



Cabinet Viceprimar Sector 2

Proiect

HOTĂRÂRE

privind aprobarea reluării procedurii de negociere directă în vederea achiziționării terenului, în suprafață de 45000 mp, situat în orașul Pantelimon, b-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov și aprobarea noii componente a Comisiei de negociere

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, rectificată;

Analizând:

- Expunerea de motive prezentată de Viceprimarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 18748/28.12.2017 întocmit de Directorul General al Administrației 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. 2000/16.01.2018 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 de Judecătoria Buftea în dosarul nr. 3990/1997, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1263/26.06.1998 a Curții de Apel București, 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. 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 111/2016 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. 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;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 222/2017 privind aprobarea Organigramei, Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare pentru Administrația Domeniului Public Sector 2.

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

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art.1 (1) Se aprobă reluarea procedurii de negociere directă în vederea achiziționării terenului situat în orasul Pantelimon, b-dul 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 noua componență a 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 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* se actualizează cu prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, Directorul General al Administrație Domeniului Public Sector 2 și Directorul Direcției Economice vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se publică integral 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



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

NR. CRT.	MEMBRII COMISIE	FUNCȚIE	INSTITUȚIA
1.		<i>Președinte</i>	
2.		<i>Membru</i>	
3.		<i>Membru</i>	
4.	<i>LUCIA GUSE</i>	<i>Membru</i>	<i>Administrația Domeniului Public Sector 2</i>
5.	<i>VALERIU MICU</i>	<i>Membru</i>	<i>Administrația Domeniului Public Sector 2</i>

VICEPRIMAR,

POPESCU DAN CRISTIAN



**VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,**



ROMÂNIA

Municipiul București



Primăria Sector 2

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

Cabinet Viceprimar Sector 2

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.

Proiectul supus aprobării Consiliului Local Sector 2 în ședința extraordinară din 20.12.2017 nu a întrunit numărul necesar de voturi, decizie care a determinat reacția co-proprietarilor materializată în notificarea Administrației Domeniului Public Sector 2. Prin documentul înregistrat cu nr. 18461/22.12.2017 (Anexa 2) se solicită soluționarea în regim de urgență a formelor legale de închiriere a obiectivului pentru anii 2017 și 2018 și virarea în cel mai scurt timp cu putință a contravalorii folosinței în anul 2017.

Comisia de negociere constituită prin Decizia Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 2 nr. 546/21.12.2017, luând notă de pretențiile formulate de către co-proprietarii obiectivului Sera Pantelimon, a susținut prima rundă de discuții, concluziile regăsindu-se în Procesul Verbal de Negociere nr. 18471/22.12.2017 (Anexa 3).

Apreciind ca întemeiat Raportul de specialitate nr. 18748/28.12.2017 întocmit de Directorul General al Administrației Domeniului Public Sector 2 din cadrul Consiliului Local Sector 2 și având în vedere faptul că în ședința din 20.12.2017 plenul Consiliului Local Sector 2 nu a invalidat decizia de cumpărare a obiectivului "Sera Pantelimon" ci a exprimat prin vot doar dezacordul față de prețul propus de 34,5 euro/mp, considerăm că este necesar a fi supuse dezbaterei și aprobării Consiliului Local Sector 2 propunerea de reluare a negocierilor directe în vederea

achiziționării obiectivului ” Sera Pantelimnon ” și nominalizarea unei noi comisii de negociere care să reia discuțiile cu co-proprietarii pentru obținerea unor condiții de vânzare mai avantajoase.

Având în vedere experiența acumulată în prima rundă de negociere propunem ca această viitoare comisie să aibă următoarea structură :

- componenta numerică - 5 membri (dintre care un președinte) ;
- structura comisiei

- 2 membri din partea Administrației Domeniului Public Sector 2 (doamna Lucia GUȘE și domnul Valeriu MICU)
- 1 membru aparținând structurii de specialitate din Primăria Sector 2 ;
- 2 membri din Consiliul Local Sector 2 ;

Față de cele menționate mai sus

PROPUN

CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 2, Proiectul de Hotărâre privind aprobarea reluării procedurii de negociere directă în vederea achiziționării terenului în suprafață de 45.000 mp situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 147-149, județ Ilfov și constituirii noii comisii de negociere în structura propusă la paragraful de mai sus.

**VICEPRIMAR,
DAN CRISTIAN POPESCU**



ANEXA 1

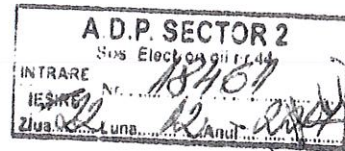
Situția chirilor achitate pentru Sora Pantelimon

	Curs valutar mediu anual lei/eu	Luanda CAZAN		Carmen Elena IONESCU- BERECHET		SC KLOMIAD SRL		TOTAL PARTIAL	
•	•	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei	Euro
2004	4,0523	45.463,05	11.219,08	45.463,05	11.219,08	91.536,30	22.588,73		45.026,9
2005	3,6234	61.208,84	16.892,65	61.208,84	16.892,65	122.482,25	33.803,13		67588,4
2006	3,5245	71.283,11	20.225,03	73.912,44	20.971,04	142.728,70	40.496,16		81.692,2
2007	3,3373	92.442,60	27.701,02	92.442,60	27.701,02	184.885,20	55.402,04		110.804,1
2008	3,6827	121.500,00	32.993,00	121.500,00	32.993,00	243.000,00	65.984,00		131.970,0
2009	4,2373	121.500,00	28.673,92	121.500,00	28.673,92	243.000,00	57.347,84		114.695,7
2010	4,2099	121.500,00	28.860,54	121.500,00	28.860,54	243.000,00	57.721,08		115.442,2
2011	4,2379	87.750,00	20.706,01	87.750,00	20.706,01	175.500,00	41.412,02		82.824,0
2012	4,4560	81.000,00	18.177,74	81.000,00	18.177,74	162.000,00	36.355,48		72.711,0
2013	4,4190	81.000,00	18.329,94	81.000,00	18.329,94	162.000,00	36.659,88		73.319,8
2014	4,4446	81.000,00	18.224,36	81.000,00	18.224,36	162.000,00	36.448,72		72.897,4
2015	4,4550	81.000,00	18.222,72	81.000,00	18.222,72	162.000,00	35.445,44		71.890,9

2016	4,4908	89.100,00	19.840,56	89.100,00	19.840,56	178.200,00	39.681,12		79.362.2
TOTAL L GEN.	•	1.132.747,6		1.135.376,9		2.268.124,5		4.456.618,9 Lei	1.120.194,8 Euro

Anexa 1

Către: Administrația Domeniului Public Sector 2



În atenția: Primăriei Sector 2

Marcel Valeriu
AM

În atenția:

Domnului Director General - Alexandru Cioabă

Domnului Director Investiții, Fonduri Structurale și Domeniu Public - Valeriu Micu

Subscrisa **SC „KLOMIAD” SRL** cu sediul în București, Str. Elev Ștefănescu, nr. 9, bloc 449, ap.21, Sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4278/1999, având CUI nr. 11755447, prin reprezentant legal, în calitate de coproprietar, în cota indiviză de $\frac{1}{2}$, din terenul situat în comuna Pantelimon, Bulevardul Biruinței nr. 147-149, în suprafață totală de 45.000 mp,

împreună cu subsemnatele **Ionescu-Berechet Carmen-Elena și Cazan Luanda Elena**, de asemenea în calitate de coproprietar în cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din terenul susmenționat,

Având în vedere că în ședința din data de 20.12.2017 a consilierilor locali Sector 2, la supunerea la vot, proiectul de vânzare a terenului sus-zis nu a întrunit numărul de voturi necesar,

formulăm prezenta

NOTIFICARE

prin care vă solicităm, în regim de urgență, soluționarea închirierii aferentă anilor 2017 și 2018.

A. Referitor la anul 2017, vă amintim că nu s-a formalizat contractul de închiriere la solicitarea reprezentanților ADP Sector 2, ca urmare a intenției de cumpărare pe care Primăria Sector 2 a formulat-o iar noi am acceptat-o.

Cel puțin în acest moment, data la care se va încheia Contratul de vânzare-cumpărare este incertă.

Pe toată durata anului 2017, ADP Sector 2 a folosit netulburat terenul.

În aceste condiții, propunem încheierea/ semnarea unei TRANZACȚII între noi coproprietarii și ADP Sector 2.

Tranzacția trebuie să poarte asupra folosinței întregului teren în suprafață de 45000 mp deoarece noi l-am blocat în întregime ca urmare a solicitării/ intenției Primăriei Sectorului 2 de a cumpăra întreaga suprafață.

Prețul pe care îl solicităm pentru folosința terenului, aferent anului 2017, este de 1,50 lei/ mp/ lună.

Precizăm faptul că acest preț include și eventualele penalități/ majorări/ dobânzi pe care organele fiscale ni le-ar putea imputa ca urmare a plății cu întârziere a impozitelor.

Solicităm încheierea tranzacției și virarea contravalorii folosinței anului 2017, în cel mai scurt timp posibil.

B. Vă solicităm, în regim de urgență, încheierea contractului de închiriere pe anul 2018 al cărui obiect este terenul sus-zis, în integralitatea sa, respectiv 45000 mp, părțile contractante urmând a fi:

- subsemnații în calitate de coproprietari;
- ADP sector 2 în calitate de chiriaș.

Durata contractului de închiriere urmează a fi 01.01. – 31.12.2018, cu clauza expresă ca, contractul de închiriere urmează a se rezilia, cu efect imediat, pe data îndeplinirii cumulative a următoarelor două condiții:

- încheierea în formă autentică a contractului de vânzare –cumparare a suszislui teren, cumpărător fiind Primăria Sector 2;
- plata integrală – de către cumpărător – a prețului de vânzare, către toți coproprietarii.

Solicităm ca chiria, aferentă anului 2018, sa fie de 1,50 lei/ mp/ lună.

În acest sens urmează să declanșați toate și oricare procedură a căror finalitate să conducă la încheierea/semnarea tranzacției pentru folosința terenului pe anul 2017 și a contractului de închiriere aferent anului 2018, în condițiile mai sus arătate.

Prezenta se constituie și în notificare de punere în întârziere.

SC KLOMIAD SRL

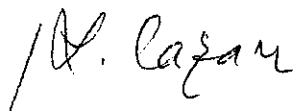
prin Avocat Viorica Melicescu



Luanda Cazan



Ionescu-Berechet Carmen



prin împuternicit

22. 12 2017

București

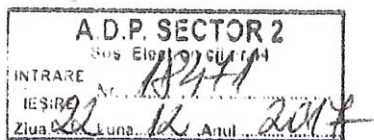
R O M A N I A
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 2
ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SECTOR 2



Sos. Electronicii nr. 44 Tel 021 252 77 12 / 021 252 77 89 Fax 021 252 79 77
www.adp2-bucuresti.ro e-mail: office@adp2-bucuresti.ro

ANEXA 3.

Nr. înreg. ADP S2



PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

încheiat astăzi 22.12.2017 la sediul ADP Sector 2 între co-proprietarii Cazan Luanda Elena, Ionescu - Berechet Carmen - Elena, reprezentată prin împuternicita Cazan Luanda Elena cu procura nr. 1293 din 26 noiembrie 2014 și S.C. KLOMIAD S.R.L., reprezentată prin mandatar Melicescu Viorica conform Deciziilor nr. 1/11.12.2017 și nr. 1 din data de 21.12.2017, a Adunării generale a asociatului unic S.C. KLOMIAD S.R.L. și comisia de negociere numită prin Decizia nr. / 21.12.2017 a Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 2, ing. Alexandru Cioaba, compusă din:

1. Director General – Alexandru Cioaba
2. Director General Adj. – Alin Drugau
3. Director Economic – Alexandru Cancescu
4. Director IFSDP - Valeriu Micu
5. Șef Secție S.V.S.U.I. – Guse Lucia

Procesul verbal se încheie ca urmare a Notificării nr 18.461/22.12.2017 depuse de coproprietari prin care se solicita, referitor la folosința terenului pe anul 2017, încheierea/semnarea unei TRANZACTII, iar referitor la anul 2018, încheierea/semnarea unui contract de închiriere care să conțină o clauză conform căreia pe data îndeplinirii cumulative a condițiilor:

- Închirierea a contractului de vânzare-cumpărare a sus-zisului teren în formă autentică ;
- Achitarea de către cumpărătoare a întregului pret de cumpărare, fiecărui dintre coproprietari,

contractul de închiriere se reziliaza.

Atat pentru anul 2017 cât și pentru anul 2018, chiria solicitată de către coproprietari este de 1,50 lei / mp/lună, iar obiectul închirierii urmează să fie întreaga suprafață de 45.000 mp. Coproprietarii solicită chiria pentru întreaga suprafață întrucât aceștia au blocat întreaga suprafață în vederea perfectării contractului de

vanzare-cumparare ca urmare a solicitarii Primariei Sectorului 2 de a cumpara intreaga suprafata de 45.000 mp. Coproprietarii precizeaza ,deasemenea, ca pretul chiriei solicitat incorporeaza si eventualele penalitati/dobanzi pe care acestia ar putea sa le plateasca ca urmare a intarzierii platii impozitului pe veniturile realizate din chirie.

In urma negocierii intre cele doua parti contractante a pretului chiriei ,atat pe anul 2017 cat si pe anul 2018, coproprietarii au fost de acord cu reducerea chiriei la 1,10 lei mp/luna.

Fata de cele mai sus aratae, ADP sector 2 ,prin reprezentantii sai legali, va declansa procedurile pentru aprobarea si incheierea documentelor , respectiv a tranzactiei aferente anului 2017 si a contractului de inchiriere aferent anului 2018.

Prezentul Proces Verbal a fost incheiat in 3 exemplare ,cate un exemplar pentru fiecare parte.

Director General - Alexandru Cioaba

Director General Adj - Alin Drugau

Director Economic - Alexandru Cancescu

Director IFSDP - Valeriu Micu

Sef Sectie SVSUI - Lucia Guse

Sc Klomiad - Av Viorica Melicescu

Luanda Cazan

Ionescu-Berechet Carmen

prin imputernicit

Decizia nr. 1

a Adunării generale a asociatului unic

SC „KLOMIAD” SRL

cu sediul în București, Str. Elev Ștefanescu, nr. 9, bloc 449, ap.21, Sector 2
înreg. la Reg. Comerțului sub nr. J40/4278/1999, având CUI nr. 11755447
din data de 11.12.2017

Prezent : asociatul unic **Kloss Adriana Mirela**, cetățean german, domiciliată în Germania, orașul 86316 Friedberg, Reisstrasse 19, identificată prin C.I. nr. 925261774 eliberată de administrația orașului Friedberg, la data de 06.05.2010, în calitate de *asociat unic* al SC „KLOMIAD” SRL, având ca

Ordine de zi:

- Inchiriere imobil teren.

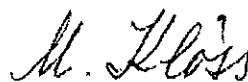
1. S-a decis închirierea imobilului teren situat în Bulevardul Biruinței nr. 23-25, orașul Pantelimon, județul Ilfov în suprafața de 15.000 mp, proprietatea societății, către Administrația Domeniului Public Sector 2, pe o perioadă de 1 an, respectiv de la data de 01.01.2018 la data de 31.12.2018 cu clauza expresă ca, contractul de închiriere va înceta pe data semnării contractului de vânzare cumpărare al cărui obiect este terenul de la adresa sus-zisă, în formă autentică și plată integrală a pretului.

2. S-a decis delegarea/imputernicirea doamnei **MELICESCU VIORICA** domiciliată în București, str. Teleajen nr. 20-22, sector 2, identificată prin CI seria RD nr. 763776, eliberată de SPCEP Sector 2 la data de 17.01.2012, CNP 2530112400599 și a domnului **MELICESCU OCTAVIAN - ALEXANDRU** cu domiciliul în Municipiul București sector 2, str. Teleajen nr. 20-22, identificat prin C.I. seria RT nr. 574016, emisă de SPCEP S2 biroul nr. 3 la data de 03.07.2008, CNP 1830510410170, ca împreună sau separat, să negocieze clauzele contractului de închiriere, să semneze procesul verbal de negociere și contractul de închiriere.

Semnatura

Asociat unic

Kloss Adriana Mirela



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 împrejmuț 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 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) 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.

➤ La această dată dreptul de posesie în indiviziune a suprafeței de 45.000 mp situat în Bulevardul Biruinței nr. 147-149, orașul Pantelimon, județul Ilfov este în folosința următoarelor persoane fizice și juridice după cum urmează :

1. Luanda Elena CAZAN, domiciliată în București, sector 3, Str. Levănțica nr. 63 – 11.250 mp (1/2 din 1/2)

2. **Carmen Elena IONESCU-BERECHET** domiciliată în București, sector 1, B-dul Dinicu Golescu nr. 41, sc.1, etaj 5, apt.24 – 11.250 mp (1/2 din 1/2);

3.SC **KLOMIAD SRL** cu sediul în București, sector 2, Str. Elev Ștefănescu nr. 9, bl. 449, apt. 21 – 22.500 mp (1/2);
Administrarea și folosința terenului în perioada 1998-2017 a decurs astfel :

A.Perioada 1998-2004 terenul a fost în posesia proprietarilor enumerați mai sus dar cu acordul lor tacit și fără a fi plătită chirie, a fost administrat și exploatat în scopul producerii de material dendro-floricol de Administrația Domeniului Public Sector 2.

B.Perioada 2004-2016 terenul a constituit obiectul unor contracte anuale de închiriere. Pentru perioada 2004-2016 au fost încheiate contracte anuale de închiriere în care Administrația Domeniului Public Sector 2 a avut calitatea de **LOCATAR**, și trebuie reținute următoarele aspecte :

1. Valoarea chiriei lunare (lei/mp/lună) a crescut anual, de la 0,406 lei/mp/lună în anul 2004 până la valoarea de 0,99 lei/mp/lună în anul 2016.

2.Chiria plătită în perioada 2008 – 2015 a rămas la valoarea constantă de 0,90 lei/mp/lună.

3.În perioada 2004 – 2010 suprafața ce a făcut obiectul contractului de închiriere a fost de 45.000 mp.

4. Începând cu 01.01.2011 suprafața închiriată a scăzut de la 45.000 mp la 30.000 mp.

Contractele au fost încheiate cu fiecare din cei trei proprietari în parte, pentru suprafețe proporționale cu cotele proprii de participare la dreptul de posesie în indiviziune :

-Luanda CAZAN -1/2 din 1/2 ;

-Carmen Elena IONESCU-BERECHET -1/2 din 1/2 ;

-SC KLOMIAD SRL -1/2 ;

Valoarea chiriei lunare plătită în perioada 2004-2016 (lei/mp/lună)

[illegible]

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.

- obligția 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 paletelor 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 1/2 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 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-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.





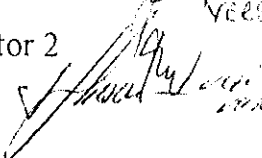
Față de cele expuse în prezentul Raport comisia de negociere apreciază că:

-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).

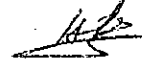
-oferta finală cifrată la valoarea unitară de 34,5 euro/mp și agreată de către vânzători este rezultatul unei negocieri în piață liberă și reprezintă, în opinia noastră, cel mai favorabil rezultat care se putea obține din această procedură. Efectul favorabil al adoptării variantei C –cumpărarea obiectivului 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 cu obiectiv	 VE21 VE180
4.Neculai DAN	-Membru	-Consiliul Local Sector 2 cu obiectiv	 VE21 VE250
5.Constantin Cristinel ILIESCU	-Membru	-Consiliul Local Sector 2	

Vaște Istroke

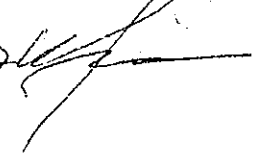
Pretul mi se pare foarte mare pentru activitatea
ce urmează să se desfășoare pe această suprafață.
Propun să se merge în continuare pe incluziune.
Solicit retragerea mea din comisie

 11.12.2017

NECUMI DAN


PREȚUL MI SE PARE FOARTE MARE PENTRU ACTIVITATEA DE
SEDE ȘI PLANTATIE, ÎAR PRIORITATEA NU ESTE ACHIZIȚIA ACESTUI
TEREN PENTRU SECTOR 2 (PRIORITĂȚI SUNT: CREȘE, GRADINITE,
COPII ~~INSTAURATI~~ INSTITUȚIONALIZATI, CAMINE BUTANI, SĂLII ETC.)
SOLICIT. RETRAGEREA MEA DIN ACEASTA COMISIE;

11.12.2017


Ilieșu Cristin.

Pretul este foarte mare (dar nu orice om are
studii efective de sample good.)

Propun Consiliului Local să se adopte aceste probleme
și să se adopte o hotărâre.

 M. D. Joff.

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	71.283,11	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	1.135.918,60
Carmen Elena IONFESCU 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	1.138.547,93
SC KLOMIAD SRL	91.536,30	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														4.456.618,90 Lei

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**

Sos. Electronicii nr. 44 Tel 021 252 77 12 / 021 252 77 89 Fax 021 252 79 77
www.adp2-bucuresti.ro e-mail: office@adp2-bucuresti.ro



APROBAT
VICEPRIMAR
Dan Cristian POPESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul material supunem atenției Consiliului Local Sector 2 situația în care se găsește la această dată Administrația Domeniului Public Sector 2, serviciu public de interes local subordonat Consiliului Local Sector 2, instituție de stat cu personalitate juridică.

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".

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 unor persoane fizice și a unei persoane juridice.

În perioada 2004-2016 utilizarea obiectivului de către Administrația Domeniului Public Sector 2 a fost statuată prin contracte anuale de închiriere, suma totală plătită drept chirie în acest interval calenadaristic fiind de 4.546.618,98 lei (Anexa 1).

Cu acordul tacit al co-proprietarilor, fundamentat pe intenția exprimată oficial în anul 2016, de către conducerea Administrației Domeniului Public Sector 2, privind cumpărarea obiectivului, în anul 2017 nu a fost încheiat contract de închiriere și nu a mai fost plătită chirie.

Prevederile H.C.L.Sector 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 constituire a Comisiei de negociere cu o singură sursă s-au materializat într-un raport al susnumitei comisii referitor la oportunitatea achiziției și la prețul final stabilit prin negociere la valoarea de 34,5 euro/mp, în suma totală de 1.552.500 euro fiind incluse și obligațiile financiare derivate din utilizarea terenului în întreg anul 2017.

Proiectul supus aprobării Consiliului Local Sector 2 în ședința extraordinară din 20.12.2017 nu a întrunit numărul necesar de voturi, decizie care a determinat reacția co-proprietarilor materializată în notificarea instituției noastre. Prin documentul înregistrat cu nr. 18461/22.12.2017 (Anexa 2) se solicită soluționarea în regim de urgență a formelor legale de închiriere a obiectivului pentru anii 2017 și 2018 și virarea în cel mai scurt timp cu putință a contravalorii folosinței în anul 2017.

Comisia de negociere constituită prin Decizia Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 2 nr. 546/21.12.2017, luând notă de pretențiile formulate de către co-proprietarii obiectivului Sera Pantelimon, a susținut prima rundă de discuții, concluziile regăsindu-se în Procesul Verbal de Negociere nr. 18471/22.12.2017 (Anexa 3).

Condițiile negociate sunt următoarele :

- chiria solicitată atât pentru anul 2017 cât și pentru anul 2018 este unanim acceptată la nivelul de 1,1 lei/mp/lună, în cuantum de 594.000 lei/an plus TVA (față de 1,5 lei/mp/lună cât s-a cerut în notificare și în creștere față de valoarea aferentă anului 2016 care a fost de 0,99 lei/mp/lună) ;

- suprafața de teren pentru care este datorată chiria pentru anul 2017 și pentru care va fi încheiat contract de închiriere pentru anul 2018 este de 45.000 mp (față de situația din anul 2016 când suprafața închiriată a fost de numai 30.000 mp) ;

- Administrația Domeniului Public Sector 2 s-a angajat ca, prin reprezentanții săi legali, să declanșeze procedurile pentru aprobarea și încheierea documentelor, respectiv a tranzacției aferente anului 2017 și a contractului de închiriere aferent anului 2018.

Această situație este caracterizată prin condiții tehnico-financiare mai dificile decât cele practicate până în anul 2016 :

- chiria unitară de 1,1 lei/mp/lună față de plafonul de 0,99 lei/mp/lună în anul 2016 ;

- suprafața închiriată este de 45.000 mp față de 30.000 mp în anul 2016 ;

- necesitatea ca în absența unui contract de închiriere pentru anul 2017 să fie aprobată o tranzacție în valoare de 594.000 lei plus TVA în contul chiriei datorate pentru utilizarea terenului în acel an ;

Toate aceste aspecte trebuie coroborate și cu următoarele :

- prin specificul activității de bază a Administrației Domeniului Public Sector 2 ... *îngrijirea spațiilor verzi situate în parcurile, scuarurile, platbandele și în proximitatea blocurilor situate pe raza UAT...* utilizarea unui obiectiv cum este cel cunoscut sub denumirea ” Sera Pantelimon ” este absolut necesară pentru asigurarea anuală, în condiții economicoase, a necesarului de material dendro-floricol;

- tendința actuală a pieței imobiliare decurge în sensul creșterii continue a valorilor chiriilor și prețurilor de vânzare ;

Având în vedere această argumentație complexă și constatând că în ședința din 20.12.2017, plenul Consiliului Local Sector 2 nu a invalidat decizia de cumpărare a obiectivului ” Sera Pantelimon” ci a exprimat prin vot dezacordul față de prețul propus de 34,5 euro/mp, propunem Consiliului Local al Sectorului 2 nominalizarea unei alte comisii de negociere cu o singură sursă care să reia discuțiile derulate cu coproprietarii pentru obținerea unor condiții de vânzare mai avantajoase.

Având în vedere experiența acumulată în prima rundă de negociere propunem ca această viitoare comisie să aibă următoarea structură :

-componenta numerică - 5 membri (dintre care un președinte) ;

-structura comisiei

- 2 membri din partea Administrației Domeniului Public Sector 2 (doamna Lucia GUȘE și domnul Valeriu MICU)
- 1 membru aparținând structurii de specialitate din Primăria Sector 2 ;
- 2 membri din Consiliul Local Sector 2 ;

DIRECTOR GENERAL

Dănuț Alexandru CIOABĂ





Direcția Achiziții Și Contracte Publice

Nr. 2000 / 16.01.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea reluării procedurii de negociere directă în vederea achiziționării obiectivului Sera Pantelimon, situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr.147-149, Județ Ilfov.

În Raportul de specialitate nr. 18748/28,12,2017 întocmit de Directorul General al Administrației Domeniului Public Sector 2, serviciu aflat în subordinea Consiliului Local Sector 2, sunt expuse motivele care stau la baza propunerii reluării procedurii de negociere directă, respectiv dezacordul Consiliului Local Sector 2 fata de pretul propus pentru achizitionare.

Avand in vedere ca:

In conformitate cu prevederile Art. 1 din Hotararea Consiliului Local Sector 2 nr. 34/23.03.2017 a fost aprobata procedura de negociere directa in vedere achizitionarii (in totalitatea sa) in suprafata de 45.000 mp situat în orasul Pantelimon, b-dul Biruinței nr.147-149, jud. Ilfov si a fost constituita Comisia de negociere,

Directia Achizitii si Contracte Publice isi mentine punctul de vedere formulat in Raportul de specialitate anterior, respectiv:

Apreciem ca s-au respectat aspectele procedurale aprobate prin Hotararea nr.111/22.08.2017 privind aprobarea Normelor procedurale interne ale Consiliului Local Sector 2 privind achizitia de imobile (terenuri/cladiri/alte bunuri imobile) si procedura de negociere directa pentru achizitia obiectivului Sera Pantelimon, situat în orașul Pantelimon, B-dul Biruinței nr.147-149, Județ Ilfov, poate fi reluata.

Astfel, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, Consiliul Local Sector 2 poate analiza necesitatea și oportunitatea achizitiei terenului (in totalitatea sa) in suprafata de 45.000 mp, situat în Orasul Pantelimon, b-dul Biruinței 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**

**Șef Serviciu,
Ing. Vasile Istrate**

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 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) terenul a fost trecut în co-proprietatea 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.

➤ La această dată dreptul de posesie în indiviziune a suprafeței de 45.000 mp situat în Bulevardul Biruinței nr. 147-149, orașul Pantelimon, județul Ilfov este în folosința următoarelor persoane fizice și juridice după cum urmează :

1. Luanda Elena CAZAN, domiciliată în București, sector 3, Str. Levănțica nr. 63 – 11.250 mp (1/2 din 1/2)

2. **Carmen Elena IONESCU-BERECHET** domiciliată în București, sector 1, B-dul Dinicu Golescu nr. 41, sc.1, etaj 5, apt.24 – 11.250 mp (1/2 din 1/2);

3.SC KLOMIAD SRL cu sediul în București, sector 2, Str. Elev Ștefănescu nr. 9, bl. 449, apt. 21 - 22.500 mp (1/2);

Administrarea și folosința terenului în perioada 1998-2017 a decurs astfel :

A.Perioada 1998-2004 terenul a fost în posesia proprietarilor enumerați mai sus dar cu acordul lor tacit și fără a fi plătită chirie, a fost administrat și exploatat în scopul producerii de material dendro-floricol de Administrația Domeniului Public Sector 2.

B.Perioada 2004-2016 terenul a constituit obiectul unor contracte anuale de închiriere. Pentru perioada 2004-2016 au fost încheiate contracte anuale de închiriere în care Administrația Domeniului Public Sector 2 a avut calitatea de **LOCATAR**, și trebuie reținute următoarele aspecte :

1. Valoarea chiriei lunare (lei/mp/lună) a crescut anual, de la 0,406 lei/mp/lună în anul 2004 până la valoarea de 0,99 lei/mp/lună în anul 2016.

2.Chiria plătită în perioada 2008 – 2015 a rămas la valoarea constantă de 0,90 lei/mp/lună.

3.În perioada 2004 – 2010 suprafața ce a făcut obiectul contractului de închiriere a fost de 45.000 mp.

4.Începând cu 01.01.2011 suprafața închiriată a scăzut de la 45.000 mp la 30.000 mp.

Contractele au fost încheiate cu fiecare din cei trei proprietari în parte, pentru suprafețe proporționale cu cotele proprii de participare la dreptul de posesie în indiviziune :

-Luanda CAZAN -1/2 din 1/2 ;

-Carmen Elena IONESCU-BERECHET -1/2 din 1/2 ;

-SC KLOMIAD SRL -1/2 ;

Valoarea chiriei lunare plătită în perioada 2004-2016 (lei/mp/lună)

[illegible]

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.
- obligația 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 experți 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 1/2 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 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.

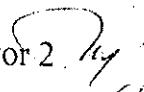



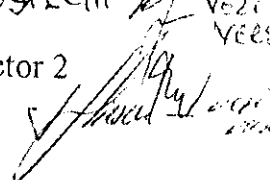
Față de cele expuse în prezentul Raport comisia de negociere apreciază că:

-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 | <i>cu obiectiv</i>  VERI
VERISO |
| 4.Neculai DAN | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 | <i>cu obiectiv</i>  VERI
VERISO |
| 5.Constantin Cristinel ILIESCU | -Membru | -Consiliul Local Sector 2 |  |

Anexa 1 Situatia chirurilor 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	71.283,11	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	1.135.918,60
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	1.138.547,93
SC KLOMIAD SRL	91536,30	122.482,25	142.738,70	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														4.456.618,90 Lei

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

Vaste Istote

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

11.12.2017

NECULMI DAN

PREȚUL MI SE PARE FOARTE MARE PENTRU ACTIVITATEA DE
SERE ȘI PLANTATIE, ÎAR PRIORITATEA NU ESTE ACHIZITIJA ACESTUI
TEREN PENTRU SECTOR 2 (PRIORITATI CUMTI, CREȘI, GRADINTE,
COPII ÎNSTITUTIONALIZATI, CAMINE BATRANI, SUTHE ETC.)
SOLICIT. RETRAGEREA MEA DIN ACEASTA COMISIE,

11.12.2017

Măsură Gistiva

Pretul este foarte mare (dar va veni din
stodul efectuat de sursele justie)

Propun Comitetului Local să se adopte aceste probleme
și să se adopte o hotărâre.

11-12-2017