



HOTĂRÂRE

privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10, sector 2, București

Primarul 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, rectificată;

Analizând:

– Raportul nr. 125114/21.09.2020 al Comisiei de negociere cu o singură sursă constituită pentru achiziționarea terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10, sector 2, București și procesele-verbale / minutele comisiei de negociere;

– Raportul de specialitate nr. 125115/21.09.2020 prezentat de Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de specialitate nr. 126643/22.09.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de evaluare întocmit de PFA Cohal P. Iulian, evaluator autorizat E.P.I., E.B.M., membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România;

- Dispoziția nr. 47/07.01.2020 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Elena Niță a funcției publice de conducere de Secretar al Sectorului 2 București.

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- 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 Consiliului Local Sector 2 nr. 8/2019 pentru aprobarea normelor procedurale interne privind achiziția/închirierea imobilelor la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local

Sector 2 nr. 213/18.07.2019;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 23/30.01.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București, terenul situat în strada Gheorghe Șerban, nr. 6-10 (fost 10-20), sector 2, București și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 96/26.02.2019 privind împuternicirea Consiliului Local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul situat în strada Gheorghe Șerban, nr. 6-10 (fost 10-20), sector 2, București;

- Dispoziția nr. 5538/07.03.2006 a Primarului General al Municipiului București, emisă în temeiul Legii nr. 10/2001, prin care terenul liber de construcții, în suprafață de 3.400.79 mp, situat în str. Gh. Șerban nr. 6-10 (fost 10-20), s-a restituit în natură unor persoane fizice;

- Dispoziția nr. 1658/13.08.2019 a Primarului Sector 2 privind constituirea comisiei de negociere în vederea achiziționării terenului situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10, sector 2, București.

În temeiul art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 166 alin. (2) lit. d). din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă achiziționarea prin cumpărare, pentru și în numele municipiului București, a imobilului teren în suprafață de de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), înscris în cartea Funciară nr. 211302 – București, Sectorul 2, nr. cadastral 211302, situat în strada Gheorghe Șerban, nr. 6-10 (fost 10-20), sector 2, București, identificat conform anexei ce conține o filă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prețul total al tranzacției este de 1.309.000,00 (un milion trei sute nouă mii) euro, TVA inclusă și va fi achitat vânzătorului prin virament bancar în două tranșe: 60% din preț (785.400 euro) în termen de maxim 10 zile de la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, în lei la cursul BNR din data plății și 40% din preț (523.600 euro) imediat după aprobarea bugetului local al Sectorului 2 al Municipiului București pentru anul 2021, dar nu mai târziu de data de 31.05.2020, în lei la cursul BNR din data plății.

Art.3 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.4 Se împuternicește Primarul Sectorului 2 al Municipiului București să semneze contractul de vânzare cumpărare, în numele și pentru Municipiul București, precum și înscrisurile necesare perfectării tranzacției, conform actelor normative aplicabile, la finalizarea tranzacției, imobilul prevăzut la Art. 1 fiind declarat bun aparținând domeniului public al municipiului București, administrat de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Art. 5. (1) Se aprobă transmiterea imobilului prevăzut la Art. 1, dobândit prin act de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat în baza prezentei hotărâri, în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, pentru continuarea desfășurării activității Centrului de Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică nr. 2, Complexului de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor Care Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei” și Centrului de Consiliere și Sprijin pentru Părinți și Copii ”Floare de Colț”, amplasate pe terenul prevăzut la Art. 1.

(2) Predarea primirea imobilului - teren se va face prin proces - verbal de predare primire, încheiat în maxim 15 zile de la data dobândirii.

Art.6. Se împuternicește Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 să întocmească documentația cadastrală, să efectueze toate demersurile necesare la OCPI București, în numele Municipiului București, pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară pentru imobilul situat în strada Gheorghe Șerban, nr. 6-10 (fost 10-20), sector 2, București și să comunice Consiliului General al Municipiului București, în termen de 15 zile de la finalizarea operațiunilor de înscriere în cartea funciară, documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art.7. Autoritatea executivă a Sectorului 2 al Municipiului București, Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București cu respectarea prevederilor privind prelucrarea datelor cu caracter personal.



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 243, alin. 1, LIT. „a”
DIN O.U.G. NR. 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2



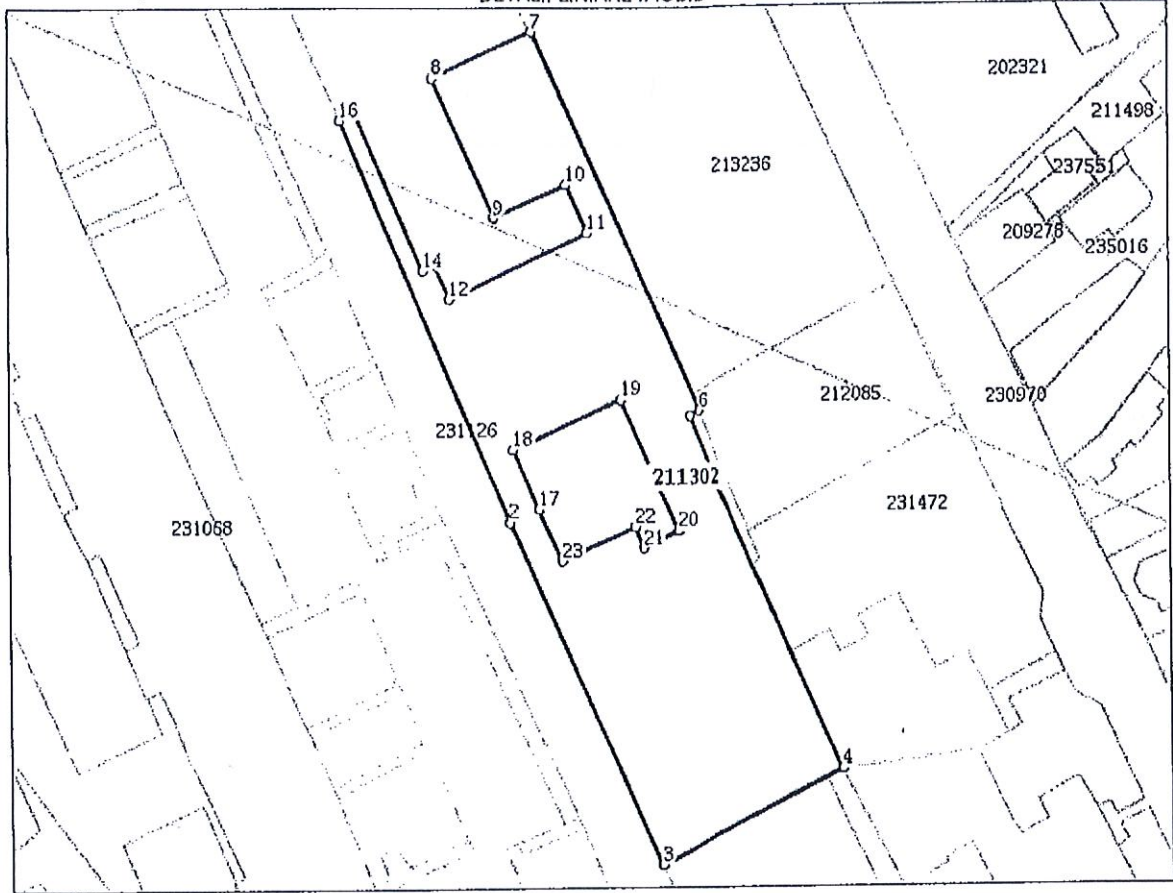
Anexa

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211302	Din acte: 3.401 Masurata: 3.376	Descriere: TEREN LIBER DE CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 3377,30 MP TEREN CALE DE ACCES IN SUPRF. DE 23,68 MP

* 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	curți constructii	DA	3.376	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	68.31
3	4	34.007
5	6	1.798
7	8	17.622
9	10	12.58
11	12	24.281

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	58.505
4	5	60.819
6	7	64.856
8	9	23.938
10	11	8.317
12	13	5.868

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

ROMANIA
PRIMAR
TOADER MUGUR MIHAI
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI



REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019, modificate și completate prin H.C.L. Sector 2 nr. 213/18.07.2019, Comisia de negociere cu o singură sursă, constituită prin Dispoziția nr. 1658/13.08.2019 emisă de Primarului Sector 2 urmare a Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 196/18.07.2019, a procedat la negocierea cu proprietarul, respectiv Vista Bank, a prețului terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București.

Pe terenul în cauză, aflat în proprietatea Marfin Bank S.A. (actuala Vista Bank S.A.), sunt amplasate două cladiri, identificate la nr. 7 și 7 A, ce se află în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București. În locațiile din str. Ghe. Șerban nr. 7 și 7A își desfășoară activitatea Centrul de Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică nr. 2, Complexul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor Care Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei” și Centrul de Consiliere și Sprijin Pentru Părinți și Copii ”Floare de Colț”, centre care oferă servicii socio-medicale persoanelor și copiilor aflați în situații de dificultate care pot duce la marginalizare și excluziune socială.

Apreciind ca întemeiate concluziile comisiei de negociere cu o singură sursă constituită pentru achiziționarea terenului, consemnate în raportul nr. 125114/21.09.2020 și analizând raportul de specialitate nr. 125115/21.09.2020 întocmit de Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, se constată oportunitatea achiziționării acestui teren în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători) la prețul total convenit între părți de 1.100.000,00 euro + TVA.

Din raportul comisiei de negociere rezultă că aceasta a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin H.C.L.Sector 2 nr. 196/18.07.2019 și a negociat prețul imobilului supus achiziționării ținând seama de valoarea imobilului prezentată în raportul tehnic de expertiză evaluatorie întocmit anterior negocierii.

Analizând Raportul nr. 125114/21.09.2020 al Comisiei de negociere cu o singură sursă constituită pentru achiziționarea terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10, sector 2, București și procesele-verbale / minutele comisiei de negociere, Raportul de specialitate nr. 125115/21.09.2020 prezentat de Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, Raportul de specialitate nr. 121970/15.09.2020 prezentat de Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, precum și Raportul de evaluare întocmit de PFA Cohal P. Iulian, evaluator autorizat E.P.I., E.B.M., membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, aferente proiectului de hotărâre privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10, sector 2, București, precum și prevederile legislației aplicabile în domeniu, consider oportun promovarea proiectului de hotărâre mai sus menționat.

Față de cele mai sus menționate

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10, sector 2, București

PRIMAR,
TOADER MUGUR MIHAI





ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigiiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS - ADMINISTRATIV
SERVICIUL JURIDIC

Nr. 126643/22 09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa nr. 126127/21.09.2020, Direcția Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București ne-a transmis documentația aferentă proiectului de hotărâre *privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București*, în vederea analizării și întocmirii raportului de specialitate.

Prin referatul de necesitate nr. 61919/10.05.2019 transmis de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 se **solicită achiziționarea terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București.**

Prin Hotărârea nr. 23/30.01.2019 Consiliul Local Sector 2 a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București, imobilul teren situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.

Prin Hotărârea nr. 96/26.02.2019 Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Consiliul Local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București.

Pe terenul în discuție, aflat în proprietatea Marfin Bank S.A. (actuala Vista Bank S.A.), sunt amplasate două cladiri, identificate la nr. 7 și 7 A, ce se află în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.

În locațiile din str. Ghe. Șerban nr. 7 și 7A își desfășoară activitatea Centrul de

Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică nr. 2, Complexul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor Care Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei” și Centrul de Consiliere și Sprijin Pentru Părinți și Copii ”Floare de Colț”, centre care oferă servicii socio-medicale persoanelor și copiilor aflați în situații de dificultate care pot duce la marginalizare și excluziune socială. Referitor la C.R.R.N. Nr. 2, acesta furnizează servicii sociale specializate persoanelor adulte cu handicap neuropsihic, cu grad crescut de dependență, fără posibilități de îngrijire la domiciliu sau fără domiciliu, pentru prevenirea și depășirea situațiilor ce pun în pericol securitatea acestora: găzduire, tratament medical neuropsihic și intercurrent, psihoterapie, program educațional, kinetoterapie, alimentație adecvată, obiecte și materiale necesare pentru igiena personală, îmbrăcăminte și încălțăminte, programe de socializare și petrecere a timpului liber.

Conform raportului întocmit de către comisia numită prin Dispoziția nr. 1658/13.08.2019 a Primarului Sector 2 pentru negocierea prețului terenului, prețul final negociat este de 1.100.000 Euro+TVA. Acesta se încadrează în valoarea de piață a terenului care a fost stabilită de către un evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, respectiv PFA Cohal P. Iulian și se încadrează sub prețul solicitat inițial de către proprietari de 2.000.000 Euro+TVA.

Având în vedere cele de mai sus, apreciem că s-au respectat aspectele procedurale aprobate de către Consiliul Local Sector 2 prin Hotărârea nr. 8/30.01.2019 privind aprobarea Normelor procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achiziția de imobile, modificată și completată prin H.C.L. Sector 2 nr. 213/18.07.2019.

Pentru motivele arătate, având în vedere reglementările legale în vigoare și ținând cont de faptul că prin această achiziție se elimină riscul de executare silită a DGASPC Sector 2, fapt ce ar duce la blocarea activității centrelor care oferă servicii socio-medicale și care își desfășoară activitatea în locațiile din str. Gheorghe Șerban nr. 7 și 7A, considerăm că achiziționarea terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București, poate face obiectul unui proiect de hotărâre care să fie supus aprobării Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Față de cele enunțate în raportul întocmit de către comisia numită prin Dispoziția nr. 1658/13.08.2019 a Primarului Sector 2 pentru negocierea prețului terenului, comisia de negociere a apreciat că oferta de cumpărare se încadrează în valoarea de piață a terenului și a recomandat Consiliului Local Sector 2 să aprobe prin vot derularea și finalizarea acestei tranzacții.

Prin Art. 166 alin.(2) litera d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliile locale ale sectoarelor Municipiului București aprobă bugetul local al subdiviziunii administrativ-teritoriale, împrumuturile, virările de credite și modul de utilizare a rezervei bugetare, aprobă contul de încheiere a exercițiului bugetar.

Față de cele enunțate, apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale în ceea ce privește înaintarea proiectului de hotărâre *privind achiziționarea pentru și în numele municipiului București a terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București*, spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ANA – MARIA SCACIOC**



**ȘEF SERVICIU,
GEORGE CLAUDIU FOGORAȘ**





ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Direcția Achiziții și Contracte Publice

Serviciul Achiziții Publice

Nr. 125/115 / 21.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind achiziționarea pentru și în numele
municipiului București a terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și
3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10
sector 2, București**

Prin referatul de necesitate nr. 61919/10.05.2019 transmis de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 se **solicită achiziționarea terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București**

Prin Hotărârea nr. 23/30.01.2019 Consiliul Local Sector 2 a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București, imobilul teren situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.

Prin Hotărârea nr. 96/26.02.2019 Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Consiliul Local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București.

Pe terenul în cauză, aflat în proprietatea Marfin Bank S.A. (actuala Vista Bank S.A.), sunt amplasate două clădiri, identificate la nr. 7 și 7 A, ce se află în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.

În locațiile din str. Ghe. Șerban nr. 7 și 7A își desfășoară activitatea Centrul de Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică nr. 2, Complexul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor Care Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei” și Centrul de Consiliere și Sprijin Pentru Părinți și Copii ”Floare de Colț”, centre care oferă servicii socio-medicale persoanelor și copiilor aflați în situații de dificultate care pot duce la marginalizare și excluziune socială. Referitor la C.R.R.N. Nr. 2, acesta furnizează servicii sociale specializate persoanelor adulte cu handicap neuropsihic, cu grad crescut de dependență, fără posibilități de îngrijire la domiciliu sau fără domiciliu, pentru prevenirea și depășirea situațiilor ce pun în pericol securitatea acestora: găzduire, tratament medical neuropsihic și intercurrent, psihoterapie, program educațional, kinetoterapie, alimentație adecvată, obiecte și materiale necesare pentru igiena personală, îmbrăcăminte și încălțăminte, programe de socializare și petrecere a timpului liber.

Din **Certificatul de Urbanism nr. 1744/71** din 21.11.2019 eliberat de Primaria Sectorului 2 în care se certifică regimul juridic, regimul economic și regimul tehnic al terenului rezultă următoarele:

- încadrare în unitatea teritorială de referință L4a, cu următoarele reglementări:
 - POT maxim – 20% (ceea ce înseamnă ca suprafața construită maximă a terenului – 680 mp)
 - CUT maxim – 1,4 (ceea ce înseamnă ca suprafața construită defasurată – 4.761 mp)
- având în vedere ca suprafața terenului depășește 3.000 mp, este necesară documentație de urbanism PUZ (conform art. 5.5 Prescripții generale)
- Parte din terenul în cauză este amenajat ca spații de recreere, cai de acces carosabile și pietonale;
- Accesul la teren se face direct din Str. Gheorghe Șerban;
- Topografia terenului este plană, terenul nu prezintă înclinații;
- Terenul nu este racordat la utilități, acestea aflându-se la limita proprietății.

Conform referatului de necesitate nr. 61919/10.05.2019 emis de către DGASPC Sector 2, **administrarea și folosința terenului și a imobilelor în perioada 1998-2020 a decurs astfel:**

- Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 101/18.12.1998 s-a transmis în folosință gratuită pe o perioadă de 49 de ani, din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Direcției pentru Protecția Copilului, imobilul compus din teren și construcție de tip P+1, situat în strada Gh. Șerban nr. 7, cu destinația Centrul de Plasament nr. 5 - Luminița (actualul CRRN nr. 2),
- prin Hotărârea nr. 54/31.08.1999 a CLS 2 s-a aprobat realizarea proiectului Complexul de

Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor care pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei”, pe terenul situat în str. Gh. Șerban nr.7, aferent CP „Luminița”, din fonduri BERD. S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 50S/18.08.1999 și Autorizația de Construire nr. 7S799/1182/AS/15.06.2001 prin care s-a autorizat construcția D+P+E în str. Gheorghe Șerban nr. 7, imobil cu suprafața construită la sol de 355 mp și aria desfășurată de 1151mp. Prin certificatul nr. 31197/7752/17.06.2002, Primăria Municipiului București a acordat pentru imobilul care face obiectul autorizației de construire sus precizată, nr. poștal 7A.

- La nivelul anului 2006, potrivit Dispoziției nr. 5538/07.03.2006 a Primarului General al Municipiului București, emisă în temeiul Legii nr. 10/2001, terenul liber de construcții, în suprafață de 3.400,79 mp, situat în str. Gh. Șerban nr. 6-10 (fost 10-20), s-a restituit în natură în proprietatea lui Giura Valeria Daniela, Georgescu Constantin, Georgescu Nicky-Zava și Georgescu Andreea. Identificarea terenului și punerea în posesie s-a făcut în baza unui raport de expertiză tehnică extrajudiciară, actul administrativ și expertiza nefiind comunicate DGASPC Sector 2. Prin Procesul verbal nr. 5567/18.04.2006, încheiat între Administrația Fondului Imobiliar, în calitate de predător, și Giura Valeria Daniela, Georgescu Constantin, Georgescu Nicky-Zava și Georgescu Andreea, în calitate de primitor s-a procedat la predarea-primirea terenului liber de construcții situat în str. Gh. Șerban nr. 6-10 (fost 10-20);
- La nivelul anului 2008, prin contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 775/07.03.2008, S.C. Smart Invest Business S.R.L. dobândește în proprietate terenul în suprafața de 3.400,79 mp, amplasat în București, Str. Gheorghe Șerban nr. 6-10, Sector 2;
- La nivelul anului 2012, S.C. Axia Nova Property Holding S.R.L. devine proprietara terenului amplasat București, Str. Gheorghe Șerban nr. 6-10, Sector 2, identificat cu nr. cadastral 211302, intabulat în CF nr. 211302 București, Sector 2, în conformitate cu Actul de adjudecare nr. 941 întocmit de Societatea Civilă Profesională de Executori Judecătorești Dobra, Cosoreanu & Dobra la data de 07.02.2012;
- La nivelul anului 2018, terenul în cauză intră în proprietatea Marfin Bank S.A. (actuala Vista Bank S.A.) în conformitate cu contractul de cesiune de creanță în locul executării încheiat între S.C. Axia Nova Property Holding S.R.L. în calitate de cedent și Marfin Bank (Romania) S.A. (actuala Vista Bank S.A.) în calitate de cesionar la data de 27.09.2018.

Conform raportului întocmit de către comisia numită prin Dispoziția nr. 1658/13.08.2019 a Primarului Sector 2 pentru negocierea prețului terenului, prețul final negociat este de 1.100.000 Euro+TVA. Acesta se încadrează în valoarea de piață a terenului care a fost stabilită de către un evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din

România, respectiv PFA Cohal P. Iulian și se încadrează sub prețul solicitat inițial de către proprietari de 2.000.000 Euro+TVA.

Având în vedere cele de mai sus, apreciem că s-au respectat aspectele procedurale aprobate de către Consiliul Local Sector 2 prin Hotărârea nr. 8/30.01.2019 privind aprobarea Normelor procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achiziția de imobile, modificată și completată prin H.C.L. Sector 2 nr. 213/18.07.2019.

Pentru motivele arătate, având în vedere reglementările legale în vigoare și ținând cont de faptul că prin această achiziție se elimină riscul de executare silită a DGASPC Sector 2, fapt ce ar duce la blocarea activității centrelor care oferă servicii socio-medicale și care își desfășoară activitatea în locațiile din str. Gheorghe Șerban nr. 7 și 7A, considerăm că achiziționarea terenului în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București, poate face obiectul unui proiect de hotărâre care să fie supus aprobării Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Director Executiv,
Ing. Victorița Bocea



Șef Serviciu
Steluța Enache





ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

125 114 / 21. 09. 2020

APROBAT,
PRIMAR
TOADER MUGUR MIHAI



RAPORT

al Comisiei de negociere cu o singură sursă pentru achiziționarea imobilul teren în suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București

Prin Hotărârea nr. 23/30.01.2019 Consiliul Local Sector 2 a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București, imobilul teren situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 2 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.

Prin Hotărârea nr. 96/26.02.2019 Consiliul General al Municipiului București a împuternicit Consiliul Local Sector 2 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București terenul situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 196/18.07.2019 și a Dispoziției nr. 1658/13.08.2019 a Primarului Sector 2, a fost constituită Comisia de negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București, în suprafață 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători).

Componența comisiei de negociere:

Membri comisie negociere:

Președinte Comisie – Dinu Alexandru – Consiliul Local Sector 2

Membru – Andrei Robert Alexandru – Consiliul Local Sector 2

Membru – Puscașu Marian – Consiliul Local Sector 2

Membru – Maria Ionescu – Primăria Sector 2 / DJLCA - PS 2

Membru – Enache Steluța – Primăria Sector 2 / DACP - PS 2

A asigurat asistența de specialitate, în calitate de invitat la ședințele comisiei de negociere, doamna Irina Sevciuc, Director al Direcției Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu din cadrul Primăriei Sector 2.

Procedura de negociere directă cu o singură sursă se desfășoară în conformitate cu prevederile Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8/30.01.2019, modificată și completată prin H.C.L. Sector 2 nr. 213/18.07.2019.

Conform Art. 48 din Normele procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București, procedurile de atribuire a contractului de achiziție/închiriere de imobile sunt următoarele:

- a) licitația – procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;
- b) negocierea directă – procedura prin care autoritatea contractantă negociază clauzele contractuale, inclusiv prețul achiziției/închirierii, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de achiziție/închiriere de imobile.

Conform Art. 49 alin. (1) din aceleași norme ”prin excepție de la art. 48, în vederea achiziției/închirierii de imobile se poate apela la procedura negocierii directe cu o singură sursă, în următoarele cazuri:

.....

- d) pentru achiziția/închirierea unor imobile care au făcut obiectul legilor speciale privind restituirea/retrocedarea acestora și care ar afecta desfășurarea activităților instituțiilor/serviciilor publice;”

Activitatea Comisiei a fost structurată în două etape distincte:

- a) Pregătirea negocierilor desfășurată în cadrul întâlnirilor de lucru organizate la sediul Primăriei Sector 2, Sala Consilierilor,
b) Negocierea propriu-zisă a prețului de cumpărare cu proprietarii terenului.

În cadrul ședințelor de pregătire a negocierilor s-a studiat cadrul documentar aferent intenției de achiziționare a terenului în suprafață de 3.401 mp situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București. În acest sens, s-au analizat: documentele transmise de către DGASPC pentru inițierea achiziției (referat de necesitate, notă de fundamentare), documentele de proprietate ale terenului puse la dispoziție de proprietar (Vista Bank), regimul juridic, regimul tehnic și situația fiscală a terenului (extras de carte funciara, planuri de încadrare în zonă, certificat de urbanism, etc.), raportul de evaluare întocmit de Evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR.

Urmare studierii acestor documente s-au constatat urmatoarele aspecte:

- Potrivit extrasului de carte funciara nr. 75663/15.11.2019, imobilul din Str. Gheorghe Șerban nr. 6-10, Sector 2, identificat cu nr. cadastral 211302 (nr. cadastral vechi 16001), numar CF 211302 (numar vechi CF 70071) reprezentand teren liber de constructii in suprafata de 3.401 mp (rezultata din acte), respectiv 3.376 mp (rezultata din masuratori), este proprietatea Vista Bank (Romania) S.A, denumita anterior Marfin Bank (Romania) S.A. ;
- Terenul se afla amplasat in Cartierul Ramuri Tei, in zona delimitata la nord si la est de Lacul Tei, la vest de Str. Luigi Galvani si la sud de Bd. Lacul Tei. Terenul are o suprafata de 3.401 mp rezultata din acte (3.376 mp rezultata din masuratori);
- Pe teren sunt amplasate doua cladiri, identificate la nr. 7 si 7 A, ce se afla in administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2;

- în locațiile din str. Ghe. Șerban nr. 7 și 7A își desfășoară activitatea Centrul de Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică nr. 2, Complexul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor Care Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei” și Centrul de Consiliere și Sprijin Pentru Părinți și Copii ”Floare de Colț”, centre care oferă servicii socio-medicale persoanelor și copiilor aflați în situații de dificultate care pot duce la marginalizare și excluziune socială. Referitor la C.R.R.N. Nr. 2, acesta furnizează servicii sociale specializate persoanelor adulte cu handicap neuropsihic, cu grad crescut de dependență, fără posibilități de îngrijire la domiciliu sau fără domiciliu, pentru prevenirea și depășirea situațiilor ce pun în pericol securitatea acestora: găzduire, tratament medical neuropsihic și intercurrent, psihoterapie, program educațional, kinetoterapie, alimentație adecvată, obiecte și materiale necesare pentru igiena personală, îmbrăcăminte și încălțăminte, programe de socializare și petrecere a timpului liber.
- **Regimul tehnic**, în conformitate cu prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 1744/71 din 21.11.2019:
 - încadrare în unitatea teritorială de referință L4a, cu următoarele reglementări:
 - POT maxim – 20% (ceea ce înseamnă ca suprafața construită maximă a terenului – 680 mp)
 - CUT maxim – 1,4 (ceea ce înseamnă ca suprafața construită desfășurată – 4.761 mp)
 - având în vedere ca suprafața terenului depășește 3.000 mp, este necesară documentație de urbanism PUZ (conform art. 5.5 Prescripții generale)
 - Parte din terenul în cauză este amenajat ca spații de recreere, cai de acces carosabile și pietonale;
 - Accesul la teren se face direct din Str. Gheorghe Șerban;
 - Topografia terenului este plană, terenul nu prezintă înclinații;
 - Terenul nu este racordat la utilități, acestea aflându-se la limita proprietății.

- Conform referatului de necesitate nr. 61919/10.05.2019 emis de către DGASPC Sector 2, **administrarea și folosința terenului și a imobilelor în perioada 1998-2020 a decurs astfel:**
- Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 101/18.12.1998 s-a transmis în folosință gratuită pe o perioadă de 49 de ani, din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Direcției pentru Protecția Copilului, imobilul compus din teren și construcție de tip P+1, situat în strada Gh. Șerban nr. 7, cu destinația Centrul de Plasament nr. 5 - Luminița (actualul CRRN nr. 2),
 - prin Hotărârea nr. 54/31.08.1999 a CLS 2 s-a aprobat realizarea proiectului Complexul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor care pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei”, pe terenul situat în str. Gh. Șerban nr.7, aferent CP „Luminița”, din fonduri BERD. S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 50S/18.08.1999 și Autorizația de Construire nr. 7S799/1182/AS/15.06.2001 prin care s-a autorizat construcția D+P+E în str. Gheorghe Șerban nr. 7, imobil cu suprafața construită la sol de 355 mp și aria desfășurată de 1151mp. Prin certificatul nr. 31197/7752/17.06.2002, Primăria Municipiului București a acordat pentru imobilul care face obiectul autorizației de construire sus precizată, nr. poștal 7A.
 - La nivelul anului 2006, potrivit Dispoziției nr. 5538/07.03.2006 a Primarului General al Municipiului București, emisă în temeiul Legii nr. 10/2001, terenul liber de construcții, în suprafață de 3.400.79 mp, situat în str. Gh. Șerban nr. 6-10 (fost 10-20), s-a restituit în natură în proprietatea lui Giura Valeria Daniela, Georgescu Constantin, Georgescu Nicky-Zava și Georgescu Andreea. Identificarea terenului și punerea în posesie s-a făcut în baza unui raport de expertiză tehnică extrajudiciară, actul administrativ și expertiza nefiind comunicate DGASPC Sector 2. Prin Procesul verbal nr. 5567/18.04.2006, încheiat între Administrația Fondului Imobiliar, în calitate de predător, și Giura Valeria Daniela, Georgescu Constantin, Georgescu

Nicky-Zava și Georgescu Andreea, în calitate de primitor s-a procedat la predarea-primirea terenului liber de construcții situat în str. Gh. Șerban nr. 6-10 (fost 10-20);

- La nivelul anului 2008, prin contractul de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 775/07.03.2008, S.C. Smart Invest Business S.R.L. dobandeste in proprietate terenul in suprafata de 3.400,79 mp, amplasat in Bucuresti, Str. Gheorghe Serban nr. 6-10, Sector 2;
- La nivelul anului 2012, S.C. Axia Nova Property Holding S.R.L. devine proprietara terenului amplasat Bucuresti, Str. Gheorghe Serban nr. 6-10, Sector 2, identificat cu nr. cadastral 211302, intabulat in CF nr. 211302 Bucuresti, Sector 2, in conformitate cu Actul de adjudecare nr. 941 intocmit de Societatea Civila Profesionala de Executori Judecatoresti Dobra, Cosereanu & Dobra la data de 07.02.2012;
- La nivelul anului 2018, terenul in cauza intra in proprietatea Marfin Bank S.A. (actuala Vista Bank S.A.) in conformitate cu contractul de cesiune de creanta in locul executarii incheiat intre S.C. Axia Nova Property Holding S.R.L. in calitate de cedent si Marfin Bank (Romania) S.A. (actuala Vista Bank S.A.) in calitate de cesionar la data de 27.09.2018.

Oportunitatea și necesitatea achiziționării terenului în suprafață de 3.401 mp rezultă din cele de mai jos:

În locațiile din str. Gheorghe Șerban nr. 7 și 7A își desfășoară activitatea Centrul de Recuperare și Reabilitare Neuropsihiatrică nr. 2, Complexul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor Care Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului „Casa din Tei” și Centrul de Consiliere și Sprijin pentru Părinți și Copii ”Floare de Colț”, centre care oferă servicii socio-medicale persoanelor și copiilor aflați în situații de dificultate care pot duce la marginalizare și excluziune socială.

Centrul C.R.R.N. Nr. 2 furnizează servicii sociale specializate persoanelor adulte cu handicap neuropsihic, cu grad crescut de dependență, fără posibilități de îngrijire la domiciliu sau fără domiciliu, pentru prevenirea și depășirea situațiilor ce pun în pericol

securitatea acestora: găzduire, tratament medical neuropsihic și intercurent, psihoterapie, program educațional, kinetoterapie, alimentație adecvată, obiecte și materiale necesare pentru igiena personală, îmbrăcăminte și încălțăminte, programe de socializare și petrecere a timpului liber.

Clădirea care deservește centrul deține avizele / autorizațiile de funcționare, prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea circuitelor aprobate de Direcția de Sănătate Publică. Centrul are o capacitate maximă de 60 beneficiari.

Standardele minime de calitate pentru acreditarea serviciilor sociale destinate persoanelor adulte cu dizabilități aprobate prin Ordinul nr. 67/2015, prevăd faptul că fiecare centru trebuie să dispună de spații destinate repausului și/sau activităților de relaxare în aer liber a beneficiarilor găzduiți.

Situația pacienților, are ca origine, întotdeauna, o afecțiune cerebrală severă, din cauze prenatale, asfixie neonatală sau alte traumatisme, encefalite timpurii, inclusiv demențe infantile progresive cu un important deficit motor și psihic. Diagnosticul principal este de dizabilitate neuropsihică severă, cu importante leziuni neurologice: tetraplegie, diplegie spastică infantilă, sindroame extrapiramidale cu tremurături, epilepsie infantilă. Astfel, în cazul tinerilor din acest centru dizabilitatea este mixtă: neurologică și mintală. Din categoria tulburărilor de tip neurologic, cele mai frecvente sunt tetraplegia sau diplegia spastică infantilă, cu tulburări de deglutiție, impotență de mișcare.

În această situație, ieșirile beneficiarilor în comunitate sunt dificile și limitate de starea de sănătate a acestora. Socializarea și petrecerea timpului liber în curtea care, în prezent, este în proprietatea Vista Bank rămâne cea mai bună cale prin care beneficiarii centrului să poată desfășura activități în acest sens.

Centrul de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor ce Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului "Casa din Tei" găzduiește patru tipuri de servicii, a căror misiune este:

- **Centrul Maternal "Maria"** - primire și găzduire temporară, protecție și îngrijire, consiliere psihologică, educare, reintegrare familială și

comunitară;

- **Centrul de Zi “Ursulețul de Plus”** - educare, asistența și îngrijire pe timpul zilei, consiliere psihologică pentru familie și copil, socializare și petrecere a timpului liber;
- **Centrul de Zi ”Floare de Câmp”** - educare, asistență și îngrijire pe timpul zilei, consiliere psihologică pentru familie și copil, socializare și petrecere a timpului liber;
- **Centrul de Consiliere și Sprijin Pentru Părinți și Copii "Floare de Colt”** - consiliere sociala, informare, consiliere psihologică pentru copii și familie, terapie de cuplu, consiliere juridică.

Centrele de zi oferă servicii sociale beneficiarilor cu vârste cuprinse între 3-16 ani din comunitatea sectorului 2, a căror familie traversează o perioadă critică, deoarece nu dispun de resurse financiare și materiale sau nu beneficiază de suportul familiei extinse.

Centrul maternal oferă mamelor din comunitatea sectorului 2 - mame minore aflate în dificultate, cu copii nou- născuți, cu risc de abandon sau care temporar nu mai au locuință și/sau se confruntă cu mari probleme financiare, profesionale, relaționale, mame abuzate și neglijate, gravide fără suport familial și comunitar, cu risc crescut de abandon al copilului, suportul necesar pentru ca acestea să-și asume exercitarea drepturilor și îndatoririlor ce-i revin față de minor.

Centrul de consiliere oferă suport psihologic părinților din comunitatea Sectorului 2 și oportunitatea de a-și identifica problemele cu care se confruntă, de a găsi soluții de rezolvare a acestora, precum și de a-și mobiliza resursele în acest sens.

Conform celor precizate de DGASPC, activitatea centrului se desfășoară în condiții optime conform Ordinului nr.24/04.04.2004 cu privire la Standardele minime obligatorii de calitate pentru centrele de zi și a Ghidului de implementare pentru centrul maternal, conform Ordinului nr. 101 pentru aprobarea Standardelor Minime Obligatorii și conform Ordinului 289/06.07.2006 pentru aprobarea Standardelor minime obligatorii de calitate pentru centrele de consiliere și sprijin părinți și copii și a ghidului metodologic de implementare a acestor standarde, în locația din str. Gheorghe Șerban, nr.7A, clădire, compartimentată, respectând circuitele, conform cerințelor Direcției de Sănătate Publică

a Municipiului București.

Personalul Centrului de Servicii de Asistență și Sprijin pentru Prevenirea Situațiilor ce Pun în Pericol Securitatea și Dezvoltarea Copilului “Casa din Tei” tine evidența gestiunii contabile și asigură hrana zilnică în cadrul cantinei atât pentru Centrul Pilot de Protecție pentru Copilul Victimă a Traficului de Ființe Umane ”Gavroche” (25 beneficiari) cât și pentru centrele de zi (40 beneficiari) și centrul maternal (10 cupluri mama - copil). Centrul deține autorizație de funcționare sanitar-veterinară și respectă fluxul tehnologic de preparare al hranei conform Direcției Sanitar Veterinare al Municipiului București. Pentru aprovizionarea zilnică cu alimente accesul se face prin terenul aflat în proprietatea Vista Bank, astfel încât produsele să fie recepționate la magaziile respective (trei magazine diferite). Spațiile de colectare a gunoiului menajer sunt situate în curte.

Centrul deține toate autorizațiile de funcționare iar relocarea serviciilor care funcționează în cadrul lui ar fi dificilă deoarece clădirea este compartimentată astfel încât să corespundă activității și cerințelor tipului de servicii acordate beneficiarilor centrului.

Majoritatea activităților de socializare și de petrecere a timpului liber atât ale beneficiarilor centrelor de zi cât și ale cuplurilor mamă-copii incluse în cadrul centrului maternal se desfășoară în curte.

Analiza situației în care terenul nu va fi achiziționat a dus la următoarele concluzii:

având în vedere situația juridică a terenului, în cazul în care proprietarul va intenționa edificarea unei construcții pe suprafața acestuia, acest fapt va face imposibilă desfășurarea în condiții optime a activității celor trei centre care își desfășoară activitatea în locațiile din str. Gheorghe Șerban nr. 7 și 7A. De asemenea, în cazul în care terenul nu se achiziționează există riscul de executare silită a D.G.A.S.P.C. Sector 2, fapt ce ar duce la blocarea activității celor trei centre.

Pentru **stabilirea aspectului financiar**, comisia a avut în vedere următoarele:

➤ **Valoarea estimată de piață a terenului** care a fost stabilită de către un evaluator autorizat EPI, EBM și membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din

România, respectiv PFA Cohal P. Iulian, legitimație nr. 11572/2019. Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

La data evaluării nu au existat alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituti, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință. În evaluare, terenul evaluat s-a considerat fără ipotecă sau datorii.

Valoarea a fost estimată ținând cont de condițiile prevăzute la pct. 3 din Certificatul de Urbanism nr. 1744/71 din 21.11.2019 și în condițiile în care nu este elaborată documentația de urbanism PUZ pentru terenuri mai mari de 3.000 mp: POT (procent maxim de ocupare a terenului) – 20% (ceea ce înseamnă că suprafața construită maximă a terenului 680 mp) și CUT (coeficient maxim de utilizare a terenului) – 1,4 (ceea ce înseamnă că suprafața construită desfășurată 4.761 mp).

La stabilirea valorii s-a ținut cont de starea fizică a terenului de la data evaluării;

Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).

- ✓ Conform raportului de evaluare recepționat prin Procesul verbal de recepție nr. 182738/10.12.2019, **valoarea de piață estimată pentru teren** 3.401 mp este de:

5.196.000 Lei (1.088.300 Euro), respectiv 320 euro/mp

Calculat la cursul oficial al BNR la data 04.12.2019, 1 euro = 4,7744 Lei

Valoarea de piață estimată nu conține T.V.A.

➤ **Grilele notariale** - conform studiului de piață pentru anul 2019 privind valorile minime ale terenurilor intravilane din Municipiului București, aparținând Camerei Notarilor Publici București, terenurile intravilane situate în strada Gheorghe Serban, zona 36, subzona A2, figurează cu următoarele valori:

- **396 euro/mp** pentru terenurile ocupate,
- **565 euro/mp** pentru terenurile libere.

➤ **Referatul de necesitate** transmis de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 conform caruia valoarea estimată a terenului este de 1.907.440 euro, modul de determinare a valorii estimate fiind conform grilei notariale pentru teren liber — zona 36 subzona A2, astfel: 565 euro/mp, 3376 mp x 565 euro/mp = 1.907.440 EURO. Urmare discuțiilor dintre reprezentanții Vista Bank și reprezentanții DGASPC, Vista bank și-a exprimat disponibilitatea privind vânzarea terenului sens în care a transmis, prin adresa înregistrată la sediul DGASPC cu nr. 14482/31.01.2019, oferta de preț de 2.000.000 Euro+TVA.

➤ **Extras de Carte Funciară** pentru informare nr. 211302 emis ca urmare a cererii nr. 75663 din data de 15.11.2019.

➤ **Certificat de urbanism** nr. 1744/71 din 21.11.2019 eliberat de Primaria Sectorului 2 în care se certifică regimul juridic, regimul economic și regimul tehnic al terenului.

Negocierea prețului de achiziție

După pregătirea negocierilor desfășurată în cadrul întâlnirilor de lucru ale Comisiei, organizate la sediul Primăriei Sector 2, s-a trecut la negocierea propriu-zisă a prețului de cumpărare cu proprietarii terenului, respectiv reprezentanții Vista Bank.

Astfel, în vederea stabilirii condițiilor și a negocierii prețului de achiziție a terenului reprezentanții Vista Bank SA au fost invitați în data de 10.12.2019 la sediul Primăriei Sectorului 2.

În urma negocierilor din data de 10.12.2019 s-au concluzionat următoarele:

- Prețul solicitat inițial de către proprietari este de 2.000.000 Euro+TVA. Acest preț a fost exprimat atât în scris, prin depunerea ofertei de preț la sediul Primăriei Sector 2 (adresa nr. 413/10.12.2020), cât și verbal, în cadrul ședinței de negociere.

Astfel, negocierea pornește de la prețul de 2.000.000 EURO fara TVA.

- Membrii Comisiei de negociere învederează reprezentanților Vista Bank că oferta de vânzare este cu mult peste raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR la solicitarea PS2 (1.088.320 Euro fără TVA), astfel încât, se propune ca aceștia să-și reconsidere oferta.

- Reprezentanții Vista Bank susțin că oferta prezentată de dâșii este o ofertă corectă care reflectă prețurile practicate în zonă și consideră că Raportul de evaluare al PS 2 nu reflectă piața de azi.
- Membrii comisiei de negociere invederează faptul că valoarea terenului a fost estimată ținând cont de prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1744/71 / 21.11.2019 conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG al Municipiului București și în condițiile în care nu este elaborată documentația de urbanism PUZ, având în vedere că suprafața terenului depășeste 3.000 mp. Astfel, având în vedere situația actuală a terenului, prețul susținut de către membrii comisiei de evaluare este cel prevăzut în raportul de evaluare.
- Față de cele de mai sus, proprietarii menționează că doresc să negocieze un preț care să reflecte prețurile din piață, astfel încât, propun un nou preț de 1.500.000 EUR +TVA, cu posibilitatea de a achita în două tranșe în intervalul unui an calendaristic. Prețul propus urmează să fie înaintat bordului bancii spre aprobare, urmând să se stabilească o nouă întâlnire cu membrii Comisiei de negociere pentru a analiza și negocia nouă ofertă de preț.
- Membrii Comisiei de negociere solicită ca oferta actualizată să fie însoțită și de fundamentarea prețului pretins.
- Urmare celor de mai sus, se stabilește ca următoarea ședință de negociere să fie la o dată imediat următoare depunerii noii oferte și a documentelor prin care se fundamentează prețul solicitat de către proprietari.

Urmare celor stabilite în cadrul întâlnirii din data de 10.12.2019, în data de 16 decembrie 2020, Vista Bank transmite oferta revizuită respectiv prețul minim de 1.500.000 Euro + TVA cu posibilitatea de plată în 2 tranșe în decursul unui an calendaristic.

Pentru fundamentarea prețului pretins, reprezentanții Vista Bank au transmis, în data de 06.01.2020, 2 rapoarte de evaluare respectiv:

- raport întocmit de ADD VALUE PROPERTIES SRL din care rezultă o valoare de piață estimată de 1.812.000 Euro fără TVA
- raport întocmit de EXACT VALUE PROJECT SRL din care rezultă o valoare de

piață estimată de 1.869.000 Euro fără TVA.

În data de 15.01.2020 are loc o nouă rundă de negocieri între membrii comisiei de negociere și reprezentanții Vista Bank. Urmare negocierilor, reprezentanții Vista Bank afirmă că prețul propus de către Autoritate, respectiv 1.088.320 Euro fără TVA, este un preț mult prea mic, pe care nu-l pot accepta, și ultima lor ofertă, sub care nu vor accepta să coboare, este de 1.300.000 Euro fără TVA pentru suprafața de 3.401 mp.

Ca urmare a răspândirii coronavirusului SARS-CoV-2, prin Decretul nr. 195/16.03.2020, s-a instituit, la nivel national, starea de urgență și ulterior starea de alerta, astfel ca intalnirile cu reprezentantii bancii s-au suspendat.

In data de 03.07.2020, Vista Bank transmite o notificare, inregistrata la sediul Primariei Sector 2 cu nr. 81576, prin care solicita comunicarea acceptului sau refuzului ofertei de 1.300.000 Euro fără TVA, in caz contrar recurgand la initierea procedurii de evacuare și la obligarea Autoritatii la plata contravalorii chiriei aferenta perioadei 2012 și pana la data evacuării.

Ulterior notificării transmise de către Vista Bank, în data de 17.09.2020 are loc o noua intalnire între membrii comisiei de negociere și reprezentantii Vista Bank în cadrul careia membrii comisiei de negociere solicita reprezentantilor bancii proprietare acceptarea pretului rezultat din raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR la solicitarea Primariei Sector 2, pret pe care comisia de negociere îl considera ca fiind un pret corect, reflectand valoarea reala de piata.

Totodata, solicita reprezentantilor bancii sa fie de acord ca plata terenului sa se realizeze în doua transe respectiv 60% după încheierea contractului de vânzare-cumparare iar diferenta de 40% imediat după aprobarea bugetului pentru anul 2021.

La finalul rundeii de negocieri reprezentantii Vista Bank sunt de acord ca prețul propus de către comisia de negociere să fie înaintat bordului bancii spre aprobare, urmând să comunice decizia finala printr-o adresa înaintata comisiei de negociere. Prin procesul verbal, atasat prezentei, s-au consemnat cele negociate în data de 17.09.2020.

Astfel, în data de 18.09.2020, Vista bank transmite adresa nr. 388, înregistrata la

sediul autoritatii contractante cu nr. 124744/18.09.2020, prin care accepta sa scada pana la valoarea de 1.100.000 euro + TVA. Oferta este valabila cu conditia semnarii contractului de vanzare-cumparare pana la data de 30.11.2020 si achitarea unui avans de 60% din pret.

Comisia acceptă prețul propus de proprietar astfel că, în data de 21.09.2020 se încheie alt Procesul Verbal nr, atasat prezentei, care prevede faptul ca prețul de vânzare-cumpărare negociat de către Părți, pentru întreaga suprafață de 3.401 mp (din acte) și 3.377,30 mp (din măsurători), situat în strada Gheorghe Șerban nr. 6-10 sector 2, București, este de 1.100.000 Euro + TVA si rămâne neschimbat până la data semnării în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și a achitării / încasării prețului.

Prețul total al tranzacției este de 1.309.000 euro, TVA inclusă.

De asemenea, se stabilește că prețul fi achitat vânzătorului prin virament bancar în două tranșe: 60% din preț (785.400 euro) în termen de maxim 10 zile de la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, în lei la cursul BNR din data plății și 40% din preț (523.600 euro) imediat după aprobarea bugetului local al Sectorului 2 al Municipiului București pentru anul 2021, dar nu mai târziu de data de 31.05.2020, în lei la cursul BNR din data plății.

Concluziile comisiei de negociere:

a) comisia a acționat în limitele mandatului care i-a fost încredințat prin H.C.L.Sector 2 nr. 196/18.07.2019;

În conformitate cu Art. 92, alin (1) din Normele procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind achiziția/închirierea de imobile "Comisia de negociere va negocia prețul imobilului supus achiziționării, ținându-se seama de valoarea imobilului prezentată în raportul tehnic de expertiză evaluatorie întocmit anterior negocierii, respectiv a punctului de vedere asumat de expertul tehnic evaluator, în situația în care se constată divergențe între autoritatea contractantă și ofertanți, cu privire la valoarea imobilului, pe parcursul negocierii."

b) comisia și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Normelor procedurale interne ale Sectorului 2 al Municipiului București privind

achiziția/închirierea de imobile, aprobate prin H.C.L. Sector 2 nr. 8 / 30.01.2019 modificată și completată prin H.C.L. Sector 2 nr. 213/18.07.2019;

c) prețul final convenit în negociere a fost la nivelul de 1.100.000 Euro + TVA;

d) prețul final convenit în negociere este comparabil cu valoarea de piață a terenului stabilită de evaluatorul autorizat ANEVAR și este mai mic decât valorile prevăzute în grilele notariale pentru terenurile intravilane situate în strada Gheorghe Șerban, zona 36, subzona A2;

e) prin achiziție se elimina riscul de executare silită a DGASPC Sector 2, fapt ce ar duce la blocarea activității celor trei centre care oferă servicii socio-medicale și care își desfășoară activitatea în locațiile din str. Gheorghe Șerban nr. 7 și 7A;

Față de cele enunțate în prezentul raport, comisia apreciază că oferta de cumpărare este în parametri financiari rezonabili și recomandă Consiliului Local Sector 2 să aprobe prin vot derularea și finalizarea acestei tranzacții.

Comisia de negociere:

Președinte Comisie – Dinu Alexandru – Consiliul Local Sector 2

Membru – Andrei Robert Alexandru – Consiliul Local Sector 2

Membru – Puscașu Marian – Consiliul Local Sector 2

Membru – Maria Ionescu – Primăria Sector 2 / DJLCA - PS 2

Membru – Enache Steluța – Primăria Sector 2 / DACP - PS 2