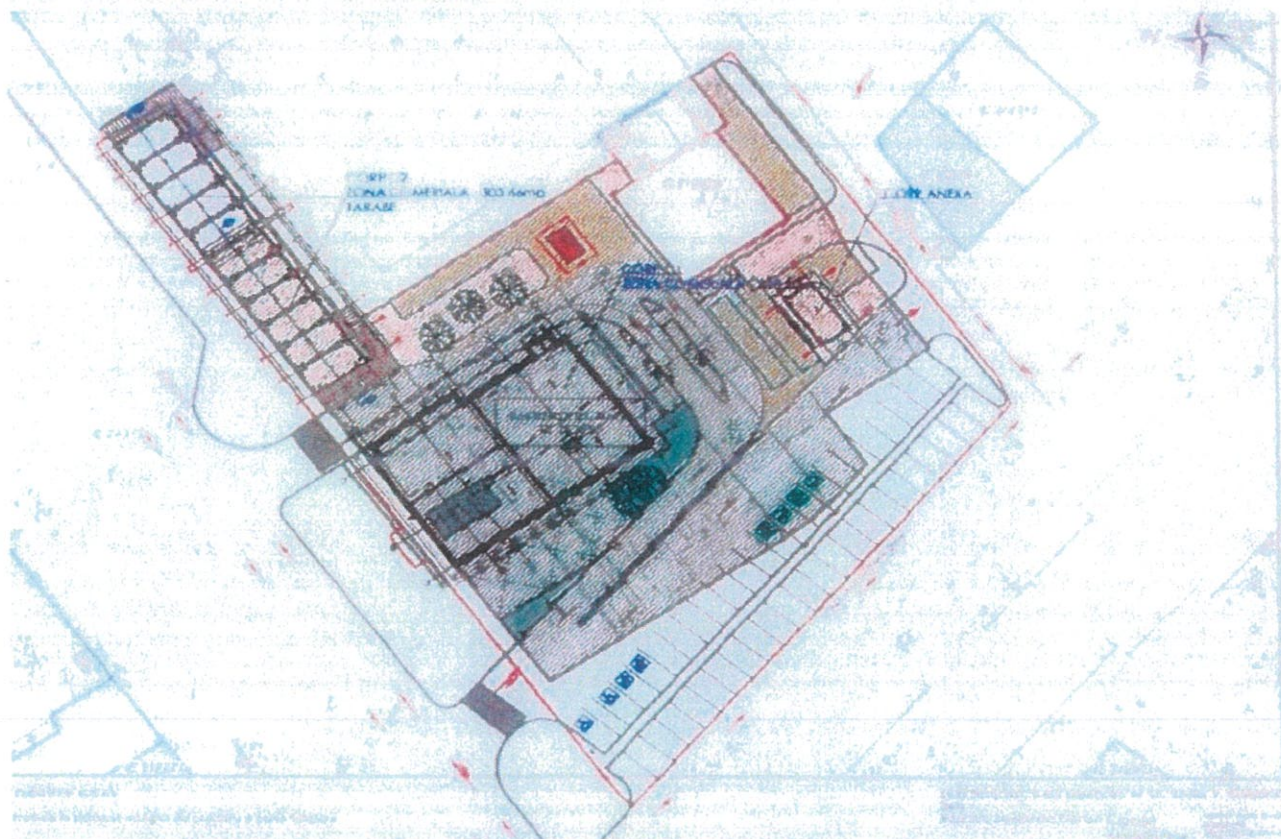


2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect reprezentate de spațiul 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, este detinut de catre Sectorul 4 al Primariei Bucuresti.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Potrivit extrasului de carte funciara, respectiv a planului de amplasament si delimitare puse la dispozitia evaluatorului, terenul are o suprafata totala de 1454 mp (confor schitei actualizate) fiind identificat cu numarul cadastral 212953, avand o forma neregulata.



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

- Spatiu C1 avand o suprafata = 368,40 mp si teren in suprafata de 1.085,60 mp, construit pe structura metalica.

Agentul economic care va castiga licitatia, 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 comerț in conditii de siguranta cu mentiunea faptului ca, la incetarea contractului, aceste investitii vor ramane in proprietatea domeniului public local.



4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primăriei Bucuresti transmis conform Actului 21/1790 emis de PMB – DGAFI (potrivit extrasului CF).

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

Este dependenta de nivelul veniturilor si stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix.

Nivelul pretului este influentat de tipul de finantare oferit de banci, dobanzile practicate de acestea, durata rambursarii creditelor si marimea avansului, decalaj de timp intre cerere si oferta, fapt ce necesita un timp relativ lung de expunere la vanzare.

Peste 60% din suprafata 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 puntează 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/construcii-imobiliare/stocul-spatii-retail-modern-romania-depasit-4-3-mil-peste-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 aceluși 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 / chiriasului, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marjă de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

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

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

Pe piețele spațiilor comerciale precum și a terenurilor, chiriile practicate sunt lunare și se exprimă în Euro / mp.

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

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

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

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 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 proprietăii 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 chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; 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.

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

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

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

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

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

Valoarea este o estimare si nu o suma fixa.

Valoarea este subiectiva.

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

Datele primare au caracter de piata.

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

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

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

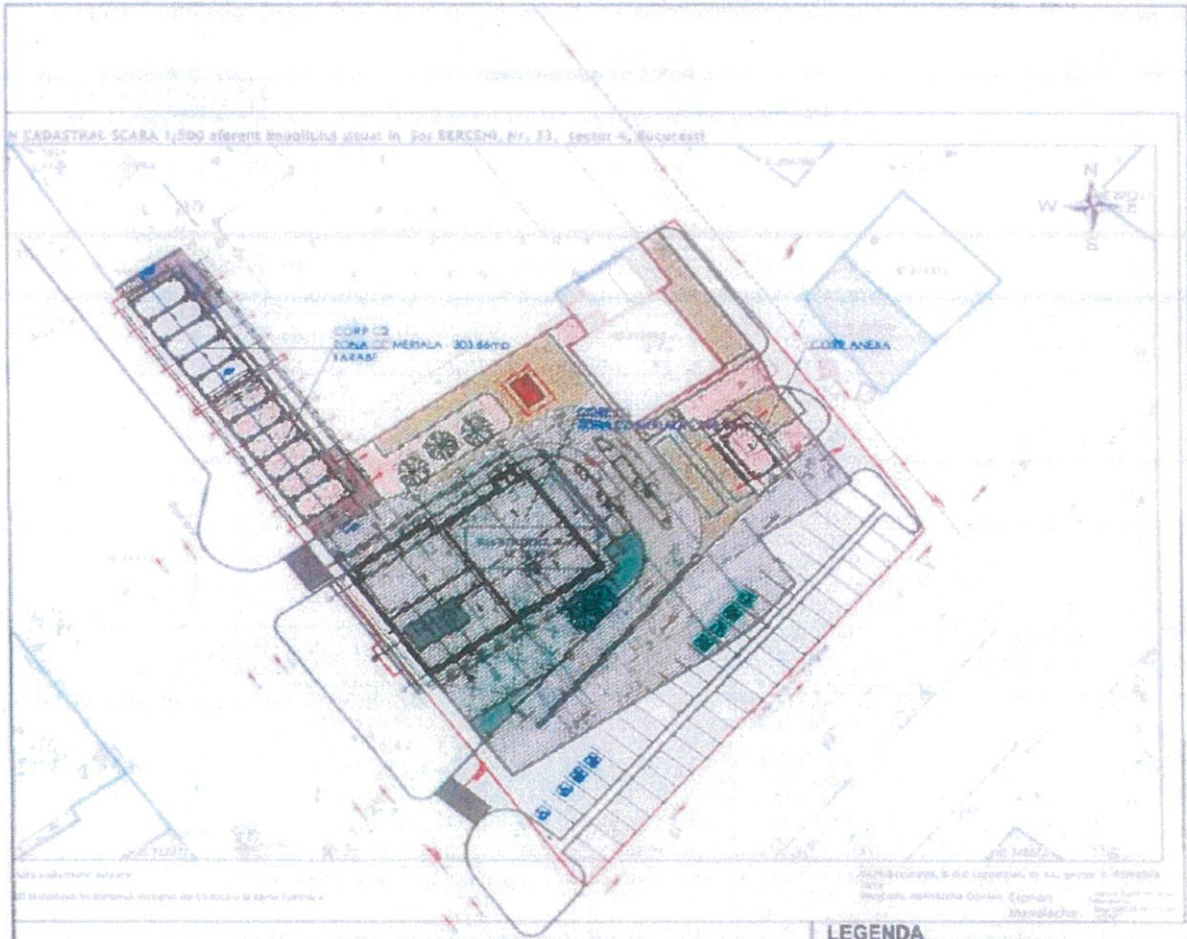
Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport la data evaluarii.

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

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



ANEXE



LEGENDA

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

Soluții tehnice și economice supuse în prezenta documentație unei proceduri de proiectare intelectuală a proiectanților generali CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. în jurul 1 (unui) număr în scopul prezentei în contract. Documentația nu poate fi reprodată, integrată sau parțială fără acordul scris al proiectanților generali CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ (conform HCR nr. 700/1997): C
 CLASA DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P103/1/2010): III
 POC DE BUCUREȘTI (conform P116/99): 46C
 GRADUL DE REZISTENȚĂ LA POC (conform P116/99, completându-se suprafața): 5

ASOCIEREA: CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. SORD SUIBUSO CEDEA S.R.L. AQUAPROJECT S.A. PROSPECT DRILL S.R.L.		TITULAR/BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI																																	
PROIECTANT GENERAL:  CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. Str. Dorobanți Marelui nr. 7A, etaj C, Perle Cluj 1 și Cluj 7, 81, București Tel: 021 486 484, Fax: 0272 255 579, Email: office@cds.ro Reg. Com. J40/1640/7512, CUI: RO31730543		DENUMIRE PROIECT: MODERNIZARE, RECONFIGURARE, REAMENAJARE PIATA ALIMENTARA SI MOTA SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI																																	
PROIECTANT DE SPECIALTATE ARHITECTURA:  DC DOT ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL Str. Săbănița nr. 11, B2, București Tel: 0724 928 930 e-mail: office.cd@dot.ro Reg. Com. J40/2030/2016, CUI: RO 3658177		ADRESA: BOZEAU BERCEȘI NR. 33, SECTOR 4, BUCUREȘTI																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CALITATEA</th> <th>NUME</th> <th>SEMNATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manager proiect</td> <td>Arh. SA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Manager proiect arh.</td> <td>Arh. ANEA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef de proiect</td> <td>Arh.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>Arh.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Desenat</td> <td>Arh.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Manager proiect	Arh. SA		Manager proiect arh.	Arh. ANEA		Sef de proiect	Arh.		Proiectat	Arh.		Desenat	Arh.		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">TITULU PLANȘI:</td> </tr> <tr> <td>PROIECT NR.</td> <td>P226</td> </tr> <tr> <td>FAZA D.T.A.C.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SPECIALTATEA ARHITECTURA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Scara</td> <td>Data</td> </tr> <tr> <td>1:500</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2">AS1</td> </tr> </table>		TITULU PLANȘI:		PROIECT NR.	P226	FAZA D.T.A.C.		SPECIALTATEA ARHITECTURA		Scara	Data	1:500	2025	AS1	
CALITATEA	NUME	SEMNATURA																																	
Manager proiect	Arh. SA																																		
Manager proiect arh.	Arh. ANEA																																		
Sef de proiect	Arh.																																		
Proiectat	Arh.																																		
Desenat	Arh.																																		
TITULU PLANȘI:																																			
PROIECT NR.	P226																																		
FAZA D.T.A.C.																																			
SPECIALTATEA ARHITECTURA																																			
Scara	Data																																		
1:500	2025																																		
AS1																																			

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 plata acoperita C2	98.64 mp
Suprafata teren aferent Corp C2	782 mp
TOTAL - Zone comerciale	672.06 mp





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 212953 București Sectorul 4

Nr. cerere	34647
Z.ub	03
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 BERCEŢI, Nr. 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212953	2.236	(observațiile sunt pe linia următoare)
<p>LOTUL 1 COMPUS DIN TEREN ;CF 10224 PI/ 1;Piata Agroalimentara Bercești - Olteniței Descriere CAD:Primaria Sectorului 4-REF DIF INTRE DOC INITIALA SI ACTUALA-NECONCORDATA INTRE SITUATIA DIN TEREN SI DOC VECHЕ Sacte=2473 Informații CP:teren cu construcții Smas=2236 Sacte=2473 Adresa: UAT București, București Sectorul 4, sos BERCEŢI, nr. 33. bl. - Parcele: 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: -;</p>			

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	212953-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERCEŢI, Nr. 33	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	Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Sos BERCEŢI, 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 BERCEŢI, 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 BERCEŢI, 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 BERCEŢI, 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 BERCEŢI, 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 BERCEŢI, 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 PS4;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	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
1) PRIMARIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI, CIF:-		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.	

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formulari versiunea 1.1



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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
412085 / 29/10/2010		
Conventie nr. 11801 / 1999 emis de SC;		
C1	<p>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 Pietei Agroalimentare Berceni-Oltenei INSCRIERE CE ISI PRODUCE EFECTELE DE LA DATA DE 19.06.2000</p> <p>1) SC MECOTRANS SRL, CIF:-</p>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7



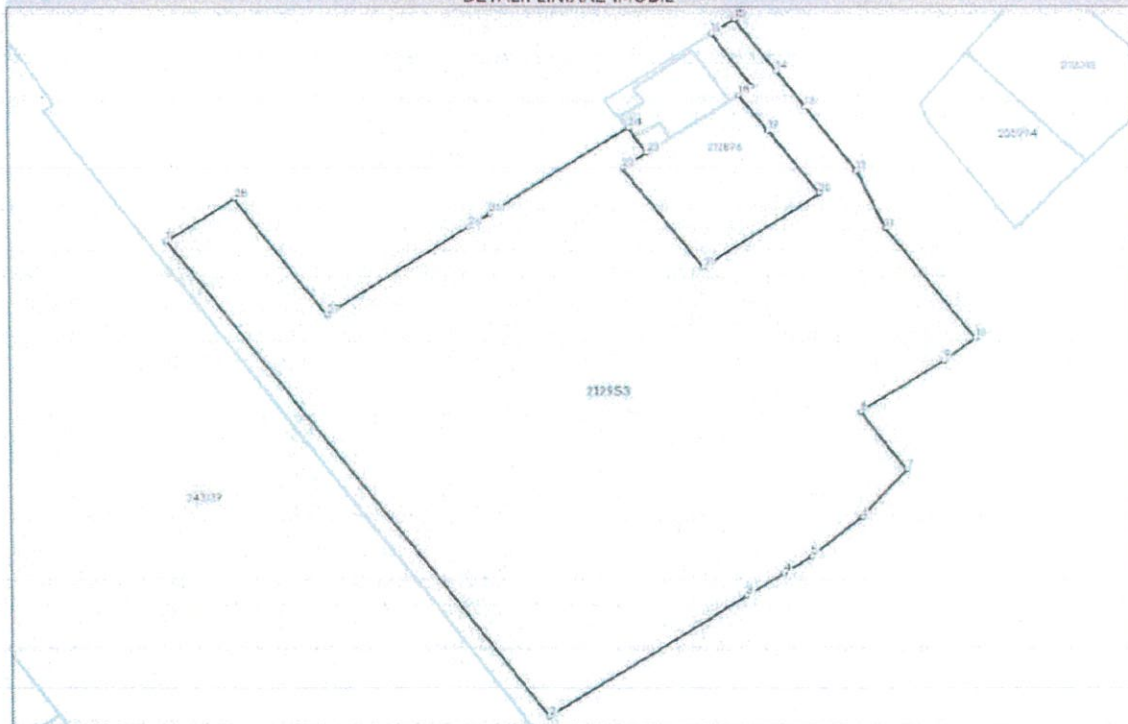
Carte Funciară Nr. 212953 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212953	2.236	<p>LOTUL 1 COMPUS DIN TEREN :CF 10224 PI/ 1;Piata Agroalimentara Berceni - Oltenitei</p> <p>Descriere CAD:Primaria Sectorului 4 REF DIF INTRE DOC INITIALA SI ACTUALA NECONCORDATA INTRE SITUATIA DIN TEREN SI DOC VECHES Acte=2473</p> <p>informatii CP:teren cu constructii</p> <p>Smas=2236 Sacte=2473</p> <p>Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, sos BERCENI, nr. 33, bl. -</p> <p>Parcela: 1-CC Smas:2236;</p> <p>Constructii: 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: -;</p>

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.236	-	-	-	

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

Extrăgeți pentru informații suplimentare la adresa: epay.ancpl.ro

Formula Verificarea 1.1



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

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/04/2025, 15:04



SPATII COMERCIALE INTERIOR (CONFORM NUMĂRĂTORII COMISIEI)

2

Spatiul 1

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 9 foi geam
- Ușă dublă PVC cu geam termopan – 1 buc
- Apometru- 1 buc

Spatiul 2

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

Spatiul 3

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

Spatiul 4

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

Spatiul 5

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

Spatiul 6

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

Spatiul 7

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

Spatiul 8

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

Spatiul 9

- Contor electric – 1 buc
- Apometru- 1 buc
- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 27 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1buc
- Tablou electric – 1 buc
- Priză PT – 4buc
- Întrerupător PE – 2 buc
- Lămpi iluminat – 5 buc
- Chiuvetă – 1 buc

3



- Vas wc – 1 buc

Spatiul 10

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

Spatiul 11

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

Spatiul 12

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

Spatiul 13

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

Spatiul 14

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

Spatiul 15

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

Spatiul 16

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



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

Spatiul 17

- Contor electric – 1 buc
- Fațadă tâmplărie 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 tâmplărie 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 tâmplărie 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 tâmplărie 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 tâmplărie PVC cu geam termopan – 4 foi geam
- Ușă dublă PVC – 1 buc

Spatiul 22

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

Spatiul 24

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

Spatiul 25

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

Spatiul 26

- Rulou PVC – 1 buc

Spatiul 27

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

Spatiul 28

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

Spatiul 29

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

Spatiul 30

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

Spatiul 31

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

Spatiul 32

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

Spatiul 33

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

Spatiul 34

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



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

Spațiul 35

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

Spațiul 39

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

Spațiul 41

- Rulou PVC – 1 buc
- Tablou electric – 1 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Contor electric – 1 buc
- Priză 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
- Priză PT – 2 buc
- Întrerupător PT – 1 buc
- Unitate AC interioară monosplii – 1 buc



- Cutie RAC - 1 buc

Spațiul 44

- Rulou PVC - 2 buc
- Priză PT - 2 buc
- Întreprător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spațiul 45

- Rulou PVC - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Întreprător PT - 1 buc

Spațiul 46

- Rulou PVC - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Întreprător PT - 1 buc

Spațiul 47

- Rulou PVC - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Întreprător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spațiul 48

- Rulou PVC - 1 buc
- Priză PT - 1 buc
- Întreprător PT - 1 buc
- Contor electric - 1 buc

Spațiul 49

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

Spațiul 50

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

Spațiul 51

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

Spațiul 52

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

Spațiul 53

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

SPATII COMERCIALE EXTERIOR (CONFORM NUMĂRĂTORII COMISIEI)

Spațiul E1



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

Spațiul E2

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

Spațiul E3

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

Spațiul E4

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

Spațiul E5

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

Spațiul E6

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

Spațiul E7

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



Spațiul E8

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

Spațiul E9

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

Spațiul E10

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

Spațiul E12

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

Spațiul E13

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

Spațiul E14

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

Spațiul E15

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

Spațiul E16

- Fațadă tâmplarie PVC cu geam termopan – 5 foi geam

10

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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation



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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 123 / 21.07.2025

REFERAT DE APROBARE

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

Ținând cont de că predarea Pieței Berceni Oltenița către Sectorul 4 al Municipiului București s-a făcut în septembrie 2024 iar piețele și complexele agroalimentare din administrarea Sectorului 4 sunt într-o continua modernizare, existând lucrări și proiecte de investiții în acest sens, este necesar ca autoritățile locale să se implice și să creeze în locul vechii piețe o zonă modernă din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu structuri și spații unitare care să permit desfășurarea unui comerț sigur și civilizat întrunind criteriile pevăzute de lege pentru asigurarea securității și sănătății cetățeanului.

Având în vedere:

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

pentru a veni în sprijinul locuitorilor sectorului 4, oferindu-le acestora posibilitatea efectuării cumpărăturilor și pentru recuperarea cheltuielilor cu investițiile realizate, considerăm oportun valorificarea prin închiriere a terenului cu construcție proprietate publică compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp din piața Berceni Olteniței situată în Șos. Berceni nr.33, conform Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate în domeniului public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin HCL Sector 4 nr. 64/2023 și a documentației de atribuire a contractului de închiriere.

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii terenului cu construcție publică compus din construcția corp C1 în suprafață de 368,40 mp și teren în suprafață de 1085,60 mp , a documentației de atribuire, model caiet de sarcini, model fișă de date, model contract de închiriere și a raportului de evaluare, privind stabilirea prețului de pornire al licitației

PRIMAR,

Daniel



0



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

**ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001**

**DIRECȚIA DE AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ**

Nr. P.16.2/110/03.07.2025

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

INTRARE
IESIRE

Nr. 123/21.07.2025

RAPORT SPECIALITATE

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

Ținând cont de că predarea Pieței Berceni Oltenița către Sectorul 4 al Municipiului București s-a făcut în septembrie 2024 iar piețele și complexele agroalimentare din administrarea Sectorului 4 sunt într-o continua modernizare, existând lucrări și proiecte de investiții în acest sens, este necesar ca autoritățile locale să se implice și să creeze în locul vechii piețe o zonă modernă din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu structuri și spații unitare care să permit desfășurarea unui comerț sigur și civilizat întrunind criteriile pevzute de lege pentru asigurarea securității și sănătății cetățeanului.

Având în vedere și:

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

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

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

Director Executiv,

Viorica DAVID

**Director Tehnic,
Ciprian-Ionuț BOȚAN**

**Avizat,
DIRECȚIA JURIDICĂ
ISTODORESCU
MIHAILA**

Întocmit, Liliana SAȚMARI