



Cabinet Viceprimar Sector 2

Proiect

HOTĂRÂRE

privind achiziționarea pentru Administrația Domeniului Public Sector 2 a terenului (în totalitatea sa), în suprafață de 45.000 mp, situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov

Viceprimarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite prin Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali;

Analizând:

- Expunerea de motive nr. 117825/13.12.2017 prezentată de Viceprimarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 17739/12.12.2017 prezentat de Administrația Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 118073/15.12.2017 prezentat de Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 119229/18.12.2017 prezentat de Direcția Achiziții și Contracte publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul Comisiei de negociere cu o singură sursă pentru achiziționarea obiectivului „Sera Pantelimon” situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149;
- Sentința civilă nr. 1336/28.03.1997 pronunțată în Dosarul 2308/93 aflat pe rolul Judecătoriei Buftea, rămasă definitivă și irevocabilă potrivit Deciziei civile nr. 439A/12.02.1998 a Tribunalului București, Secția a III a Civilă, privind restituirea terenului aferent „Serelor Pantelimon” în proprietatea unor persoane fizice;

– Dispoziția nr. 805/28.03.2016 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena a funcției publice de conducere de Secretar al Sectorului 2 București.

Având în vedere reglementările cuprinse în:

– Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

– Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 34/2017 privind aprobarea procedurii prin negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, str. Biruinței nr. 147-149 și aprobarea componenței Comisiei de negociere.

În temeiul art. 45 alin. (3) și alin. (6) coroborat cu și art. 81 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Propune prezentul proiect de

H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă achiziționarea prin cumpărare, pentru Administrația Domeniului Public Sector 2, a terenului (în totalitatea sa), în suprafață de 45.000 mp, situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov.

Art. 2 Prețul unitar de achiziție va fi de 34,5 euro/mp, prețul final al tranzacției fiind de 1.552.500 (un milion cinci sute cincizeci și două de mii cinci sute) euro, preț care include și suma datorată de către Administrația Domeniului Public Sector 2 drept chirie pentru utilizarea obiectivului în anul 2017.

Art. 3 Se împuternicește Primarul Sectorului 2 al Municipiului București să semneze în numele Sectorului 2 al Municipiului București contractul de vânzare

cumpărare, precum și înscrisurile necesare perfectării tranzacției, conform actelor normative aplicabile.

Art. 4 Se aprobă efectuarea plății achiziției imobilului, precum și efectuarea cheltuielilor ocazionate de autentificarea și intabularea imobilului, din bugetul local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Art. 5 Autoritatea Executivă și Directorul General al Administrației Domeniului Public Sector 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 6 Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.

**VICEPRIMAR,
POPESCU DAN-CRISTIAN**



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 117, LIT. „a”
DIN LEGEA NR. 215/2001, REPUBLICATĂ

SECRETAR,
ELENA NIȚĂ





Cabinet Viceprimar Sector 2

Nr. 117825 / 13.12.2017

ADPEC
pe raport de
guvernabilitate de
la A.E. si
ADPEC
13.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, Comisia de negociere cu o singură sursă, nominalizată și mandatată prin prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 34/23.03.2017 a procedat la negocierea cu co-proprietarii a achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov, în suprafață de 45.000 mp, retrocedat în baza Sentinței Civile nr. 1336/1997 pronunțată de Judecătoria Buftea, definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1263/26.06. 1998 a Curții de Apel București.

Apreciind ca întemeiat Raportul de specialitate întocmit de Directorul General al Administrației Domeniului Public Sector 2 din cadrul Consiliului Local Sector 2 și concluziile comisiei de negociere consemnate în Raportul Comisiei de negociere cu o singură sursă pentru achiziționarea obiectivului " Sera Pantelimon " situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149 se constată oportunitatea cumpărării acestui teren în suprafață de 45.000 mp la prețul unitar convenit între părți de 34,5 euro/mp.

Prețul total al tranzacției rezultat în urma negocierilor se ridică la valoarea de 1.552.500 euro (34,5 euro/mp x 45.000 mp), sumă care include și valoarea chiriei pe care ar fi trebuit să o plătească Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru anul 2017, cifrată la cel puțin 356.000 lei.

Luând în considerare Raportul de specialitate întocmit de Administrația Domeniului Public Sector 2 nr. 17739/12.12.2017, Raportul Comisiei de negociere cu o singură sursă și aspectele enunțate mai sus, se impune aprobarea achiziției în totalitatea sa a terenului în suprafață de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov, în concordanță cu normele procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achiziția/inchirierea de bunuri imobile, în raport cu prevederile Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice și respectiv Hotărârii Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea 98/2016, privind achizițiile publice.

Față de cele menționate mai sus

PROPUN

CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 2, Proiectul de Hotărâre privind cumpărarea terenului în suprafață de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov.

**VICEPRIMAR,
DAN CRISTIAN POPESCU**



Nr. 17739 / 12.12.2017

Vizat,
VICEPRIMAR
Dan Cristian POPESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

Administrația Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local subordonat Consiliului Local Sector 2 a fost înființat la data de 01.07.1974 prin Decizia Consiliului Popular al Sectorului 2, Comitetul Executiv, nr. 324/13.07.1974, ca instituție de stat cu personalitate juridică.

În conformitate cu prevederile capitolului B din anexa la Decizia nr. 324/13.07.1974 în portofoliul de funcțiuni al Administrației Domeniului Public Sector 2 se regăsește activitatea de "Asigură prin baze de producție proprii materialul floricol necesar plantării în spațiile verzi din dotare" ...

În acest scop instituția a avut în administrare și exploatare obiectivul denumit "Sera Pantelimon" situat în Bulevardul Biruinței nr. 147-149, localitatea Pantelimon, județul Ilfov care, în conformitate cu informația înscrisă în ultimul Extras de Carte Funciară datat 13.06.2017 poartă numărul cadastral 111907 (nr. CF vechi 794 bis, nr. cadastral vechi 516), tarla 57, parcelă 540,543 și este încadrat ca "teren împrejmuit pe toate laturile cu gard din plăci prefabricate", în suprafață de 45000 mp (din acte) și respectiv 45013 mp (măsurată), categoria folosință "Curți, construcții".

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit inițial de către soții Ionel și Constanța TOMA (50%) și respectiv Maria TINDECHE (50%)

Terenul și construcțiile existente (clădiri, sere, aducțiuni de utilități, centrala termică și sistemul de distribuție a agentului termic,...) au fost și sunt utilizate și în prezent pentru producția de material dendro-floricol folosit pentru plantare în spațiile verzi din sectorul 2.

Din punct de vedere juridic situația obiectivului se prezintă astfel :

-până în anul 1998 "Sera Pantelimon" s-a aflat în gestiunea și exploatarea Administrației Domeniului Public Sector 2 ;

-în baza Sentinței civile nr. 1336/28.03.1997 a Judecătoriei Buftea, menținută prin Decizia nr. 1263/1998 a Curții de Apel București, rămasă definitivă și investită cu formă executorie, precum și a Procesului Verbal de punere în posesie nr. 366/21.10.1998, imobilul "Sera Pantelimon" (intabulat în Cartea Funciară la nr. 794 și număr cadastral 516, conform încheierii de intabulare nr. 9585/26.08.2003) a fost trecut în co-proprietatea persoanelor fizice soții Ionel și Constanța TOMA (50%) și respectiv Maria TINDECHE (50%) .

Dreptul de proprietate al soților TOMA a fost translatat prin două certificate de moștenitor către persoanele fizice Luanda Elena CAZAN și Carmen Elena IONESCU-BERECHET, fiecare primind cota indiviză de 1/2 din 1/2, respectiv câte 11250 mp fiecare.

Dreptul de proprietate al numitei Maria TINDECHE (1/2 reprezentând 22500 mp) a fost achiziționat prin contractul vânzare-cumpărare nr. 1039/02/09/2003 către SC KLOMIAD SRL, persoană juridică română cu sediul în București, CUI 11755447, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4278/1999.

Rezumând putem spune că dreptul de posesie în indiviziune a suprafeței de 45000 mp situat în Bulevardul Biruinței nr. 147-149, localitatea Pantelimon, județul Ilfov este atribuit la această dată după cum urmează :

- Luanda Elena CAZAN, domiciliată în București, sector 3, Str. Levănțica nr. 63 – 11250 mp (1/2 din 1/2)
- Carmen Elena IONESCU-BERECHET domiciliată în București, sector 1, B-dul Dinicu Golescu nr. 41, sc.1, etaj 5, apt.24 – 11250 mp (1/2 din 1/2) ;
- SC KLOMIAD SRL cu sediul în București, sector 2, Str. Elev Ștefănescu nr. 9, bl. 449, apt. 21 – 22500 mp (1/2) ;

Modalități de utilizare

-până în anul 1998 Administrația Domeniului Public Sector 2 a gestionat obiectivul și l-a utilizat pentru producția de material dendro-floricol ;

-în perioada 1998-2004 Administrația Domeniului Public Sector 2, fără a deține un drept legal de posesie sau de administrare dar cu acordul tacit al co-proprietarilor a utilizat obiectivul ”Sera Pantelimon”, fără obligații de natură pecuniară, în scopul producerii de material dendro-floricol.

-la solicitarea co-proprietarilor și pentru asigurarea continuității activității de producție de material dendro-floricol, în perioada 2004-2010 au fost încheiate contracte anuale de închiriere pentru suprafața de 45000 mp. Contractele de închiriere au fost reînnoite anual până în anul 2010, la prețuri unitare (lei/mp) începând de la 0,406 lei/mp/lună în anul 2004, 0,454 lei/mp/lună în anul 2005, 0,54 lei/mp/lună în anul 2006, 0,685 lei/mp/lună în anul 2007 și 0,90 lei/mp/lună în anul 2008. Pentru anii 2009 și 2010 părțile au convenit să mențină chiria lunară la nivelul de 0,90 lei/mp/lună.

-pentru perioada 2011 – 2015 inclusiv părțile au convenit să mențină valoarea chiriei lunare la nivelul de 0,90 lei/mp/lună concomitent cu reducerea suprafeței închiriate de la 45.000 mp la 30.000 mp.

-pentru anul 2016 suprafața închiriată a fost de 30.000 mp, valoarea chiriei lunare a fost indexată la nivelul 0,99 lei/mp/lună, suma totală plătită în anul 2016 fiind de 356.400 lei.

-cu acordul tacit al co-proprietarilor structurat pe intenția de cumpărare exprimată oficial de conducerea Administrației Domeniului Public Sector 2 , pentru anul 2017 nu a mai fost plătită chirie.

Contractele de închiriere au fost reînnoite anual până în 2016, evoluția valorii unitare (lei/mp/lună) a chiriei lunare plătite co-proprietarilor este prezentată în tabelul de mai jos iar valoarea sumelor anuale plătite drept chirie și totalul sumelor plătite până la 31.12.2016 sunt prezentate în Anexa 1.

| Anul | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Chirie (lei/mp/lună) | 0,406 | 0,454 | 0,529 | 0,685 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,99 |

Analiza privind datele economice ce rezultă din derularea procedurii de închiriere și totodată oportunitatea utilizării în continuare a obiectivului ” Sera Pantelimon ”

situată în B-dul Biruinței nr. 147-149, oraș Pantelimon, județ Ilfov pot fi evidențiate următoarele concluzii :

- parcela este construită și ocupată pe circa 2/3 din suprafață de clădiri cu destinație sere și anexe definitive, autorizate, executate și recepționate anterior anului 1990. Din punct de vedere constructiv clădirile și instalațiile aferente (apă, încălzire, alimentare cu energie electrică) prezintă un grad avansat de uzură.
- serele sunt în exploatare (indiferent de faptul că terenul este în administrare sau începând cu anul 2004, în închiriere) furnizând în mod constant material dendro-floricol și asigurând 15 locuri de muncă .
- terenul are acces ” la gard ” la toate utilitățile stradale, poziționate pe latura de nord și are acces auto la breteaua de legătură asfaltată de sub pod cu ieșire la DN2.
- suma plătită cu titlul de chirie începând cu anul 2004 până în anul 2016 inclusiv se cifrează la 4.546.618,98 lei. (anexa 1).
- este preconizată o creștere importantă a valorii chiriei lunare.

Structurat pe acești parametri pot fi luate în considerație trei scenarii diferite :

A. Renunțare la obiectiv

- se economisesc anual sumele aferente chiriei și consumurilor de utilități.
- se pierd construcțiile și instalațiile existente.
- se pierd 15 locuri de muncă stabile.
- micșorarea drastică a terenului aflat la dispoziția Serei Voluntari coroborată cu renunțarea la acest obiectiv diminuează până la dispariție producția locală de plante și arbuști.
- cheltuielile de achiziționare de material dendro-floricol utilizat pentru plantare în spațiile verzi ale sectorului 2 vor crește exponențial.

B. Menținerea formei juridice contract de închiriere

- cheltuieli mari (circa 400.000 lei/an) pentru chirie, cheltuieli aflate într-un trend ascendent.
- dependență de disponibilitatea locatorului de a semna anual un nou contract cu impact negativ asupra posibilității derulării unor proiecte multianuale.
- imposibilitatea legală de a face investiții pentru reparații generale, modernizări, extinderi. Nu trebuie uitat faptul că sunt necesare cheltuieli legate de modernizarea și eficientizarea instalației de încălzire (veche, uzată fizic și moral, cu randament scăzut și pierderi mari), de reabilitare, hidroizolare și anvelopare termică a construcțiilor existente.
- obligăția de a achita până la 31 decembrie a.c. a sumei de aproape 400.000 lei datorată în contul chiriei anului 2017.

C. Cumpărarea obiectivului

- există girul forului tutelar materializat în prevederile H.C.L.S **2** nr. 34/23.03.2017 privind aprobarea procedurii de negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov și constituirii Comisiei de negociere.

-notificarea adresată de către co-proprietari, înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 11934/R/17.11.2017, prin care aceștia, urmare discuțiilor purtate cu Comisia de negociere la întâlnirea desfășurată la sediul Primăriei Sector 2 din data de 16.11.2017 își declară disponibilitatea de vânzare a obiectivului, în totalitatea sa, la prețul de 34,5 euro/mp, prețul incluzând și chiria datorată de cumpărător pentru anul 2017.

-prețul de cumpărare în varianta ofertată de către co-proprietari (34,5 euro/mp x 45.000 mp=1.552.500 euro) se transpune la cursul afișat astăzi 27.11.2017 de Banca Națională a României (1 euro=4,6431 lei) în 7.208.412,7 lei. Având în vedere faptul că această sumă stinge datoria provenită din chiria anului 2017 (circa 400.000 lei/an) și că trendul pieții este de creștere continuă a prețurilor și chiriilor, deducem faptul că numai din contravaloarea chiriei suma este amortizată în mai puțin de 20 ani. Modelul devine mai favorabil dacă introducem în calcul diminuarea drastică a cheltuielilor legate de asigurarea materialului dendro-floricol necesar pentru plantare în sectorul 2 din producție proprie.

-se asigură continuitatea activității desfășurate în acest obiectiv cu stabilizarea forței de muncă și posibilitatea diversificării activităților prestate.

-devine posibilă investirea de fonduri pentru modernizare, extindere și eficientizare a activității de producere de material dendro-floricol cu micșorarea cheltuielilor de funcționare.

-se crează premiza de derulare de programe multianuale concomitent cu dezvoltarea paletei de produse realizate și oferite.

-sunt create condiții de atragere și utilizare de fonduri europene.

Având în vedere toate aceste aspecte și neomițând faptul că, prin specificul uneia dintre componentele de bază ale activității Administrației Domeniului Public Sector 2 – îngrijirea spațiilor verzi situate în parcurile, scuarurile, platbandele și în proximitatea blocurilor situate pe raza UAT- posesia unui obiectiv cum este cel cunoscut sub denumirea ” Sera Pantelimon ” este absolut necesară, propunem Consiliului Local al Sectorului 2 achiziționarea, în totalitatea sa și atribuirea spre gestionare instituției noastre, a terenului în suprafață de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov.

DIRECTOR GENERAL

Dănuț Alexandru CIOABĂ





ROMÂNIA

Sectorul 2 al Municipiului Bucuresti
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 252.80.39

NR 118 073 / 15-12-2017.

DIRECTIA ECONOMICA

RAPORT

**Privind achizitionarea pentru Administratia Domeniului Public Sector 2
a terenului (in totalitatea sa), in suprafata de 45.000 mp,
situat in orasul Pantelimon, bd-ul Biruintei nr.147-149, judet Ilfov**

In temeiul Raportului de specialitate si a Raportului Comisiei de negociere cu o singura sursa transmise de catre Administratia Domeniului Public Sector 2, prin care ne propune sa analizam si sa ne exprimam punctul de vedere privind aprobarea achizitionarii terenului (in totalitatea sa), in suprafata de 45.000 mp, situat in orasul Pantelimon, bd-ul Biruintei nr.147-149, judet Ilfov-obiectiv Sera Pantelimon, in valoare de 1.552.500 euro, va aducem la cunostinta urmatoarele:

Conform Legii nr. 98/2016 privind achizitiile publice, au calitatea de autoritate contractanta, autoritatile si institutiile publice locale, precum si structurile din componenta acestora care au delegata calitatea de ordonator de credite si care au stabilite competente in domeniul achizitiilor publice, potrivit art.4, alin (1) lit a).

Sunt incurajate asocierile de autoritati contractante pentru a derula proceduri de atribuire a contractelor de achizitii publice in comun (chiar si pentru a depune spre finantare si a realiza in comun proiecte de interes local).

Procedurile de atribuire, aplicabile pentru atribuirea contractelor de achizitie publica sau organizarea concursurilor de solutii cu o valoare estimata egala sau mai mare decat pragurile valorice stabilite prin lege, sunt urmatoarele:

- a) licitatie deschisa;*
- b) licitatie restransa;*
- c) negocierea competitiva;*
- d) dialogul competitiv;*
- e) parteneriatul pentru inovare;*
- f) negocierea fara publicare prealabila;***

- g) concursul de solutii;
- h) procedura de atribuire aplicabila în cazul serviciilor sociale si al altor servicii specifice;
- i) procedura simplificata, potrivit art. 68

Potrivit H.G. nr. 395/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achizitie publica/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice, in procesul de realizare a achizitiilor publice orice situatie pentru care nu exista o reglementare explicita se interpreteaza prin prisma principiilor prevazute la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice, conform careia principiile care stau la baza atribuirii contractelor de achizitie publica si a organizarii concursurilor de solutii sunt:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoasterea reciproca;
- d) transparenta;
- e) proportionalitatea;
- f) asumarea raspunderii.

Autoritatea contractanta are dreptul de a achizitiona servicii de consultanta, denumite în continuare servicii auxiliare achizitiei, în vederea sprijinirii activitatii compartimentului intern specializat în domeniul achizitiilor precum si pentru elaborarea documentelor/documentatiilor necesare parcurgerii etapelor procesului de achizitie publica, conform art.2 alin (6).

Atribuirea unui contract de achizitii publica este rezultatul unui proces ce se deruleaza în mai multe etape.

Autoritatea contractanta are obligatia de a se documenta si de a parcurge pentru fiecare proces de achizitie publica trei etape distincte:

- a) etapa de planificare/pregatire, inclusiv consultarea pietei;
- b) etapa de organizare a procedurii si atribuirea contractului;
- c) etapa postatribuire contract, respectiv executarea si monitorizarea implementarii contractului.

Etapa de planificare/pregatire a unui proces de achizitie publica se initiaza prin identificarea necesitatilor si elaborarea referatelor de necesitate si se încheie cu aprobarea de catre conducatorul autoritatii contractante a documentatiei de atribuire, inclusiv a documentelor-suport, precum si a strategiei de contractare pentru procedura respectiva.

Strategia de contractare este un document al fiecărei achizitii cu o valoare estimata egala sau mai mare decât pragurile valorice stabilite prin legea achizitiilor publice.

Prin intermediul strategiei de contractare se documenteaza deciziile din etapa de planificare/pregatire a achizitiei în legatura cu:

- c) tipul de contract propus si modalitatea de implementare a acestuia;
- d) mecanismele de plata în cadrul contractului, alocarea riscurilor în cadrul acestuia, masuri de gestionare a acestora, stabilirea penalitatilor pentru neîndeplinirea sau

îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale;

e) justificările privind determinarea valorii estimate a contractului, precum și orice alte elemente legate de obținerea de beneficii pentru autoritatea contractantă și/sau îndeplinirea obiectivelor comunicate la nivelul sectorului administrației publice în care activează autoritatea contractantă.

Strategia anuală de achiziție publică se realizează în ultimul trimestru al anului anterior anului caruia îi corespund procesele de achiziție publică cuprinse în aceasta, și se aproba de către conducătorul autorității contractante.

Autoritatea contractantă utilizează ca informații pentru elaborarea strategiei anuale de achiziții cel puțin următoarele elemente estimative:

a) nevoile identificate la nivel de autoritate contractantă ca fiind necesar a fi satisfăcute ca rezultat al unui proces de achiziție, așa cum rezulta acestea din solicitările transmise de toate compartimentele din cadrul autorității contractante;

b) valoarea estimată a achiziției corespunzătoare fiecărei nevoi;

d) resursele existente la nivel de autoritate contractantă și, după caz, necesarul de resurse suplimentare externe, care pot fi alocate derularii proceselor de achiziții publice.

În etapa de organizare a procedurii și atribuirea contractului, documentația de atribuire este alcătuită din proiectul de contract conținând clauzele contractuale obligatorii, documentația de atribuire conține orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul de a aplica procedura de negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare pentru atribuirea contractelor de achiziții publice, într-unul din următoarele cazuri: dacă lucrările, produsele sau serviciile pot fi furnizate numai de către un anumit operator economic având protecția unor drepturi exclusive.

Inițierea procedurii de negociere fără publicare prealabilă se realizează prin transmiterea unei invitații de participare la negocieri, însoțită de documentația de atribuire.

Comunicarea între părți se face în formă scrisă și/sau prin fax, e-mail.

În vederea consultării pieței, autoritatea contractantă poate organiza întâlniri cu fiecare persoană/organizație, în cadrul cărora se poartă discuții cu privire la opiniile, sugestiile sau recomandările pe care acestea le-au transmis.

Excepții de la aplicarea Legii nr. 98/2016 se realizează în cazul cumpărării sau închirierii, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Mai mulți operatori economici au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune oferta comună, fără a fi obligați să își legalizeze din punct de vedere formal asocierea.

Atributiile comisiei de negociere sunt următoarele :

a) – analizează oferta depusă ;

b) – negociază pretul în baza raportului de evaluare a terenului întocmit în condițiile legii, prin grija Serviciului achiziții publice ;

c) – întocmeste procesul – verbal de negociere ;

d) – transmite către Serviciul buget local, procesul - verbal de negociere în vederea inițierii proiectului de hotărâre.

Raportul de evaluare și procesul – verbal de negociere se supun dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 2.

Raportul de evaluare se realizează de către un evaluator autorizat pentru stabilirea pretului de piață al terenului.

Pretul de cumpărare al terenului se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare.

Procesul-verbal conținând pretul negociat va fi aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 2.

Finanțarea cheltuielilor pentru cumpărarea terenului se va face din sume alocate de la bugetul local.

În vederea negocierii pretului de cumpărare a terenului se va constitui o comisie din a cărei componentă vor face parte membrii ai Administrației Domeniului Public Sector 2, precum și funcționari din aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 2, desemnați prin dispoziție.

Conform Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, atribuțiile consiliului local sunt:

a) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

b) atribuții privind gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni;

În exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public și privat al orașului sau municipiului, consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

În exercitarea atribuțiilor privind gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni, consiliul local asigură, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind: conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor, grădinilor publice și rezervațiilor naturale și poate solicita informări și rapoarte de la primar, viceprimar și de la șefii organismelor prestatoare de servicii publice și de utilitate publică de interes local.

Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție, potrivit art.62 alin (1).

Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București, potrivit art.82, alin (2) lit f).

Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local, după caz, să fie date în administrarea instituțiilor publice, să fie

concesionate ori sa fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile legii, conform art.123, alin (1).

In temeiul Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, contractul de vanzare cumparare trebuie sa tina cont de urmatoarele precizari :

Vânzarea este contractul prin care vânzatorul transmite sau, dupa caz, se obliga sa transmita cumparatorului proprietatea unui bun în schimbul unui pret pe care cumparatorul se obliga sa îl plateasca. Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept, potrivit art. 1.650.

Principiul capacitatii, pot cumpara sau vinde toti cei carora nu le este interzis prin lege, conform art. 1652

Bunurile ce pot fi vândute, orice bun poate fi vândut în mod liber, daca vânzarea nu este interzisa ori limitata prin lege sau prin conventie ori testament, potrivit art. 1657.

Fata de cele prezentate mai sus, avizam favorabil din punct de vedere economic solicitarea privind achizitionarea pentru Administratia Domeniului Public Sector 2 a terenului (in totalitatea sa), in suprafata de 45.000 mp, situat in orasul Pantelimon, bd-ul Biruintei nr.147-149, judet Ilfov, in valoare de 1.552.000 euro, cu mentiunea ca investitia va fi finantata din bugetul local, numai dupa aprobarea de catre Consiliul Local Sector 2.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Amaritei Florentina**



**SEF SERVICIU
BUGET LOCAL – CFP,
Mitrescu Angela**





DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI CONTRACTE PUBLICE

119229/18.R.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

*La proiectul de hotărâre privind achiziția terenului (în totalitatea sa) în suprafața de 45.000 mp situat în Orasul Pantelimon, b-dul Biruintei nr.147-149, jud.Ilfov, cu destinația de sere și anexe pentru Administratia Domeniului Public Sector 2 la pretul de **1.552.500 (unmillioncincisutecinzecisidouamiicincisute) euro***

Prin Raportul de specialitate nr.17739/12.12.2017 întocmit de Directorul General al Administratiei Domeniului Public Sector 2, serviciu public aflat în subordinea Consiliului Local Sector 2 se arată motivele care stau la baza necesității și oportunității achiziționării terenului (în totalitatea sa) în suprafața de 45.000 mp situat în Orasul Pantelimon, b-dul Biruintei nr.147-149, jud.Ilfov.

Legislația actuală nu reglementează în mod expres o procedură privind achiziția/cumpărarea sau închirierea de bunuri imobile (construcții și/sau terenuri).

În conformitate cu prevederile art.1 din Hotararea Consiliului Local Sector 2 nr.34/23.03.2017 s-a aprobat procedura de negociere directă în vederea achiziționării terenului (în totalitatea sa) în suprafața de 45.000 mp situat în Orasul Pantelimon, b-dul Biruintei nr.147-149, jud.Ilfov și s-a constituit Comisia de negociere.

Având în vedere cele de mai sus, apreciem că s-au respectat aspectele procedurale aprobate de către Consiliul Local Sector 2 prin Hotararea nr.111/22.08.2017 privind aprobarea Normelor procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achiziția de imobile (terenuri/cladiri/alte bunuri imobile).

Astfel, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, Consiliul Local Sector 2 poate analiza necesitatea și oportunitatea achiziției terenului (în totalitatea sa) în suprafața de 45.000 mp situat în Orasul Pantelimon, b-dul Biruintei nr.147-149, jud.Ilfov 2 și are competența de a hotărî cu privire la cumpărarea/închirierea unor bunuri, așa cum prevede în mod expres art. 123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
ING. VICTORIȚA BOCEA



RAPORT

al Comisiei de negociere cu o singură sursă pentru achiziționarea obiectivului

”Sera Pantelimon” situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149

În conformitate cu prevederile art.2 din Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 34/23.03.2017 a fost constituită Comisia de negociere în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, b-dul Biruinței nr. 147-149, județ ILFOV, în suprafață de 45.000 mp, retrocedat în baza Sentinței Civile nr. 1336/1997 pronunțată de Judecătoria Buftea, definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1263/26.06. 1998 a Curții de Apel București, pe care sunt amplasate Serele Pantelimon aflate în administrarea Administrației Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Comisia are următoarea componență:

- | | | |
|--------------------------------|--------------|---|
| 1.Valeriu MICU | - Președinte | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |
| 2.Lucia GUȘE | - Membru | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |
| 3.Vasile ISTRATE | -Membru | - Primăria Sector 2 |
| 4.Neculai DAN | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |
| 5.Constantin Cristinel ILIESCU | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |

Comisia și-a structurat activitatea în două etape distincte:

1.Activitatea de pregătire a negocierii desfășurată în cadrul întâlnirilor de lucru organizate la sediul Primăriei Sector 2, Sala Consilierilor, în zilele de 25.04.2017 ora 13,00, 30.05.2017 ora 12,00 și 08.08.2017, ora 12,00. Pentru clarificarea cadrului documentar aferent intenției de achiziționare a terenului de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov au fost trecute în revistă documentele specificate drept anexă la prezentul raport

Din punct de vedere tehnico-economic comisia constată următoarele aspecte:

- parcela este construită și ocupată pe circa 2/3 din suprafață de clădiri cu destinație sere și anexe definitive, autorizate, executate și recepționate

anterior anului 1990. Din punct de vedere constructiv clădirile și instalațiile aferente (apă, încălzire, alimentare cu energie electrică) prezintă un grad avansat de uzură.

- serele sunt în exploatare (indiferent de faptul că terenul este în administrare sau începând cu anul 2004, în închiriere) furnizând în mod constant material dendro-floricol și asigurând 15 locuri de muncă.
- terenul are acces "la gard" la toate utilitățile stradale, poziționate pe latura de nord și are acces auto la breteaua de legătură asfaltată de sub pod cu ieșire la DN2.

Concluziile examinării cadrului documentar sunt următoarele:

- Administrația Domeniului Public Sector 2 a avut în administrare și exploatare obiectivul denumit "Sera Pantelimon" situat în Bulevardul Biruinței nr. 147-149, localitatea Pantelimon, județul Ilfov, obiectiv care, în conformitate cu informația înscrisă în ultimul Extras de Carte Funciară datat 13.06.2017 poartă numărul cadastral 111907 (nr. CF vechi 794 bis, nr. cadastral vechi 516), tarla 57, parcelă 540,543 și este încadrat ca "teren împrejmuit pe toate laturile cu gard din plăci prefabricate", în suprafață de 45.000 mp (din acte) și respectiv 45.013 mp (măsurată), categoria folosință "Curți, construcții".
- Terenul și construcțiile existente (clădiri, sere, aducțiuni de utilități, centrala termică și sistemul de distribuție a agentului termic,...) au fost și sunt utilizate și în prezent pentru producția de material dendro-floricol folosit pentru plantare în spațiile verzi din sectorul 2.
- Până în anul 1998 "Sera Pantelimon" s-a aflat în gestiunea și exploatarea exclusivă a Administrației Domeniului Public Sector 2 ;
- În baza Sentinței civile nr. 1336/28.03.1997 a Judecătorei Buftea, menținută prin Decizia nr. 1263/1998 a Curții de Apel București, rămasă definitivă și investită cu formă executorie, precum și a Procesului Verbal de punere în posesie nr. 366/21.10.1998, imobilul "Sera Pantelimon" (intabulat în Cartea Funciară la nr. 794 și număr cadastral 516, conform încheierii de intabulare nr. 9585/26.08.2003) terenul a fost trecut în coproprietatea persoanelor fizice de soții Ionel și Constanța TOMA (50%) și respectiv Maria TINDECHE (50%) .
- Dreptul de proprietate al soților TOMA (1/2 reprezentând 22.500 mp) a fost translatat prin două certificate de moștenitor către persoanele fizice Luanda Elena CAZAN și Carmen Elena IONESCU-BERECHET, fiecare primind cota indiviză de 1/2 din 1/2, respectiv câte 11250 mp fiecare.
- Dreptul de proprietate al numitei Maria TINDECHE (1/2 reprezentând 22.500 mp) a fost transferat prin contractul vânzare-cumpărare nr. 1039/02/09/2003 către SC KLOMIAD SRL, persoană juridică română cu sediul în București, CUI 11755447, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4278/1999.

Situația sumelor achitate cu titlul de chirie de către Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru utilizarea Serei Pantelimon este prezentată sub formă tabelară în Anexa 1.

Examinând sumele enunțate în Anexa 1 comisia a constatat că în perioada 2004 – 2016 a fost plătită suma totală de **4.456618,98 lei** ceea ce reprezintă circa 1 milion euro eșalonat pe o perioadă de 18 ani. Totodată comisia a luat cunoștință de faptul că prin acordul survenit între părți, Administrația Domeniului Public Sector 2 a continuat să utilizeze în anul 2017, în aceleași condiții ca și anterior, terenul în suprafață de 45.000 mp din orașul Pantelimon fără a plăti niciun fel de sume drept chirie.

În dorința de a identifica și propune forului decizional al sectorului 2 cea mai profitabilă soluție comisia a examinat trei scenarii diferite de abordare a situației juridice a terenului de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov, evidențiind următoarele aspecte specifice:

A. Renunțare la obiectiv

-se economisesc anual sumele aferente chiriei și consumurilor de utilități.

-nu mai pot fi recuperate, fizic sau valoric, construcțiile și instalațiile existente.

-se pierd 15 locuri de muncă stabile.

-prin renunțarea la acest obiectiv coroborată cu micșorarea drastică a terenului aflat la dispoziția Serei Voluntari se diminuează până la dispariție producția locală de plante și arbuști.

-cheltuielile de achiziționare de material dendro-floricol utilizat pentru plantare în spațiile verzi ale sectorului 2 vor crește exponențial.

B. Menținerea formei juridice contract de închiriere

-cheltuieli mari (circa 400.000 lei/an) pentru chirie, cheltuieli aflate într-un trend ascendent pe piața imobiliară.

-dependență de disponibilitatea și pretențiile financiare ale locatorului de a semna anual un nou contract de închiriere, fenomen cu impact negativ asupra bugetului anual al Administrației Domeniului Public Sector 2 și a posibilităților reale de derulare a unor proiecte multianuale.

-imposibilitatea legală de a face investiții pentru reparații generale, modernizări, extinderi. Nu trebuie uitat faptul că sunt necesare cheltuieli legate de modernizarea și eficientizarea instalației de încălzire (veche, uzată fizic și moral, cu randament scăzut și pierderi mari), de reabilitare, hidroizolare și anvelopare termică a construcțiilor existente.

-obligatia de a achita până la 31 decembrie a.c. a sumei de aproape 400.000 lei datorată în contul chiriei anului 2017, sumă care nu a fost luată în calcul la aprobarea bugetului instituției pentru anul 2017.

C. Cumpărarea obiectivului

-există girul forului tutelar – Consiliul Local Sector 2 - materializat în prevederile H.C.L.S 2 nr. 34/23.03.2017 privind aprobarea procedurii de negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov și constituirii Comisiei de negociere.

-notificarea adresată de către co-proprietari, înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 11934/R/17.11.2017, prin care aceștia, urmare discuțiilor purtate cu Comisia de negociere la întâlnirea desfășurată la sediul Primăriei Sector 2 din data de 16.11.2017 își declară disponibilitatea de vânzare a obiectivului, în totalitatea sa, la prețul de 34,5 euro/mp, prețul incluzând și chiria datorată de Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru anul 2017.

-prețul de cumpărare în varianta ofertată de către co-proprietari (34,5 euro/mp x 45.000 mp=1.552.500 euro) se transpune la cursul afișat astăzi 27.11.2017 de Banca Națională a României (1 euro=4,6431 lei) în 7.208.412,7 lei. Având în vedere faptul că această sumă stinge datoria provenită din chiria anului 2017 (circa 400.000 lei/an) și că trendul pieții este de creștere continuă a prețurilor și chiriilor, deducem faptul că numai din contravaloarea chiriei suma este amortizată în mai puțin de 20 ani. Modelul devine mai favorabil dacă introducem în calcul diminuarea drastică a cheltuielilor legate de asigurarea materialului dendro-floricol necesar pentru plantare în sectorul 2 din producție proprie.

-se asigură continuitatea activității desfășurate în acest obiectiv cu stabilizarea forței de muncă și posibilitatea diversificării activităților prestate.

-devine posibilă investirea de fonduri pentru modernizare, extindere și eficientizare a activității de producere de material dendro-floricol cu micșorarea cheltuielilor de funcționare.

-se crează premiza de derulare de programe multianuale concomitent cu dezvoltarea paletei de produse realizate și oferite.

-sunt create condiții de atragere și utilizare de fonduri europene nerambursabile.

Pentru stabilirea aspectului financiar aferent procedurii de achiziție a obiectivului comisia a luat în calcul informația enunțată în următoarele documente :

1.Raport de evaluare întocmit în luna noiembrie 2016 de către experții autorizați Sorin BOLONTOC, Gabriel MUNTEANU și Costel FLOREA, membri ANEVAR, studiu comandat de către co-proprietari și care recomandă ca valoare de piață a obiectivului suma de 1.750.000 euro ceea ce se traduce în valoarea unitară de 38,9 euro/mp ;

2.Raport de expertiză întocmit la solicitarea Administrației Domeniului Public Sector 2 de către arhitect Daniel Constantin FOARȚĂ, membru ANEVAR, care

recomandă ca valoare de piață a obiectivului suma de 1.311.000 euro ceea ce se traduce prin valoarea unitară de 29,1 euro/mp.

3.Răspunsul Camerei Notarilor Public București, înregistrat la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 6145/R/19.06.2017 care transmite extras din Studiul de piață pentru anul 2017 privind valorile imobiliare în județul Ilfov, efectuat de către SC G.D. Proiectare – Expertize – Evaluări SRL, în vigoare începând cu 01.01.2017.

4.Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 152994/13.06.2017 ȘI Extras Ortofotoplan UAT Pantelimon (număr cadastral 111907), înregistrat cu nr. 152981/13.06.2017, care precizează identitatea co-proprietarilor, încadrarea bunului imobil la categoria curți-construcții și poziționarea sa în intravilanul localității, suprafața 45.000 mp (din acte) și respectiv 45.013 mp (măsurată), identificare ca fiind ... Tarla 57, Parcelă 540,543 și faptul că ...este împrejmuit pe toate laturile, cu gard de plăci prefabricate.

5.Certificat de Urbanism nr. 564/17.07.2017 eliberat sub numărul 37236/17.07.2017 de către Primăria Orașului Pantelimon, document care precizează faptul că în conformitate cu P.U.G. aprobat, bunul imobil este încadrat la categoria intravilan, situat în zona verde, cu folosință actuală curți-construcții.

În aceste condiții comisia constată că se află în posesia unui pachet de informații care precizează potențialul de utilizare a terenului de 45.000 mp și a decis să treacă la etapa următoare de lucru și anume întâlniri directe cu co-proprietarii în vederea negocierii prețului de achiziție pornind de la valoarea apropiată de cea indicată de studiul comandat de către Administrația Domeniului Public Sector 2 și anume 30 euro/mp.

2. Activitatea de negociere propriu-zisă s-a desfășurat în trei runde succesive, organizate la sediul Primăriei Sector 2, în sala Consilierilor, în zilele de 18.09.2017 ora 10,00, 17.10.2017 ora 10,00 și respectiv 16.11.2017 ora 10,00.

A.Întâlnirea din 18.09.2017 a fost convocată prin adresa înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 nr. 9982/08.08.2017, transmisă prin mail, confirmată de către vânzătorii prin mail înregistrat la ADP Sector 2 cu nr. 8631/R/30.08.2017. La discuții au participat membrii comisie și următoarele persoane din partea co-proprietarilor :

-Dna.Av. Viorica MELICESCU – reprezentant SC KLOMIAD SRL, proprietar ½ din bunul imobil;

-Dna Luanda CAZAN – coproprietar 1/2 din 1/2;

-Dnul Ion IONESCU-BERECHET – reprezentant coproprietar Carmen Elena IONESCU-BERECHET 1/2 din 1/2;

-Dnul Cristian CAZAN – reprezentant coproprietar;

-Dnul Av. Daniel IACOB – reprezentant co-proprietari;

Aspectele esențiale rezultate din discuții au fost următoarele :

-vânzătorii reconfirmă disponibilitatea de vânzare a obiectivului, menținând prețul enunțat în oferta anterioară la nivelul de 39 euro/mp ;

-față de valoarea de 39 euro mp existentă în negociere comisia propune ca preț de ofertă valoarea de 30 euro/mp.

-având în vedere oferta de 30 euro/mp anunțată de reprezentanții administrației publice locale, reprezentantul co-proprietarilor enunță contraoferta de 38,5 euro/mp, valoare confirmată documentar prin Notificările asupra prețului de vânzare, înregistrate la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu numerele 12034/19.09.2017 și respectiv 12035/19.09.2017.

B.Întâlnirea pentru negociere din data de 17.10.2017 a fost convocată prin adresa mail înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 13963/13.10.2017 confirmată prin mail la data de 13.10.2017 ora 13,54. La discuții au participat aceleași persoane ca la întâlnirea din data de 18.09.2017, din discuții fiind esențiale două aspecte :

-atât comisia cât și vânzătorii nu au făcut noi oferte păstrând nivelul ofertat de fiecare la întâlnirea anterioară – 30 euro/mp din partea comisiei și 38,5 euro/mp din partea co-proprietarilor ;

-propunerea de comandare a unei noi expertize de către un expert agreat de ambele părți a fost respinsă în bloc motivat de costurile mari și de durata efectivă mare de realizare.

-nu au existat obiecții ale participanților referitoare la faptul că -Administrația Domeniului Public Sector 2 exploatează obiectivul fără contract de închiriere și fără a plăti chirie ;

-reprezentanții co-proprietarilor au subliniat faptul că doresc o rezolvare până la data de 31.12.2017 iar comisia s-a angajat să convoace o nouă întâlnire într-un termen rezonabil;

Concluziile acestor discuții au fost consemnate într-o Minută care a fost transmisă mail co-proprietarilor și care a fost semnată de aceștia și retransmisă prin mail-urile înregistrate la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 10795 și 10796 di 24.10.2017.

C.Întâlnirea din data de 16.11.2017 a fost convocată prin adresa nr. 15908/14.11.2017 și a fost confirmată participarea din parte co-proprietarilor. Față de efectivul prezent la întâlnirea anterioară au absenta pe motive medicale doi membri ai comisiei de negociere.

-comisia a prezenta o nouă ofertă la o valoare de 34,5 euro/mp cu amendamentul că solicită ca acest preț să includă și contravaloarea chiriei pentru anul 2017, chirie datorată de către Administrația Domeniului Public Sector 2.

-co-proprietarii s-au angajat să confirme în scris, în cel mai scurt timp cu putință, acordul lor privind propunerea exprimată de comisie. În acest sens, prin adresa înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr.11934/R/17.11.2017, semnată olograf de către Luanda CAZAN, Carmen Elena IONESCU BERECHET(prin împuternicit Luanda CAZAN) și SC KLOMIAD SRL (prin împuternicit Av. Viorica

MELICESCU) declară "...prin prezenta ne exprimăm intenția de vânzare a terenului antemenționat, în totalitatea sa, la prețul de 34,5 euro/mp. Coproprietarii înțeleg că în prețul de 34,5 euro/mp este cuprinsă și valoarea chiriei restante aferentă anului 2017.."

Anterior acestei date, prin adresa înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 11494/R/07.11.2017 co-proprietarii au înaintat instituției noastre o Notificare în care solicită finalizarea în regim de urgență a situației prin achitarea chiriei datorate pentru 11 luni din anul 2017 și încheierea de urgență a unui contract de închiriere pentru anul 2018, cu valabilitate până la finalizarea procedurii de vânzare-cumpărare a obiectivului Sera Pantelimon.





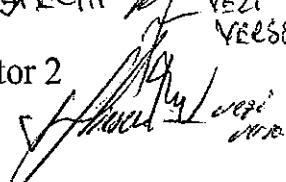
Față de cele expuse în prezentul Raport comisia de negociere apreciază că:

-a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin H.C.L.Sector 2 nr. 34/23.03.2017 ;

-încheierea contractului de vânzare-cumpărare a obiectivului (pagina 5, paragraf C) reprezintă cea mai favorabilă variantă dintre cele trei scenarii enunțate (A-renunțare, B-continuarea procedurii de închiriere anuală, C- cumpărare) atâta timp cât prețul final se situează la valoarea de 1.552.500 euro (34,5 euro/mp x 45 000 mp) iar chiria plătită pentru perioada 2004 – 2016 însumează aprox. 1.000.000 euro (Anexa 1).


-oferta finală cifrată la valoarea unitară de 34,5 euro/mp și agreată de către vânzători este rezultatul unei negocieri în piață liberă și reprezintă, în opinia noastră, cel mai favorabil rezultat care se putea obține din această procedură. Efectul favorabil al adoptării variantei C –cumpărarea obiectivului este amplificat de faptul că prețul final de achiziție – 1.552.500 euro include și valoarea de circa 80.000 euro (aproximativ 400.000 lei) datorată de Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru utilizarea obiectivului în anul 2017.

Față de cele enunțate în prezentul raport vă rugăm să dispuneți.

- | | | | |
|--------------------------------|--------------|---|---|
| 1.Valeriu MICU | - Președinte | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |  |
| 2.Lucia GUȘE | - Membru | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |  |
| 3.Vasile ISTRATE | -Membru | -Primăria Sector 2 cu obiectiv |  VEZI VERSO |
| 4.Neculai DAN | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 cu OBIECTII |  VEZI VERSO |
| 5.Constantin Cristinel ILIESCU | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |  VEZI VERSO |

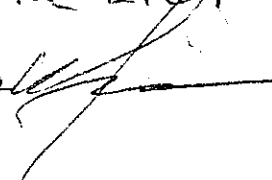
Vasile Istrate

Pretul mi se pare foarte mare pentru activitatea de
ce urmează să se desfășoare pe această suprafață.
Propun să se merge în continuare pe incluziune.
Solicit retragerea mea din comisie

 11.12.2017

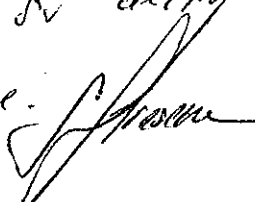
NECULMI DAN

PREȚUL MI SE PARE FOARTE MARE PENTRU ACTIVITATEA DE
SEDE ȘI PLANTATIE, ÎN PRIORITATEA NU ESTE ACHIZIȚIA ACETUI
TEREN PENTRU SECTOR 2 (PRIORITĂȚI SUNT: CREȘI, GRĂDINIȚE,
COPII ~~INSTABILIZATI~~ INSTITUȚIONALIZATI, CAMINE BĂTRANI, SĂLȚI ETC.)
SOLICIT. RETRAGEREA MEA DIN ACEASTA COMISIE:

11.12.2017 

Lișean Cristian.

Pretul este foarte mare (dar s-a vădit din
studii efectuate de șantieristi.)

Propun Consiliului Local să se adopte această problemă
și să se adopte o hotărâre.  11-12-2017.

Anexa 1 Situația chiriilor achitate pentru Sera Pantelimon

| | De la 01.03 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Total (Lei) |
|--|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| Luanda CAZAN | 45.634,05 | 61.208,84 | 71283,11 | 92.442,60 | 121.500,00 | 121.500,00 | 121.500,00 | 87.750,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 89.100,00 | 1.135918,60 |
| Carmen Elena IONESCU BERECHET | 45.634,05 | 61.208,84 | 73.912,44 | 92.442,60 | 121.500,00 | 121.500,00 | 121.500,00 | 87.750,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 89.100,00 | 1.138547,93 |
| SC KLOMIAD SRL | 91536,30 | 122.482,25 | 142.728,70 | 184.885,20 | 243.000,00 | 243.000,00 | 243.000,00 | 175.500,00 | 162.000,00 | 162.000,00 | 162.000,00 | 162.000,00 | 178.200,00 | 2.272.152,45 |

TOTAL 4.456618,9Lei

NOTA! Valoarea cumulată a chiriilor plătite în perioada 2004 – 2016 pentru utilizarea obiectivului Sera Pantelimon: **4.456.618,90 Lei**

Curs de schimb valutar valabil la 27.11.2017 – 1 Euro=4,6431 Lei

Valoarea cumulată a chiriilor aferente perioadei 2004 – 2016, exprimate în euro la cursul din 27.11.2017: **959.837,00 Euro**

RAPORT

al Comisiei de negociere cu o singură sursă pentru achiziționarea obiectivului

”Sera Pantelimon” situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149

În conformitate cu prevederile art.2 din Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 34/23.03.2017 a fost constituită Comisia de negociere în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, b-dul Biruinței nr. 147-149, județ ILFOV, în suprafață de 45.000 mp, retrocedat în baza Sentinței Civile nr. 1336/1997 pronunțată de Judecătoria Buftea, definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1263/26.06. 1998 a Curții de Apel București, pe care sunt amplasate Serele Pantelimon aflate în administrarea Administrației Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Comisia are următoarea componență:

- | | | |
|--------------------------------|--------------|---|
| 1.Valeriu MICU | - Președinte | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |
| 2.Lucia GUȘE | - Membru | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |
| 3.Vasile ISTRATE | -Membru | - Primăria Sector 2 |
| 4.Neculai DAN | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |
| 5.Constantin Cristinel ILIESCU | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |

Comisia și-a structurat activitatea în două etape distincte:

1.Activitatea de pregătire a negocierii desfășurată în cadrul întâlnirilor de lucru organizate la sediul Primăriei Sector 2, Sala Consilierilor, în zilele de 25.04.2017 ora 13,00, 30.05.2017 ora 12,00 și 08.08.2017, ora 12,00. Pentru clarificarea cadrului documentar aferent intenției de achiziționare a terenului de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov au fost trecute în revistă documentele specificate drept anexă la prezentul raport

Din punct de vedere tehnico-economic comisia constată următoarele aspecte:

- parcela este construită și ocupată pe circa 2/3 din suprafață de clădiri cu destinație sere și anexe definitive, autorizate, executate și recepționate

anterior anului 1990. Din punct de vedere constructiv clădirile și instalațiile aferente (apă, încălzire, alimentare cu energie electrică) prezintă un grad avansat de uzură.

- serele sunt în exploatare (indiferent de faptul că terenul este în administrare sau începând cu anul 2004, în închiriere) furnizând în mod constant material dendro-floricol și asigurând 15 locuri de muncă.
- terenul are acces " la gard " la toate utilitățile stradale, poziționate pe latura de nord și are acces auto la breteaua de legătură asfaltată de sub pod cu ieșire la DN2.

Concluziile examinării cadrului documentar sunt următoarele:

- Administrația Domeniului Public Sector 2 a avut în administrare și exploatare obiectivul denumit " *Sera Pantelimon* " situat în Bulevardul Biruinței nr. 147-149, localitatea Pantelimon, județul Ilfov, obiectiv care, în conformitate cu informația înscrisă în ultimul Extras de Carte Funciară datat 13.06.2017 poartă numărul cadastral 111907 (nr. CF vechi 794 bis, nr. cadastral vechi 516), tarla 57, parcelă 540,543 și este încadrat ca " *teren împrejmuit pe toate laturile cu gard din plăci prefabricate* ", în suprafață de 45.000 mp (din acte) și respectiv 45.013 mp (măsurată), categoria folosință " *Curți, construcții* ".
- Terenul și construcțiile existente (clădiri, sere, aducțiuni de utilități, centrala termică și sistemul de distribuție a agentului termic,...) au fost și sunt utilizate și în prezent pentru producția de material dendro-floricol folosit pentru plantare în spațiile verzi din sectorul 2.
- Până în anul 1998 " *Sera Pantelimon* " s-a aflat în gestiunea și exploatarea exclusivă a Administrației Domeniului Public Sector 2 ;
- În baza Sentinței civile nr. 1336/28.03.1997 a Judecătorei Buftea, menținută prin Decizia nr. 1263/1998 a Curții de Apel București, rămasă definitivă și investită cu formă executorie, precum și a Procesului Verbal de punere în posesie nr. 366/21.10.1998, imobilul " *Sera Pantelimon* " (intabulat în Cartea Funciară la nr. 794 și număr cadastral 516, conform încheierii de intabulare nr. 9585/26.08.2003) terenul a fost trecut în coproprietatea persoanelor fizice de soții Ionel și Constanța TOMA (50%) și respectiv Maria TINDECHE (50%) .
- Dreptul de proprietate al soților TOMA (1/2 reprezentând 22.500 mp) a fost translatat prin două certificate de moștenitor către persoanele fizice Luanda Elena CAZAN și Carmen Elena IONESCU-BERECHET, fiecare primind cota indiviză de 1/2 din 1/2, respectiv câte 11250 mp fiecare.
- Dreptul de proprietate al numitei Maria TINDECHE (1/2 reprezentând 22.500 mp) a fost transferat prin contractul vânzare-cumpărare nr. 1039/02/09/2003 către SC KLOMIAD SRL, persoană juridică română cu sediul în București, CUI 11755447, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4278/1999.

Situația sumelor achitate cu titlul de chirie de către Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru utilizarea Serei Pantelimon este prezentată sub formă tabelară în Anexa 1.

Examinând sumele enunțate în Anexa 1 comisia a constatat că în perioada 2004 – 2016 a fost plătită suma totală de **4.456618,98 lei** ceea ce reprezintă circa 1 milion euro eşalonat pe o perioadă de 18 ani. Totodată comisia a luat cunoștință de faptul că prin acordul survenit între părți, Administrația Domeniului Public Sector 2 a continuat să utilizeze în anul 2017, în aceleași condiții ca și anterior, terenul în suprafață de 45.000 mp din orașul Pantelimon fără a plăti niciun fel de sume drept chirie.

În dorința de a identifica și propune forului decizional al sectorului 2 cea mai profitabilă soluție comisia a examinat trei scenarii diferite de abordare a situației juridice a terenului de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov, evidențiind următoarele aspecte specifice:

A. Renunțare la obiectiv

- se economisesc anual sumele aferente chiriei și consumurilor de utilități.
- nu mai pot fi recuperate, fizic sau valoric, construcțiile și instalațiile existente.
- se pierd 15 locuri de muncă stabile.
- prin renunțarea la acest obiectiv coroborată cu micșorarea drastică a terenului aflat la dispoziția Serei Voluntari se diminuează până la dispariție producția locală de plante și arbuști.
- cheltuielile de achiziționare de material dendro-floricol utilizat pentru plantare în spațiile verzi ale sectorului 2 vor crește exponențial.

B. Menținerea formei juridice contract de închiriere

- cheltuieli mari (circa 400.000 lei/an) pentru chirie, cheltuieli aflate într-un trend ascendent pe piața imobiliară.
- dependență de disponibilitatea și pretențiile financiare ale locatorului de a semna anual un nou contract de închiriere, fenomen cu impact negativ asupra bugetului anual al Administrației Domeniului Public Sector 2 și a posibilităților reale de derulare a unor proiecte multianuale.
- imposibilitatea legală de a face investiții pentru reparații generale, modernizări, extinderi. Nu trebuie uitat faptul că sunt necesare cheltuieli legate de modernizarea și eficientizarea instalației de încălzire (veche, uzată fizic și moral, cu randament scăzut și pierderi mari), de reabilitare, hidroizolare și anvelopare termică a construcțiilor existente.
- obligăția de a achita până la 31 decembrie a.c. a sumei de aproape 400.000 lei datorată în contul chiriei anului 2017, sumă care nu a fost luată în calcul la aprobarea bugetului instituției pentru anul 2017.

C. Cumpărarea obiectivului

-există girul forului tutelar – Consiliul Local Sector 2 - materializat în prevederile H.C.L.S 2 nr. 34/23.03.2017 privind aprobarea procedurii de negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov și constituirii Comisiei de negociere.

-notificarea adresată de către co-proprietari, înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 11934/R/17.11.2017, prin care aceștia, urmare discuțiilor purtate cu Comisia de negociere la întâlnirea desfășurată la sediul Primăriei Sector 2 din data de 16.11.2017 își declară disponibilitatea de vânzare a obiectivului, în totalitatea sa, la prețul de 34,5 euro/mp, prețul incluzând și chiria datorată de Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru anul 2017.

-prețul de cumpărare în varianta ofertată de către co-proprietari (34,5 euro/mp x 45.000 mp=1.552.500 euro) se transpune la cursul afișat astăzi 27.11.2017 de Banca Națională a României (1 euro=4,6431 lei) în 7.208.412,7 lei. Având în vedere faptul că această sumă stinge datoria provenită din chiria anului 2017 (circa 400.000 lei/an) și că trendul pieții este de creștere continuă a prețurilor și chiriilor, deducem faptul că numai din contravaloarea chiriei suma este amortizată în mai puțin de 20 ani. Modelul devine mai favorabil dacă introducem în calcul diminuarea drastică a cheltuielilor legate de asigurarea materialului dendro-floricol necesar pentru plantare în sectorul 2 din producție proprie.

-se asigură continuitatea activității desfășurate în acest obiectiv cu stabilizarea forței de muncă și posibilitatea diversificării activităților prestate.

-devine posibilă investirea de fonduri pentru modernizare, extindere și eficientizare a activității de producere de material dendro-floricol cu micșorarea cheltuielilor de funcționare.

-se crează premiza de derulare de programe multianuale concomitent cu dezvoltarea paletei de produse realizate și oferite.

-sunt create condiții de atragere și utilizare de fonduri europene nerambursabile.

Pentru stabilirea aspectului financiar aferent procedurii de achiziție a obiectivului comisia a luat în calcul informația enunțată în următoarele documente :

1.Raport de evaluare întocmit în luna noiembrie 2016 de către experții autorizați Sorin BOLONTOC, Gabriel MUNTEANU și Costel FLOREA, membri ANEVAR, studiu comandat de către co-proprietari și care recomandă ca valoare de piață a obiectivului suma de 1.750.000 euro ceea ce se traduce în valoarea unitară de 38,9 euro/mp ;

2.Raport de expertiză întocmit la solicitarea Administrației Domeniului Public Sector 2 de către arhitect Daniel Constantin FOARȚĂ, membru ANEVAR, care

recomandă ca valoare de piață a obiectivului suma de 1.311.000 euro ceea ce se traduce prin valoarea unitară de 29,1 euro/mp.

3.Răspunsul Camerei Notarilor Public București, înregistrat la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 6145/R/19.06.2017 care transmite extras din Studiul de piață pentru anul 2017 privind valorile imobiliare în județul Ilfov, efectuat de către SC G.D. Proiectare – Expertize – Evaluări SRL, în vigoare începând cu 01.01.2017.

4.Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 152994/13.06.2017 ȘI Extras Ortofotoplan UAT Pantelimon (număr cadastral 111907), înregistrat cu nr. 152981/13.06.2017, care precizează identitatea co-proprietarilor, încadrarea bunului imobil la categoria curți-construcții și poziționarea sa în intravilanul localității, suprafața 45.000 mp (din acte) și respectiv 45.013 mp (măsurată), identificare ca fiind ...Tarla 57, Parcelă 540,543 și faptul că ...este împrejmuit pe toate laturile, cu gard de plăci prefabricate.

5.Certificat de Urbanism nr. 564/17.07.2017 eliberat sub numărul 37236/17.07.2017 de către Primăria Orașului Pantelimon, document care precizează faptul că în conformitate cu P.U.G. aprobat, bunul imobil este încadrat la categoria intravilan, situat în zona verde, cu folosință actuală curți-construcții.

În aceste condiții comisia constată că se află în posesia unui pachet de informații care precizează potențialul de utilizare a terenului de 45.000 mp și a decis să treacă la etapa următoare de lucru și anume întâlniri directe cu co-proprietarii în vederea negocierii prețului de achiziție pornind de la valoarea apropiată de cea indicată de studiul comandat de către Administrația Domeniului Public Sector 2 și anume 30 euro/mp.

2. Activitatea de negociere propriu-zisă s-a desfășurat în trei runde succesive, organizate la sediul Primăriei Sector 2, în sala Consilierilor, în zilele de 18.09.2017 ora 10,00, 17.10.2017 ora 10,00 și respectiv 16.11.2017 ora 10,00.

A.Întâlnirea din 18.09.2017 a fost convocată prin adresa înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 nr. 9982/08.08.2017, transmisă prin mail, confirmată de către vânzători prin mail înregistrat la ADP Sector 2 cu nr. 8631/R/30.08.2017. La discuții au participat membrii comisiei și următoarele persoane din partea co-proprietarilor :

-Dna.Av. Viorica MELICESCU – reprezentant SC KLOMIAD SRL, proprietar ½ din bunul imobil;

-Dna Luanda CAZAN – coproprietar 1/2 din 1/2;

-Dnul Ion IONESCU-BERECHET – reprezentant coproprietar Carmen Elena IONESCU-BERECHET 1/2 din 1/2;

-Dnul Cristian CAZAN – reprezentant coproprietar;

-Dnul Av. Daniel IACOB – reprezentant co-proprietari;

Aspectele esențiale rezultate din discuții au fost următoarele :

-vânzătorii reconfirmă disponibilitatea de vânzare a obiectivului, menținând prețul enunțat în oferta anterioară la nivelul de 39 euro/mp ;

-față de valoarea de 39 euro mp existentă în negociere comisia propune ca preț de ofertă valoarea de 30 euro/mp.

-având în vedere oferta de 30 euro/mp anunțată de reprezentanții administrației publice locale, reprezentantul co-proprietarilor enunță contraoferta de 38,5 euro/mp, valoare confirmată documentar prin Notificările asupra prețului de vânzare, înregistrate la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu numerele 12034/19.09.2017 și respectiv 12035/19.09.2017.

B.Întâlnirea pentru negociere din data de 17.10.2017 a fost convocată prin adresa mail înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 13963/13.10.2017 confirmată prin mail la data de 13.10.2017 ora 13,54. La discuții au participat aceleași persoane ca la întâlnirea din data de 18.09.2017, din discuții fiind esențiale două aspecte :

-atât comisia cât și vânzătorii nu au făcut noi oferte păstrând nivelul ofertat de fiecare la întâlnirea anterioară – 30 euro/mp din partea comisiei și 38,5 euro/mp din partea co-proprietarilor ;

-propunerea de comandare a unei noi expertize de către un expert agreat de ambele părți a fost respinsă în bloc motivat de costurile mari și de durata efectivă mare de realizare.

-nu au existat obiecții ale participanților referitoare la faptul că Administrația Domeniului Public Sector 2 exploatează obiectivul fără contract de închiriere și fără a plăti chirie ;

-reprezentanții co-proprietarilor au subliniat faptul că doresc o rezolvare până la data de 31.12.2017 iar comisia s-a angajat să convoace o nouă întâlnire într-un termen rezonabil;

Concluziile acestor discuții au fost consemnate într-o Minută care a fost transmisă mail co-proprietarilor și care a fost semnată de aceștia și retransmisă prin mail-urile înregistrate la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 10795 și 10796 di 24.10.2017.

C.Întâlnirea din data de 16.11.2017 a fost convocată prin adresa nr. 15908/14.11.2017 și a fost confirmată participarea din parte co-proprietarilor. Față de efectivul prezent la întâlnirea anterioară au absentat pe motive medicale doi membri ai comisiei de negociere.

-comisia a prezenta o nouă ofertă la o valoare de 34,5 euro/mp cu amendamentul că solicită ca acest preț să includă și contravaloarea chiriei pentru anul 2017, chirie datorată de către Administrația Domeniului Public Sector 2.

-co-proprietarii s-au angajat să confirme în scris, în cel mai scurt timp cu putință, acordul lor privind propunerea exprimată de comisie. În acest sens, prin adresa înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr.11934/R/17.11.2017, semnată olograf de către Luanda CAZAN, Carmen Elena IONESCU BERECHEȚ(prin împuternicit Luanda CAZAN) și SC KLOMIAD SRL (prin împuternicit Av. Viorica

MELICESCU) declară "...prin prezenta ne exprimăm intenția de vânzare a terenului antemenționat, în totalitatea sa, la prețul de 34,5 euro/mp. Coproprietarii înțeleg că în prețul de 34,5 euro/mp este cuprinsă și valoarea chiriei restante aferentă anului 2017.."

Anterior acestei date, prin adresa înregistrată la Administrația Domeniului Public Sector 2 cu nr. 11494/R/07.11.2017 co-propietarii au înaintat instituției noastre o Notificare în care solicită finalizarea în regim de urgență a situației prin achitarea chiriei datorate pentru 11 luni din anul 2017 și încheierea de urgență a unui contract de închiriere pentru anul 2018, cu valabilitate până la finalizarea procedurii de vânzare-cumpărare a obiectivului Sera Pantelimon.






Față de cele expuse în prezentul Raport comisia de negociere apreciază că:

-a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin H.C.L.Sector 2 nr. 34/23.03.2017 ;

-încheierea contractului de vânzare-cumpărare a obiectivului (pagina 5, paragraf C) reprezintă cea mai favorabilă variantă dintre cele trei scenarii enunțate (A-renunțare, B-continuarea procedurii de închiriere anuală, C- cumpărare) atâta timp cât prețul final se situează la valoarea de 1.552.500 euro (34,5 euro/mp x 45 000 mp) iar chiria plătită pentru perioada 2004 – 2016 însumează aprox. 1.000.000 euro (Anexa 1).

-oferta finală cifrată la valoarea unitară de 34,5 euro/mp și agreată de către vânzători este rezultatul unei negocieri în piață liberă și reprezintă, în opinia noastră, cel mai favorabil rezultat care se putea obține din această procedură. Efectul favorabil al adoptării variantei C –cumpărarea obiectivului este amplificat de faptul că prețul final de achiziție – 1.552.500 euro include și valoarea de circa 80.000 euro (aproximativ 400.000 lei) datorată de Administrația Domeniului Public Sector 2 pentru utilizarea obiectivului în anul 2017.

Față de cele enunțate în prezentul raport vă rugăm să dispuneți.

| | | | |
|--------------------------------|--------------|---|--|
| 1.Valeriu MICU | - Președinte | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |  |
| 2.Lucia GUȘE | - Membru | -Administrația Domeniului Public Sector 2 |  |
| 3.Vasile ISTRATE | -Membru | -Primăria Sector 2 | <i>cu obiecții</i>  <i>vezi verso</i> |
| 4.Neculai DAN | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 | <i>cu obiecții</i>  <i>VEZI VERSO</i> |
| 5.Constantin Cristinel ILIESCU | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |  <i>vezi verso</i> |

Vasile Istrate

Pretul mi se pare foarte mare pentru activitatea ce urmează să se desfășoare pe această suprafață.
Propun să se merge în continuare pe incluziune.
Solicit retragerea mea din comisie

 11.12.2017


NECULMI DAN

PREȚUL MI SĂ PARĂ FOARTE MARE PENTRU ACTIVITATEA DE SEDE ȘI PLANTATIE, ÎN PRIORITATEA NU ESTE ACHIZIȚIA ACESTUI TEREN PENTRU SECTOR 2 (PRIORITĂȚI SUNT: CREȘTE, GRĂDINIȚE, COPII ~~INSTAURATI~~ INSTITUȚIONALIZATI, CAMINE BĂTRANI, SĂLILE ETC.)
SOLICIT. RETRAGEREA MEA DIN ACEASTA COMISIE:

11.12.2017 

Iliescu Cristian.

Pretul este foarte mare (dar s-a decis din din studiul efectuat de sample geoteh.)

Propun Consiliului Local să se adopte această problemă și să se adopte o hotărâre.  11-12-2017.

Anexa 1 Situația chiriilor achitate pentru Sera Pantelimon

| | De la 01.03 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Total (Lei) |
|--|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| Luanda CAZAN | 45.634,05 | 61.208,84 | 71283,11 | 92.442,60 | 121.500,00 | 121.500,00 | 121.500,00 | 87.750,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 89.100,00 | 1.135918,60 |
| Carmen Elena IONESCU BERECHET | 45.634,05 | 61.208,84 | 73.912,44 | 92.442,60 | 121.500,00 | 121.500,00 | 121.500,00 | 87.750,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 81.000,00 | 89.100,00 | 1.138547,93 |
| SC KLOMIAD SRL | 91536,30 | 122.482,25 | 142.728,70 | 184.885,20 | 243.000,00 | 243.000,00 | 243.000,00 | 175.500,00 | 162.000,00 | 162.000,00 | 162.000,00 | 162.000,00 | 178.200,00 | 2.272.152,45 |

TOTAL 4.456618,9Lei

NOTA! Valoarea cumulată a chiriilor plătite în perioada 2004 – 2016 pentru utilizarea obiectivului Sera Pantelimon: **4.456.618,90 Lei**

Curs de schimb valutar valabil la 27.11.2017 – 1 Euro=4,6431 Lei

Valoarea cumulată a chiriilor aferente perioadei 2004 – 2016, exprimate în euro la cursul din 27.11.2017: **959.837,00 Euro**

**MUNICIPAL BUCUREȘTI
Judecătoria București**

**cauză civilă nr. 2336/97
scutită publică din 20.03.1997**

Instanța compusă din :

**Președinte : Stancu Lucian
Judecător : Iliescu Octavian
Grafier : Dinu Florin**

Pe rol prezintă cauza civilă de fapt .

**Deputările la fond au avut loc în sedința publică
din data de 17.03.1997 fiind prezentă în încheierea din cauza de fapt,
parte intimată din prezenta cauză civilă instanța a emis
prezenta la data de 24.03. pe rol la 28.03.1997 fiind
cauza de timp pentru a delibera din în cauză compusă a
hotărât următoarele :**

DISCUȚIA

Prin acțiunea civilă, astfel cum a fost precizată, reclamantii
Toma Ion, Toma Constantin și Bîndușche Maria au solicitat ca în
contradicție cu părțile Administrația Domeniului Public și
sectorului 2, Consiliul Local al sectorului 2 București, Consiliul
Local al Nuc, București și Primăria com. Pantelimon instanța să
dispună obligarea acestora să lase în deplină proprietate și
poseda imobilul teren în suprafață de 4,5 ha situat în com.
Pantelimon, județ Ilfov, precum și construcția aflată pe teren.

În motivarea acțiunii reclamantii au arătat că sunt proprietarii
terenului în suprafață de 4,5 ha și ai construcțiilor aflate pe
acesta, imobil situat în Bd-ul Sigurității, nr. 23, com. Pantelimon,
județ Ilfov, imobil dobândit prin act de vânzare-cumpărare
autentificat și preluat în mod obișnuit printr-un proces verbal
încheiat la 18.12.1951 de către fostă secțiune agricolă din
cadrul fostului Sfat Popular și Raionului 23 August, în prezent
terenul fiind în posesia ADP sector 2 București, care îl deține
fără titlu.

În dovedirea acțiunii au fost depuse la dosar copii de pe act de
vânzare cumpărare autentificat la 6.07.1948, proces-verbal
încheiat la 18.12.1951, adresă nr. 3406/1992 emisă de Oficiul de
Cadastru, adresă nr. 1612/1992 a primăriei Nuc, București fiind
solicitate probele cu acte, interogatorii și expertiză tehnică.

Cauza a fost înregistrată pe rolul instanței urmând a sentinței
civile nr. 2480/1993 a Judecătoria sector 2 București prin care
s-a declinat soluționarea cauzei în favoarea judecătoriai Buftea.

Părțile Consiliul Local al Sectorului 2 București a invocat prin
adresă depusă la dosar lipsa calității procesuale pasive cu
motivarea că terenul revendicat nu se află pe raza administrativ
teritorială a sectorului 2.

Prin adresă nr. 4750/1995 părțile ADP sector 2 București a
arătat că nu este proprietarul imobilului revendicat de
reclamantii, că terenurile aparțin domeniului public fiind în
proprietatea consiliilor locale și a depus la dosar decizia nr.
133/1975 prin care n-a preluat în administrare gardul de placi
reținute care împreună cu sarea de flori "Pantelimon",
prin decizia depusă la dosar părțile ADP sector 2 București a
solicitat propunerea acțiunii formulate de reclamantii cu

motivarea că terenul revendicat aparține domeniului public, pentru construcții nu există temelii legale pentru retrocedare, pe teren fiind construite casele "pantelimon".

Părțile Consiliul Local al MUn. București a arătat, prin adresa nr. 20194 din 6.03.1996 că imobilul a cărui situație juridică se solicită să află în com. Pantelimon, județ Ilfov, iar din adresa nr. 1612/1992 emisă de aceeași primărie rezultă că în anul 1991 nu s-a emis decizie de trecere în proprietatea statului a terenului din S-dul Biruinței, nr. 23.

De asemenea prin adresa depusă la dosar Primăria com. Pantelimon a comunicat instanței că imobilele situate în S-dul Biruinței, nr. 23-25 nu mai există, fiind demolate.

Concluziile expertizei tehnice efectuate în cauză de inginer Valeriu Ștefănescu menționează că terenul revendicat de reclamantii este situat în S-dul Biruinței, nr. 23-25 și corespunde actelor de vânzare-cumpărare ale reclamantilor, și că din construcțiile edificate încluse de 1991 mai există un bazin de apă din beton armat și un pui.

Pe timpul judecării cauzei reclamantul Toma Ion a decedat.

Analizând întregul material probator administrat în cauză instanța ratine în fapt că reclamantii Toma Ion și Constanța și auturul reclamantă Tindeche Maria au dobândit în proprietate, prin cumpărare în anul 1948 un teren în suprafață de 4,5 ha situat în com. Pantelimon, S-dul Biruinței, nr. 23-25, pe care au edificat construcții, imobilul a fost prelucrat fără titlu de fostă secțiune agricolă a statului popular al fostului Raion 23 August. În 18.12.1991 ulterior achiziției imobil fiind preluat în administrare de către ADP sector 2 București, actul de trecere în patrimoniul statului nefiind valabil încheiat, în cauză nefiind făcută dovada succinzelor părții ADP sector 2 în sensul că imobilul teren aparține domeniului public.

Având în vedere situația retroasă mai sus în baza art. 40 și urm. C.civ instanța va admite acțiunea, astfel cum a fost precizată și va obliga pe părțile ADP sector 2 București să lase reclamantilor în deplină proprietate și posesie terenul în suprafață de 4,5 ha situat în com. Pantelimon, S-dul Biruinței, nr. 23-25, județul Ilfov.

Intrucât părțile Consiliul Local al sectorului București, Consiliul Local al MUn. București și Primăria Pantelimon nu se află în raporturi juridice de natură litigioasă având ca obiect terenul revendicat, cu reclamantii, instanța va constata că părțile nu au calitate procesuală ~~admisă~~ admitând excepția invocată de către Consiliul Local al sectorului 2 București.

Se va lua act că nu s-au solicitat cheltuielile judecătorești.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
NOTĂREȘTE:**

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local al sectorului 2 București.

Constată că nu au calitate procesuală pasivă Consiliul Local al sectorului 2 București, Consiliul Local al MUn. București și Primăria pantelimon în cauză de față.

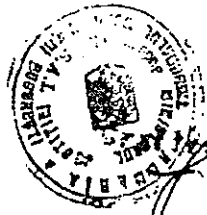
Admite acțiunea civilă, astfel cum a fost precizată. Formulată de reclamantii Toma Ion (decedat) prin moștenitorii Toma Constanța, domiciliată în București, str. Lovăntica, nr. 63, sector 2, Casa nr. 104 de Eleana, Ionescu Berechet Caracul Elena, și Tindeche Maria, domiciliată în București, S-dul Nagheru, nr. 32-

16. sc. C. v. 2. apt. 3, sector 1 la contractoria cu
 Administrația Domeniului Public București, cu sediul în
 București, str. Electronicii, nr. 44, sector 2 și în coșerici
 Obliga pe părta ANP sector 2 București să lase reclamațiilor
 în doșina proprietate și posesia imobilul teren la suprafața de
 4.5 ha situat în com. Pantelimon, S-dul Biruinței, nr. 25
 25, județul Ilfov.
 la act ca au s-au solicitat cheltuieli de judecată.
 Cu apel în 15 zile de la comunicare.
 Pronunțat în sesiune publică azi, 28.03.1997.

Președinte,

Director.

Referat
cu f. r. nr. 59052-045263
din 29.04.98. a
for. aduicti director fiscal
de 10.000 lei



15.04.1997

2208/93



deputat
decizia T B Sec 1 a
114 - 439A/12.02.98 M
constatare nel recursul
prin de. 1263/26.06.98



Dăm împutăcăniri și ordonăm agenților
 administrativi și ai funcției publice să
 prezente actelor _____ Ap. 1336/28.03.97
 și să stăruie pentru aducerea el
 în cunoștință.
 în prezența _____
 de azi.

[Signature]

Director șef

TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A III A CIVILĂ

Dosar nr. 3996/1997

DECIZIA CIVILĂ NR. 439 A

Sedința publică de la 12.02.1998

Tribunalul compus din:

PRESEDINTE ADRIANA ROVA POP

JUDECATOR CRISTINA VLADSCU

GREFIER ZORITA LAZEA

Pe rol, soluționarea apelului de față.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns intimata reclamantă Tinudache Maria personal și asistată de avocat pentru intimăți, intimata pârta CGHB prin consilier juridic Vasile Stefana cu delegația la dosar, intimată Primăria com. Pantilimon prin consilier, lipsă fiind apelanta pârta Cons. Local. sector 2.

Procedura completă.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Reprezentantul intimatei pârta Primăria com. Pantilimon, învederează instanței că nu are calitate procesuală pasivă, întrucât nu a avut în proprietate acest imobil și solicită să fie scoasă din cauză.

Reprezentanta intimatei ADP Sector 2 invocă lipsa calității procesuale pasive a Cons. Local 5 2 București.

Tribunalul, constatând că apelanta este dechizită din drepturile de a depune motivele de apel, iar cu privire la excepție instanța s-a pronunțat la fond.

Reprezentanta intimatei ADP 5 2 declară că are personalitate juridică și solicită respingerea excepției privind lipsa calității procesuale a Cons. Local sector 2, iar cu privire la excepția privind lipsa calității procesuale pasive a com. Pantilimon lasă la aprecierea tribunalului.

Aparatorul intimărilor reclamantei solicită respingerea apelului și admiterea excepției privind lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local sector 2 și menținerea sentinței instanței de fond. Solicită respingerea apelului formulat de ADP 5 2 ca netimbrat și nemotivat, iar Primăria comunei Pantilimon urmează să fie parte în dosar pentru că pe raza teritorială a acesteia se află imobilul.

T R I B U N A L U L

Deliberând
IN NUMELE LEGII

DECIDE:

Respinge ca nefondat apelul formulat de Consiliul Local al sectorului 2 București str Olari nr.9-11 sector 2, împotriva sentinței civile nr. 1336/1997 pronunțată de Judecătoria SAJ în dosar nr.2308/1993, în contradictoriu cu CGMB cu sediul în București Bd Regina Elisabeta nr. 27 S 5 , Consiliul Local al comunei Pantilimon, Toma Constanța dos în București str Levănțica nr 63 sector 3, Ionescu Bereket Carmen Elena , Cazacu Luanda Elena , Tindache Maria toți cu domiciliul în București , Bd Magheru nr. 32- 36 sc C et2 app. 8 sector 1 și Administrația Domeniului Public Sector 2 București cu sediul în str Electronicii nr. 44 Sector 2

Respinge ca nemotivat apelul formulat de ADP Sector 2 în contradictoriu cu Cons. Local S 2, Cons. Local al comunei Pantilimon, Cons. General al Municipiului București, Toma Constanța . Ionescu Bereket Carmen, Cazacu Luanda Elena , Tindache Maria.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare .

Pronunțată în ședința publică de la 12.02. 1998.

PRESEDINTE
Adriana Roua Pop

JUDECATOR
Cristina Vlădoescu

GREPIER
Zorîța Lascu



HOTĂRÂRE

privind aprobarea procedurii prin negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, str. Biruinței nr. 147-149 și aprobarea componenței Comisiei de negociere

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, întrunit în ședință ordinară, astăzi, 23.03.2017;

Luând în considerare proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurii prin negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orașul Pantelimon, str. Biruinței nr. 147-149 și aprobarea componenței Comisiei de negociere;

Analizând:

– Raportul de specialitate nr. 8979/17.02.2017 întocmit de Administrația Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, completat prin adresa nr. 12389/02.03.2016;

– Raportul de specialitate nr. 9903/22.02.2017 întocmit de către Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de specialitate nr. 14018/09.03.2017 întocmit de Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Avizul Comisiei Juridice, Ordine și Liniște Publică, Apărarea Drepturilor Omului și Relații Internaționale din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

- Amendamentele formulate de către dna consilier local Bugner Antoneta Georgeta Alexandra și dna Riesch Antheia Aleksandra în cadrul ședinței C.L.S.2 din data de 23.03.2017, astfel cum s-a consemnat în procesul-verbal al ședinței;

- Sentința civilă nr. 1336/28.03.1997 pronunțată de Judecătoria Buftea în dosarul nr. 3990/1997, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1263/26.06.1998 a Curții de Apel București;

- Dispoziția nr. 805/28.03.2016 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena a funcției publice de conducere de Secretar al Sectorului 2 București.

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 111/22.08.2016 privind aprobarea Normelor procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achiziția de imobile (terenuri/ clădiri/alte bunuri imobile);

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 18/2014 privind aprobarea Organigramei, Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare pentru Administrația Domeniului Public Sector 2.

În temeiul art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 81 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 (1) Se aprobă procedura de negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orasul Pantelimon, str. Biruinței nr.147-149, în suprafață de 45 000 mp, retrocedat în baza Sentinței civile nr. 1336/28.03.1997 pronunțată de Judecătoria Buftea în dosarul nr. 3990/1997, definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1263/26.06.1998 a Curții de Apel București, pe care sunt amplasate serele Pantelimon aflate în administrarea

Administrației Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

(2) Achiziția se va face numai în limita fondurilor alocate de la bugetul local al Sectorului 2 al Municipiului București, prin programul anual de investiții.

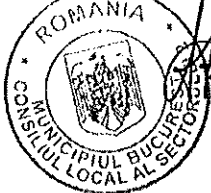
Art. 2 (1) Se aprobă constituirea Comisiei de negociere în vederea realizării obiectivului prevăzut la art. 1, conform anexei ce cuprinde 1 pagină și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Comisia de negociere va formula concluzii, propuneri și constatări într-un proces verbal, ce va fi supus aprobării Consiliului Local Sector 2.

Art. 3 Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, Directorul General al Administrației Domeniului Public Sector 2 și Directorul Direcției Economice vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 4 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MILITARU-MARIAN CĂTĂLIN



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 47 DIN LEGEA
NR. 215/2001, REPUBLICATĂ
SECRETAR,

ELENA NIȚĂ



Hotărârea nr. 34

București, 23.03.2017

Prezenta Hotărâre conține un număr de 4 pagini, inclusiv anexa, și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința ordinară din data de 23.03.2017 cu respectarea prevederilor art. 47 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

**COMISIA DE NEGOCIERE CU O SINGURĂ SURSĂ ÎN VEDEREA
ACHIZIȚIONĂRII IMOBILULUI SITUAT ÎN ORAȘUL PANTELIMON,
STR. BIRUINȚEI NR. 147-149**

| NR. CRT. | MEMBRII COMISIE | FUNCȚIE | INSTITUȚIA |
|---------------------|------------------------------|----------------|---|
| 1. | VALERIU MICU | Președinte | Administrația Domeniului Public Sector 2 |
| 2. | LUCIA GUSE | Membru | Administrația Domeniului Public Sector 2 |
| 3. | VASILE ISTRATE | Membru | Primăria Sector 2 |
| 4. | NECULAI DAN | Membru | Consiliul Local Sector 2 |
| 5. | ILIESCU CONSTANTIN CRISTINEL | Membru | Consiliul Local Sector 2 |

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MILITARU MARIAN CĂTĂLIN**

