

PCU. ~~27~~, ~~29~~ 17



- Comisia de Patrimoniu
- Comisia Juridica
- Comisia de Evaluare
[Signature]

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 222,76 mp –suprafață exclusivă și 74,38 mp cotă parte indiviză, situat în Șos.Sălaj nr.249, sector 5, aflat în patrimoniul Societății Comerciale S.C. "PRINCIAR 90 "S.A

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, referitor la documentația depusă de Societatea Comercială «PRINCIAR 90 » S.A. în vederea dobândirii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în patrimoniul său ;

Văzând avizele Comisiei de patrimoniu și Comisiei Juridice ale Consiliului General al Municipiului București ;

În conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.834/1991 modificată prin Hotărârile Guvernului nr.95/1997 , nr.468/1998 , nr.1541/23.09.2004 și nr.107/31.01.2008 precum și cu Criteriile nr.2665/1C/311/1992 modificate și completate prin Criteriile nr.21541/8392NV/1998, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului , privind stabilirea și evaluarea terenurilor deținute de societățile comerciale cu capital de stat ;

În temeiul art.36 , alin.(2), lit.c) și art.45 alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

Consiliul General al Municipiului București
HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - Se aprobă eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor pentru suprafața de 222,76 mp suprafață exclusivă și 74,38 mp teren cotă parte indiviză situat în Șos.Sălaj nr.249, sector 5, aflat în patrimoniul S.C."PRINCIAR 90 " S.A..

Art.2- Terenul prevăzut la art.1 se identifică potrivit anexelor 1-3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.3 –Aparatul de specialitate al Primarului General va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Secretar General al Municipiului București

TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PRIMAR GENERAL

EXPUNERE DE MOTIVE

În raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu se precizează că Societatea comercială « PRINCIAR 90 » S.A. înființată prin Decizia nr.1071/1990 a Primăriei Municipiului București ca urmare a reorganizării Întreprinderii de Alimentație Publică Locală « CENTRAL », a solicitat eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr.834/1991, asupra terenului aferent spațiului comercial situat în Șos.Sălaj nr.249, sector 5, în suprafață de 222,76 mp-suprafață exclusivă și 74,38 mp - cotă parte indiviză .

Societatea comercială a întocmit documentația în conformitate prevederile H.G.R. nr.834/1991 cu modificările și completările ulterioare, și cu Criteriile nr.2665/1C/311/1992 modificate și completate prin Criteriile nr.21541/8392NN/1998 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Finanțelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, documentație ce a fost avizată de către Direcția de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București și de către Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului București.

Ținând seama de raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu precum și de solicitarea societății comerciale « PRINCIAR 90 » S.A. , supunem aprobării Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor .

PRIMAR GENERAL,

Prof.Dr.Sorin Mircea Oprescu



Comisia pentru verificarea și avizarea documentațiilor întocmite de societățile comerciale conform prevederilor HGR nr.834/1991, înființată prin Dispoziția Primarului General nr.936/17.07.2014, întrunită în sesiunea din data de 17.07.2014, analizând documentația depusă de S.C. PRINCIAR 90 S.A., a propus întocmirea proiectului de hotărâre privind aprobarea eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului din Șos.Sălaj nr.249, sector 5, și înaintarea acestuia spre analiză către Consiliul General al Municipiului București.

Având în vedere că documentele prezentate de societatea comercială se încadrează actelor normative în vigoare , propunem a se acorda certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente construcțiilor din patrimoniul S.C. "PRINCIAR 90" S.A. pentru suprafața de 222,76 mp suprafață exclusivă și 74,38 mp cotă parte indiviză.

Director executiv
Mariana PERȘUȚARU
DIRECȚIA
PATRIMONIULUI
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Întocmit,
Expert principal

Daniela STOIAN

2ex/ 27.11.2014



Dosar nr. 62110/3/2010



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
VIII A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DECIZIA CIVILĂ NR. 275

Ședința publică de la data de 21.01.2013

Curtea constituită din:

PREȘEDINTE – GHEZA ATILA FARMATHY
JUDECĂTOR - VASILE BÎCU
JUDECĂTOR - GHEORGHE GRECU
GREFIER - MARIANA HULEA

Pe rol soluționarea recursurilor declarate de recurenții-pârâți **MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL** și **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** împotriva sentinței civile nr. 1753/25.04.2012 pronunțată de Tribunalul București- Secția a IX a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 62110/3/2010, în contradictoriu cu intimata-reclamantă **SC PRINCIAR 90 SA** și intimata-intervenientă **SC PAL COM 12 SRL**, având ca obiect „obligare emitere act administrativ”.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă recurentul-pârât Municipiul București prin Primarul General prin avocat, recurentul-pârât **CGMB** reprezentat de consilier juridic **Ivanu Ionel**, în baza delegației de reprezentare depusă la dosar, intimata-reclamantă **SC Princiari 90 SA** prin avocat cu împuternicire avocațială la dosar și intimata-intervenientă **SC Palcom 12 SRL** reprezentată de administrator **Palade Mircea**, în baza delegației depusă la dosarul cauzei.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Curtea acordă cuvântul pe propunerea de probe.

Apărătorul recurentului-pârât Municipiul București prin Primar General depune înscrisuri, practică judiciară și solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse.

Curtea, în temeiul art. 305¹ Cod proc. civ., încuviințează pentru recurentul-pârât Municipiul București prin Primar General proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

Nefiind alte cereri de formulat, excepții de invocat sau alte probe de administrat, Curtea acordă cuvântul părților în dezbaterile cererilor de recurs.

Apărătorul recurentului-pârât Municipiul București prin Primar General solicită admiterea recursului modificarea hotărârii instanței de fond, în sensul respingerii cererii intimatului **SC Princiari 90 SA** ca neîntemeiată. Înederează că instanța de fond în mod greșit a constatat refuzul nejustificat de soluționare a cererii, nu a analizat condițiile de fond și formă ale cererii reclamatei, făcând o motivare lapidară a sentinței. În fapt intimata-reclamantă a solicitat eliberarea unui certificat de atestare a dreptului de proprietate. Primăria Municipiului București a înaintat dosarul către Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală din cadrul Primăriei în

CURTEA

Prin actiunea inregistrata pe rolul Tribunalului Bucuresti – sectia a IX-a in data de 21.12.2010, reclamanta SC Princiari 90 SA a chemat in judecata pe paratii Municipiul Bucuresti prin Primarul General și Consiliul General al Municipiului Bucuresti, solicitand instantei, ca prin hotararea pe care o va pronunta, sa dispuna:

1. Obligarea paratilor la eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor in suprafata de 222,76 mp-suprafata exclusiv si 74,38 mp-cota parte indiviza situate in Bucuresti, Sos.Salaj nr.249, sector 5, in baza HG nr.834/1991.

2. Obligarea paratilor la plata cheltuielilor de judecata.

Proin incheierea de sedinta din data de 29.02.2012, a fost admisa in principiu cererea de interventie accesorie in interesul reclamantei, formulata de SC Pal Com 12 SRL.

In fapt, reclamanta a afirmat ca a fost infiintata prin Decizia nr.1071/1990 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti, ca urmare a reorganizarii Intreprinderii de Alimentatie Publica Locala "Central" si ca aceastad in urma societate a intrat in proprietatea spatiului comercial situat in Sos.Salaj nr.249, sector 5 prin procesul verbal de receptie preliminara a obiectivului de investitii „centrul de fabricatie Complex Humulesti”, complex preluat de reclamanta.

Aceasta a sustinut ca detinand spatiul comercial, ii este necesar si terenul aferent acestuia, in suprafata de 222,76 mp-suprafata exclusiv si 74,38 mp-cota parte indiviza si ca pentru a intra in proprietatea acestuia a depus, in baza HG nr.834/1991, mai multe cereri catre Primaria Municipiului Bucuresti si Consiliul General al Municipiului Bucuresti, insotite de toata documentatia prevazuta de acest act normativ precum si de Criteriile nr.2665/1C/311/1992 pentru evaluarea terenului, sens in care a prezentat si un raport de evaluare.

Reclamanta a afirmat ca a obtinut toate avizele directiilor de specialitate din aparatul de lucru al Primarului Municipiului Bucuresti, ca cererea sa a fost avizata favorabi si prin raportul comun nr.802150/1489/31.03.2009 intocmit de Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala, de Directia Investitii si de Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului, fara insa ca pana in prezent Primarul Municipiului Bucuresti sa inainteze Consiliului General al Municipiului Bucuresti proiectul de hotarare pentru eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate.

In drept, s-a invocat HG nr.834/1991.

Paratul Consiliul General al Municipiului Bucuresti a depus intampinare prin care a invocat exceptia inadmisibilitatii actiunii pentru lipsa unei cereri administrative prelabile adresate direct acestui parat, sustinandu-se ca toate cererile reclamantei au fost adresate Primariei Municipiului Bucuresti, exceptia tardivitatii actiunii, exceptie respinsa prin incheierea de sedinta din data de 10.02.2012, precum si exceptia lipsei calitatii procesuale pasiva a sa.

In dovedirea actiunii si in aparare, partile au depus la dosar, in copie xerox, inscrisuri.

respectiv la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, cuprinse în art.36, alin.3, lit. b și c și alin.5, lit. b.

Pe fondul cauzei, din ansamblul înscrisurilor de la dosar, în mare parte emise chiar de parati, rezulta că reclamanta a fost înființată prin Decizia nr.1071/1990 emisă de Primăria Municipiului București, ca urmare a reorganizării Întreprinderii de Alimentație Publică Locală "Central".

Aceasta din urma societate a intrat în proprietatea spațiului comercial situat în Sos. Salaj nr.249, sector 5 prin procesul verbal de recepție preliminară a obiectivului de investiții „Centrul de fabricație Complex Humulești” datat în anul 1977, complex preluat apoi de reclamanta, în urma reorganizării Întreprinderii (f.150).

Prin Dispoziția nr.315/30.07.1993 emisă de Primarul General al Municipiului București (f.153) a fost constituită o comisie care să stabilească terenurile aflate în patrimoniul societății reclamante și să le evalueze.

Comisia de mai sus a întocmit procesul verbal din 26.01.1994 (f.132) prin care s-a procedat la recunoașterea de comun acord a hotarelor terenului reclamantei, alături de reprezentanții societăților comerciale învecinate, procedându-se totodată la stabilirea suprafeței acestuia și la evaluarea terenului (f.134).

De asemenea, reclamanta a întocmit și o documentație topografică și cadastrală prin expert autorizat MAI-ONCGC Traian Ciobanu (filele 136-146).

Reclamanta a depus și raportul de evaluare a terenului întocmit de Stefan Elena, în baza HG nr.834/1991 și a Criteriilor nr.2665/1C/311/1992, acesta fiind solicitat în mai multe rânduri de direcțiile din cadrul P.M.B. (f.112-125)

În vederea emiterii certificatului, reclamanta a depus fie direct, fie prin intervenienta accesorie, o multitudine de cereri, din care se vor prezenta cu titlu exemplificativ următoarele: adresa nr.964145/13.12.2010 (recunoscută de parati la fila 23), nr.802150/03.02.2009 (fila 22), nr.1026423/06.09.2011 (fila 24) la care s-a răspuns în sensul că cererea va fi supusă analizei comisiei pentru verificarea și avizarea documentațiilor, urmând a se comunica ulterior rezultatul, fără a se arăta când va avea loc această analiză (f.25), cererea nr.1042888/17.11.2011 la care s-a primit același răspuns ca mai sus (f.26, 27), cererea nr.3632/22.11.2010 la care s-a primit un răspuns similar (f.30), cererea nr.919005/03.06.2010 la care s-a primit un răspuns similar (f.33-34).

Reclamanta a prezentat și cereri mai vechi, ca de exemplu, cererea nr.586360/07.12.2006 sau chiar din anii 2002, 2004 sau 2005 (filele 53-80).

Se constată că cererea reclamantei fusese deja aprobată de comisia pentru verificarea și avizarea documentațiilor încă din anul 2003, dovada în acest sens fiind procesul verbal nr.10/21.03.2003 (f.182-183) și adresa nr.3084/14.03.2012 emisă de Direcția Patrimoniu din cadrul PMB (f.181), astfel încât retrimiteră dosarului reclamantei într-o nouă comisie apare nejustificată.

Reclamanta a obținut în mai multe rânduri, de-a lungul anilor, avizele favorabile de la direcțiile de specialitate din cadrul PMB, ultimul fiind raportul comun nr.802150/1489/31.03.2009 întocmit de Direcția Evidența Imobiliară și



În ce privește cheltuielile de judecată care au fost admise de către instanța, apreciază ca acestea nu se justifică cât timp nu există o culpă procesuală, nesoluționarea cererii datorându-se exclusiv inexistenței unei comisii legal constituite care să soluționeze cererea. Pe cale de consecință nu se poate aprecia ca Municipiul București „a căzut în pretenții”.

Împotriva aceleiași sentințe a declarat recurs paratul Consiliul General al Municipiului București, arătând că hotărârea a fost dată cu nerespectarea dispozițiilor art. 261 alin. (1) pct. 5 Cod procedură civilă, potrivit cărora hotărârea trebuie să cuprindă „motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, cum și cele care s-au înlăturat cererile părților”.

Respectarea acestei dispoziții procedurale, cu valoare de principiu, se circumscrie obligației ce revine instanței de a garanta părților exercițiul efectiv al dreptului la un proces echitabil consacrat de art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În acest sens, în jurisprudența CEDO s-a reținut constant că dreptul la un proces echitabil nu poate fi examinat decât în situația în care instanța procedează la „un examen efectiv al mijloacelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”.

Ori, în cazul dedusă judecării, la pronunțarea sentinței recurate, instanța de fond nu a procedat la o analiză efectivă a susținerilor și apărărilor invocate de părți, ceea ce cu ușurință se poate observa din parcurgerea considerentelor hotărârii pronunțate de prima instanță. Astfel, judecătorul fondului s-a limitat la expunerea situației de fapt deduse judecării, fără a efectua o analiză a acestora prin raportare la dispozițiile incidente în cauză și la înscrisurile depuse la dosarul cauzei, ceea ce nu reprezintă o expunere a argumentelor care au format convingerea instanței în sensul pronunțării hotărârii recurate.

Modul în care instanța de fond a procedat la analiza cauzei echivalează în fapt cu o necercetare a legalității și temeiniciei cererii cu care reclamanta a înțeles să investească instanța de judecată, atitudine care este de natură a afecta drepturile procedurale ale părților.

În aceste condiții, este evident că ceea ce legiuitorul a numit „motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței” nu se regăsește în considerentele sentinței recurate, făcând practic imposibilă exercitarea unui control judiciar de către instanța de recurs, fiind astfel incident motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 7 Cod procedură civilă.

2. Hotărârea a fost dată cu depășirea atribuțiilor puterii judecătorești, fiind astfel incident motivul prevăzut de art. 304 pct. 4 Cod procedură civilă.

Conform art. 1 din H.G. nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determină,

când art. 2 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 554/2004, definește refuzul nejustificat de a soluționa o cerere ca fiind "exprimarea explicită, cu exces de putere, a voinței de a nu rezolva cererea unei persoane".

Soluțiile pe care le poate adopta instanța, consacrate în art. 18 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, vizează fondul litigiilor sau doar obligarea la emiterea actului, în funcție de obiectul acțiunii.

Atâta timp cât nu există un refuz explicit al autorității competente, recte C.G.M.B., ca for deliberativ, concretizat printr-o hotărâre a C.G.M.B., adoptată prin vot, potrivit procedurilor legale, acțiunea reclamantei este neîntemeiată.

Dacă veți considera că, în speța de față, instanța de judecată poate analiza pe fond pretențiile reclamantei privind obligarea pârâților la eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate, consideră că acțiunea sa este neîntemeiată pentru următoarele considerente:

a) Reclamanta nu a făcut dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute de dispozițiile art. 1 din H.G. nr. 834/1991, respectiv nu a făcut dovada că terenul pentru care solicită eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate situat în str. Sălaj nr. 249, București, sector 5, în suprafață de 222,76 m.p. - suprafață exclusivă și de 74,38 m.p. cotă parte indiviză, se afla în patrimoniul acesteia la data înființării prin Decizia nr. 1071/09.11.1990 emisă de Primăria Municipiului București și că acesta îi este necesar desfășurării activității conform obiectului de activitate, respectiv prestări de servicii de alimentație publică cu produse din producția internă, proprie și din import.

Potrivit acestor dispoziții "Terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determina, pentru societățile comerciale înființate prin hotărâre a Guvernului, de către organele care, potrivit legii, îndeplinesc atribuțiile ministerului de Resort, iar pentru societățile comerciale înființate prin decizia organului administrației locale de stat, de către autoritatea publică județeană"

Din contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 3225/04.12.1998 la B.N.P. "Florea Neculai" aflat la dosarul cauzei rezultă că reclamanta S.C. Princiar S.A. a vândut imobilul situat în șos. Sălaj nr. 249, București, sector 5, către intervenienta S.C. Pal CJOM 12 SRL, iar acest imobil a fost dobândit de către reclamantă prin construire din investiții proprii.

b) Reclamanta nu îndeplinește nici condițiile prevăzute prin Criteriile nr. 2665/28.02.1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, solicitarea reclamantei privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate nefiind analizată de către Comisia pentru verificarea și avizarea documentațiilor înființată prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 501/18.04.2011. (a se vedea adresa nr. 3084/14.03.2012 emisă de Primăria Municipiului București).

Faptul că cererea reclamantei a fost avizată și aprobată de diverse direcții sau comisii din cadrul Primăriei Municipiului București, nu atestă/justifică îndeplinirea condițiilor legale privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de

Art. 2 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 554/2004 definește nesoluționarea în termenul legal al unei cereri ca fiind "faptul de a nu răspunde solicitantului în termen de 30 de zile de la înregistrarea cererii, dacă prin lege nu se prevede alt termen", pe când art. 2 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 554/2004, definește refuzul nejustificat de a soluționa o cerere ca fiind "exprimarea explicită, cu exces de putere, a voinței de a nu rezolva cererea unei persoane".

Din actele existente la dosarul cauzei rezultă că pârâțul C.G.M.B. nu a luat niciodată în discuție, ca organ deliberativ, cu competență în aprobarea emiterii certificatului de atestare a dreptului de proprietate, cererea reclamantei, astfel încât să fim în prezența vreunui refuz, justificat sau nejustificat, de soluționare a cererii reclamantei.

Împrejurarea că Primăria Municipiului București, prin diversele compartimente sau comisii de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General, prin corespondența purtată cu reclamanta, au verificat și avizat documentația privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate depusă de către reclamantă, nu reprezintă relevanță în cauza de față, cât timp aceste compartimente sau comisii nu se pot substitui deliberativului local (C.G.M.B.), neputând exprima voința acestuia, ce trebuie exprimată prin vot, de către consilierii locali.

Cât timp C.G.M.B. nu a adoptat o soluție prin care să fi admis sau respins cererea reclamantei, aceasta trebuia să solicite, mai întâi, obligarea acestei autorități de a analiza cererea și de a adopta o soluție cu privire la aceasta, eventuala soluție de respingere a cererii de eliberare a certificatului de atestare a dreptului de proprietate putând face obiectul analizei pe fond a instanței de judecată.

A analiza pentru prima oară pe fond, în instanță, pretențiile reclamantei, în condițiile în care nu există un refuz al C.G.M.B. de soluționare a cererii reclamantei privind eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate, înseamnă substituirea instanței de judecată în atribuțiile autorităților administrative.

Din aceste motive, în baza art. 304¹ și 312 C. proc. civ., Curtea va admite recursurile, va modifica în parte sentința civilă recurată în sensul că va respinge ca neîntemeiate cererea introductivă de instanță și cererea de intervenție, va respinge cererea reclamantei de acordarea a cheltuielilor de judecată, menținând celelalte dispoziții ale sentinței civile recurate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Admite recursurile declarate de recurenții-pârâți **MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL și CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** împotriva sentinței civile nr. 1753/25.04.2012 pronunțată de Tribunalul București- Secția a IX a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 62110/3/2010, în contradictoriu cu intimata-reclamantă SC PRINCIAR 90 SA și

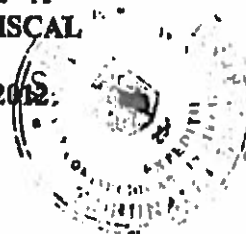
DOSAR NR. 62110/3/2010

ROMANIA
TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A IX - A
DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ŞI FISCAL

Sentința civilă nr. 1753

SEDINTA PUBLICA DIN DATA DE 25.04.2012

TRIBUNALUL COMPUS DIN:
PRESEDINTE – AMER JABRE
GREFIER – ELENA LAZA



Pe rol se află soluționarea acțiunii de contencios administrativ formulată de reclamanta SC Princiar 90 SA, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Bucuresti prin Primarul General și Consiliul General al Municipiului Bucuresti și intervenienta SC Pal COM 12 SRL, având ca obiect obligare emitere act administrativ.

Dezbaterile în fond și susținerile părților au avut loc în ședință publică de la 28.03.2012 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta când, tribunalul având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise a dispus amânarea pronunțării soluției la 04.04.2012, 11.04.2012, 18.04.2012 și 25.04.2012, hotărând următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberand asupra cauzei de fata, instanta constata urmatoarele:

Prin actiunea inregistrata pe rolul Tribunalului Bucuresti – sectia a a IX-a in data de 21.12.2010, reclamanta SC Princiar 90 SA a chemat in judecata pe paratii Municipiul Bucuresti prin Primarul General și Consiliul General al Municipiului Bucuresti, solicitand instantei, ca prin hotararea pe care o va pronunta, sa dispuna:

1. Obligarea paratilor la eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor in suprafata de 222,76 mp-suprafata exclusiv si 74,38 mp-cota parte indiviza situate in Bucuresti, Sos.Salaj nr.249, sector 5, in baza HG nr.834/1991.

2. Obligarea paratilor la plata cheltuielilor de judecata.

Proin incheierea de sedinta din data de 29.02.2012, a fost admisa in principiu cererea de interventie accesorie in interesul reclamantei, formulata de SC Pal Com 12 SRL.

In fapt, reclamanta a afirmat ca a fost infiintata prin Decizia nr.1071/1990 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti , ca urmare a reorganizarii Intreprinderii de Alimentatie Publica Locala "Central" si ca aceasta in urma societate a intrat in proprietatea spatiului comercial situat in Sos.Salaj nr.249, sector 5 prin procesul verbal de receptie preliminară a obiectivului de investitii „centrul de fabricatie Complex Humulesti”, complex preluat de reclamanta.

Aceasta a sustinut ca detinand spatiul comercial, ii este necesar si terenul aferent acestuia, in suprafata de 222,76 mp-suprafata exclusiv si 74,38 mp-cota parte indiviza si ca pentru a intra in proprietatea acestuia a depus, in baza HG nr.834/1991, mai multe cereri catre Primaria Municipiului Bucuresti si Consiliul General al Municipiului Bucuresti, insotite de toata documentatia prevazuta de acest act normativ precum si de Criteriile nr.2665/1C/311/1992 pentru evaluarea terenului, sens in care a prezentat si un raport de evaluare.

exercitarea tuturor drepturilor și obligațiilor corespunzătoare participațiilor deținute la societăți comerciale sau regii autonome, în condițiile legii, respectiv la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, cuprinse în art.36, alin.3, lit.b și c și alin.5, lit.b.

În consecința, instanța va respinge excepția.

Analizând probele administrate în ceea ce privește fondul cauzei, se constată:

Din ansamblul înscrisurilor de la dosar, în mare parte emise chiar de parți, rezultă că reclamanta a fost înființată prin Decizia nr.1071/1990 emisă de Primăria Municipiului București, ca urmare a reorganizării Întreprinderii de Alimentatie Publica Locala "Central".

Aceasta din urma societate a intrat în proprietatea spațiului comercial situat în Sos.Salaj nr.249, sector 5 prin procesul verbal de recepție preliminară a obiectivului de investiții „Centrul de fabricație Complex Humulești” datat în anul 1977, complex preluat apoi de reclamanta, în urma reorganizării Întreprinderii (f.150).

Prin Dispoziția nr.315/30.07.1993 emisă de Primarul General al Municipiului București (f.153) a fost constituită o comisie care să stabilească terenurile aflate în patrimoniul societății reclamante și să le evalueze.

Comisia de mai sus a întocmit procesul verbal din 26.01.1994 (f.132) prin care s-a procedat la recunoașterea de comun acord a hotarelor terenului reclamantei, alături de reprezentanții societăților comerciale învecinate, procedându-se totodată la stabilirea suprafeței acestuia și la evaluarea terenului (f.134).

De asemenea, reclamanta a întocmit și o documentație topografică și cadastrală prin expert autorizat MAI-ONCGC Traian Ciobanu (filele 136-146).

Reclamanta a depus și raportul de evaluare a terenului întocmit de Stefan Elena, în baza HG nr.834/1991 și a Criteriilor nr.2665/1C/311/1992, acesta fiind solicitat în mai multe rânduri de direcțiile din cadrul P.M.B. (f.112-125)

În vederea emiterii certificatului, reclamanta a depus fie direct, fie prin intervenția accesorie, o multitudine de cereri, din care se vor prezenta cu titlu exemplificativ următoarele: adresa nr.964145/13.12.2010 (recunoscută de parți la fila 23), nr.802150/03.02.2009 (fila 22), nr.1026423/06.09.2011 (fila 24) la care s-a răspuns în sensul că cererea va fi supusă analizei comisiei pentru verificarea și avizarea documentațiilor, urmând a se comunica ulterior rezultatul, fără a se arăta când va avea loc această analiză (f.25), cererea nr.1042888/17.11.2011 la care s-a primit același răspuns ca mai sus (f.26, 27), cererea nr.3632/22.11.2010 la care s-a primit un răspuns similar (f.30), cererea nr.919005/03.06.2010 la care s-a primit un răspuns similar (f.33-34).

Reclamanta a prezentat și cereri mai vechi, ca de exemplu, cererea nr.586360/07.12.2006 sau chiar din anii 2002, 2004 sau 2005 (filele 53-80).

Se constată că cererea reclamantei fusese deja aprobată de comisia pentru verificarea și avizarea documentațiilor încă din anul 2003, dovada în acest sens fiind procesul verbal nr.10/21.03.2003 (f.182-183) și adresa nr.3084/14.03.2012 emisă de Direcția Patrimoniu din cadrul PMB (f.181), astfel încât retrimiteră dosarului reclamantei într-o nouă comisie apare nejustificată.

Reclamanta a obținut în mai multe rânduri, de-a lungul anilor, avizele favorabile de la direcțiile de specialitate din cadrul PMB, ultimul fiind raportul comun nr.802150/1489/31.03.2009 întocmit de Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală, de Direcția Investiții și de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului (f.20).

Mai mult, proiectul de hotărâre în vederea emiterii certificatului a fost și el înaintat de mai multe ori spre analiză comisiilor din subordinea C.G.M.B. pentru a fi

488c
10.02.2003

S.C. PRINCIAR 90 S.A.
BUCURESTI

UNITATEA NR. 6

SOS. SALAJ, NR. 249,
SECTOR 5, BUCURESTI

DOCUMENTATIE INTOCMITA CONFORM
H.G. 834 / 1991

Catre: SC PRINCIAR 90 SRL,

Prezentul raport se refera la terenul aflat sub spatiul commercial denumit "Carmangeria Humulesti" din Sos. Salaj nr.249 sect.5 Bucuresti.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii tehnice obtinute prin metoda de evaluare a terenurilor apartinand domeniului public si privat al Municipiului Bucuresti.

Metodologia de evaluare utilizeaza analiza si transformarea caracteristicilor proprii ale terenului in valori de influenta prin aplicarea unui cumul de coeficienti legati de conditiile pietei imobiliare reale, de caracteristicile si individualizarea fiecarui teren si de analiza perspectivelor de cea mai buna utilizarea a acestuia.

Evaluarea terenului se va face conform metodologiei Corpului Expertilor Tehnici din Romania pentru evaluarea terenurilor, si se bazeaza pe: HCGB nr.207 din 29.09.2005 privind aprobarea Metodologiei de evaluare a terenurilor apartinand domeniului public si privat al Municipiului Bucuresti.

2 PREMISELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

2.1.1. Ipoteze:

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului spatiului comercial (constructie) dnul.Palade Mirceasi au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

Asupra proprietatii nu exista un litigiu, in prezentul raport de evaluare se considera ca fiind liber de orice sarcini;

Conform adresei nr. 580/07.12.2006 SC PRINCIAR 90 SA Bucuresti a fost proprietara spatiului comercial din Sos. Salaj nr.249 pe care l-a vandut societatii SC PALCOM -12 SRL cu contractul de vanzare cumparare de active nr. 3235/04.12.1998 prin negociere directa.

Avand in vedere prevederile HGR 834/1991, art. 5 si Legea 58/1991 art.8



ata evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Pentru prezenta evaluare, proprietatea se considera lipsita de ipotecii sau alte sarcini care ar putea greva dreptul de proprietate evaluat.

Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor aprilie-mai 2008, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a ținut seama de toate informațiile culese până la 07.05.2008, care este și data raportului.

Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în Lei și EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 Euro = 3.6615 lei.

Exprimarea opiniei finale "în valută" o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Riscul evaluării

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate (referitoare la: tipul proprietății imobiliare, amplasarea în cadrul zonei, utilizările posibile,



restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadarea in acestea din urma, impunand actualizarea lucrarii. In lucrarea de fata se considera ca exista dreptul de proprietate, fara a exista restrictii.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.Prezentare generala a proprietatii imobiliare

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul aferent spatiului comercial din Sos. Salaj nr.249 sector 5 Bucuresti, teren aflat sub constructie.

3.1.1 Situatiia juridica

Terenul aflat sub spatiul comercial si curtea de lumina din Sos. Salaj nr.249 sector 5 Bucuresti, se afla in prezent in proprietatea statului Roman urmand ca dupa obtinerea Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra cotei indivize a terenului aferent cladirii spatiului comercial in suprafata de 220.54mp,m societatea SC PRINCIAR 90 SA sa evalueze terenul (prin actualul raporty de evaluare), valoarea acestuia sa o include in patrimonial societatii sale si ulterior sa-l vanda proprietarului activului de la acea adresa SC PALCOM 12 SRL la o valoare negociata.

3.1.2 Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este situat in zona III corp G a Bucurestiului, pe artera considerata principala Sos. Salaj.

Zona este considerata o zona buna, cu tendinta de crestere a valorii imobilelor.

Amplasamentul beneficiaza de pozitie buna si beneficiaza de intreg pachetul de facilitati in sensul ca este stradal, cu vad comercial.

Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De



spatiului comerciala situate in Sos. Salaj nr.249 sect.5 Buc. se rageseste in cota aferenta de teren in folosinta pentru spatial commercial vandut catre SC PALCOM de catre SC PRINCIAR 90 SRL.

3.2.2 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.2.3 Echilibrul pietei

In ultima perioada pe piata specifica a terenurilor s-a costata o crestere a preturilor de tranzactionare. Cresterea cea mai mare s-a constatat la terenurile construibile, care s-au tranzactionat, pe masura trecerii timpului, la cote din ce in ce mai ridicate, fapt datorat ofertei reduse de teren, dar si a cererii crescande. Pretul terenurilor variaza In functie de zona, dimensiune, localizare, dotarea si posibilitatile de racordare cu utilitati, restrictii de utilizare, accesibilitate, forma, pozitie si vecinatati. Pentru terenurile ocupate de structuri de blocuri piata este inexistentă, nefunctionale, ele neputand fi dezvoltate datorita structurilor care le ocupa, cu durate inca lungi de viata.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare: este definite ca utilizarea rezonabile, probabile si legale a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentate adecvat, fezabile financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata usual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal,
- posibila fizic,



Valoare teren:

274 RON/ mp x 220.54mp = 68 428 RON

~ 16 503.60 € ~ 16 500 €

II. valoarea terenului cota indiviza de 74.38mp aflat in folosinta din curtea de lumina

Metodologia se bazeaza pe aplicarea aceleasi formule:

$$P = (A + S + G + D + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U$$

Parametri de calcul si valorile parametrilor de calcul :

A = 150 RON/mp - corespunzator zonei III corp G
conform zonarii terenurilor pe raza Municipiului Bucuresti
S = 16,7 % - dotare sanitara (apa, canal)
G = 6,7 % - gaze
D = 16,7 % - drumuri parcele cu acces din drum modernizat de asfalt
T = 0 % - termoficare
T_f = 3,4 % - telefon
E = 6,7 % - electricitate

M = 1,3 - coeficient privind marimea terenului constructibil
F = 1,0 - coeficient privind natura terenului de fundare
pentru teren normal de fundare; 0 mm = 20N/mp la 1.5 m
adancime
H = 1,40 - coeficient privind regimul de inaltime impus de Certificatul
de Urbanism pentru P + 1 - 3 etaje
U = 1,0 - utilizarea terenului

$$P = (A + S + G + D + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U$$

$$P = (150 + 16,7\% + 6,7\% + 16,7\% + 3,4\% + 6,7\%) \times 1,3 \times 1,0 \times 1,4 \times 1,0 =$$
$$P = 273,91 \text{ RON/mp} \sim 274 \text{ RON/mp}$$

Valoare teren:

274 RON/ mp x 74.38mp = 20 380 RON

~ 5566.12 € ~ 5 600 €

Valoarea terenului aflat sub constructie (suprafata din contract) + cota indiviza din curtea de lumina:

$16\ 500\text{€} + 5\ 600\text{€} = 22\ 100\text{€}$
--

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

v valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei aprilie - mai 2008;





Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 88; tel. centrală: 305 55 00 Int. 1134; fax: 305 55 88
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifica ISO 9001 : 2000



SMU certifica ISO 14001 : 2004

Direcția Evidență Imobiliară și Cadastrală

Serviciul Evidență Proprietăți

Nr. 819/23 /01.2009

Spre știință, - PRIMAR GENERAL Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

- DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A C.G.M.B.

CĂTRE,

S.C. PALCOM 12 SRL
Șos. Sălaj nr.249,
București, Sector 5

Spre știință, SC PRINCLAR – 90 SA

Prin prezenta vă facem cunoscute următoarele:

Ca urmare a modificării componenței Comisiei pentru verificarea și evaluarea documentațiilor întocmite de societățile comerciale cu capital de stat conform prevederilor HGR nr.834/1991, aprobată prin Dispoziției Primarului General al Municipiului București nr. 1802/16.12.2008, vă rugăm să ne transmiteți în copie raportul de evaluare al terenurilor pentru amplasamentele situate în Șos. Sălaj nr.249, sector 5, întocmit conform prevederilor H.G.R. nr.107/30.01.2008 care modifică art.6 al H.G.R. nr.834/1991.

Vă mulțumim.

Cu stimă.

DIRECTOR, EXECUTIV,

CRISTINA SETRAN

Întocmit: Valentină Ionescu
22.01.2009/4ex.



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA PATRIMONIU, EVIDENTA PROPRIETATI, CADASTRU
Serviciul Nomenclatura Urbana

Nr. 67692 / 16926 / 9.01.2003

CERTIFICAT

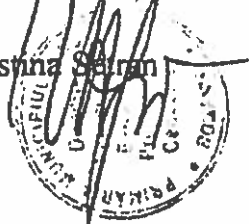
Ca urmare a cererii adresata de S.C. PALCOM - 12 S.R.L., cu sediul in municipiul Bucuresti, Soseaua Salaj—nr.249, sector 5, inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr.67692/09.12.2002 si la Directia Patrimoniu, Evidenta Proprietati, Cadastru sub nr.16926/10.12.2002, certificam urmatoarele:

Imobilul ce face obiectul Contractului de vanzare-cumparare de active autentificat de Biroul Notarului Public Florea Neculai sub nr.32251/04.12.1998, transcris sub nr.14573/08.12.1998 de Judecatoria sectorului 5, este *inclus* in imobilul-Complexul Comercial Salaj-Humulesti, care poarta **numarul 249** pe **SOSEAUA SALAJ**, sector 5, Bucuresti.

Prezentul certificat serveste numai la identificarea imobilului si nu confera nici un alt drept.

DIRECTOR,

Cristina Seiran



SEF SERVICIU,

Costina Pencea

PROCES VERBAL

incheiat azi 26.01.1997

Comisia constituită la nivelul S.C.Princiar 90 SA, prin Dispoziția nr.315 /1993 a Primăriei Municipiului București, care va participa la stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniu formată din:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1.Giurcă Gheorghe | <u>președinte</u> |
| 2.Gavriș Ioana | membre |
| 3.Stefan Gheorghe | membre |
| 4.Tudor Victor | membre |
| 5.Tănăsescu Mircea | secretar |

in prezența reprezentanților vecinilor:

- | | | |
|------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. <u>An. IUGRUFOR GH</u> | din partea | <u>Adp Sector 5</u> |
| 2. <u>P. P. S. C. ICHITU</u> | din partea | <u>TENTROTARM - S.A.</u> |
| 3. <u>A. T. C. O. L. E. A. GH.</u> | din partea | <u>S.C. PANANZI S.A.</u> |
| 4. _____ | din partea | _____ |

am procedat la recunoașterea hotarului suprafeței incintei și am predat-o reprezentantului S.C.PROIECT București SA, dl. _____, care va întocmi documentația topografică.

Hotarul este marcat prin: pușcici

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| 1. <u>Adp Sector 5</u> | : | <u>5, 21</u> |
| 2. <u>CENTROTARM</u> | : | <u>22 - 23 - 24</u> |
| 3. <u>S.C. PANANZI S.A.</u> | : | <u>24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 20, 21</u> |
| 4. _____ | : | _____ |

Comisia: COMISIA LOCALA DE INCINTARI

- | |
|----------------------------|
| 1. <u>GIURCA GH.</u> |
| 2. <u>GAVRIS IOANA</u> |
| 3. <u>STEFAN GH.</u> |
| 4. <u>TUDOR VICTOR</u> |
| 5. <u>TANASESCU MIRCEA</u> |
| 6. _____ |
| 7. _____ |

- Reprezentanții vecinilor:
- | |
|-----------------------------|
| S.C.Princiar 90 SA |
| 1. <u>Adp Sector 5</u> |
| 2. <u>CENTROTARM</u> |
| 3. <u>S.C. PANANZI S.A.</u> |
| 4. _____ |

EVALUAREA TERENULUI
situat in BUCURESTI, sos. SALAJ, nr.249, sector 5

CALCULUL VALORII TERENULUI V(t)

$V(t) = V(b) \times (N+1)$ in care

$V(b)$ = valoarea de baza a terenului ca limita minima la un nivel de 495 lei/mp, iar $N+1$ este coeficientul de corectie a valorii de baza si este egal cu 9.8, unde $N = 8.8$ si reprezinta suma notelor acordate pe baza de criterii, Rezulta:

$$V(t) = 495 \times 9.8 = 4851,0 \text{ lei/mp}$$

CALCULUL PROCENTULUI DE OCUPATIE A TERENULUI (POT)

$POT = (Sc + Sr + St) / ST$ (%) in care:

Sc=suprafata construita =	1910.32mp
Sr=suprafata retele edilitare	—
St=suprafata transport	637.85mp
ST=suprafata totala	2548.17mp

$$POT = 100\%$$

CALCULUL COEFICIENTULUI DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$CUT = Sd / ST$

Sd= suma desfasurata a cladirilor	1910.32mp
$CUT = 0.7497$	

SUPRAFATA OCUPATA DE S.C. PRINCIAR S.A. = S.m. 222.76mp

Suprafata construita S.m.*Sc/Sd	222.76mp
Suprafata retele edilitare	—
Suprafata de transport S.m.*St/Sd	74.38mp
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA S.m./CUT	297.14mp

VALOAREA TOTALA A TERENULUI ACTUALIZATA CONFORM H.G.500/1994
 $VT = 297.14 \text{ mp} \times 4851 \text{ lei/mp} \times 8,873 = 12.789.774,0 \text{ lei}$

COMISIA

PRESEDINTE



SECRETAR



**TABEL PARCELAR
AMPLASAMENT S.C. PRINCIAR 90 S.A.
COMPLEX COMERCIAL HUMULESTI
SOS. SALAJ NR.249, SECTOR 5**

BENEFICIAR: S.C. PRINCIAR 90 S.A.

**EXECUTANT: ing. TRAIAN CIOBANU
aut. B.2908-O.N.C.G.C.**

parcels	suprafata calculata	cod	observatii
1	1910.32	Sc	suprafata totala construita
2	386.80	St	suprafata curte interioara
3	251.05	St	suprafata trotuare
TOTAL	2548.17		

NOTA 1-DIN SUPRAFATA PARCELEI 1 DE 1910.32mp S.C. PRINCIAR 90 S.A.
DETINE SUPRAFATA DE 222.76mp
2- DIN SUPRAFATA PARCELEI 2 DE 386.8mp S.C. PRINCIAR 90 S.A.
DETINE SUPRAFATA DE 74.38 m.p.

redactat: ing. TRAIAN CIOBANU

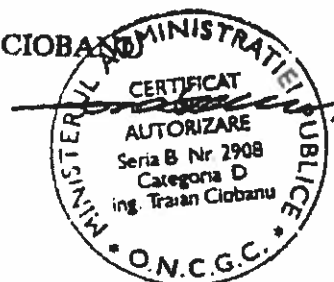
**CENTRALIZATOR SUPRAFETE CALCULATE
AMPLASAMENT S.C. PRINCIAR 90 S.A.
COMPLEX COMERCIAL HUMULESTI
SOS. SALAJ NR.249, SECTOR 5**

BENEFICIAR: S.C. PRINCIAR 90 S.A.

**EXECUTANT: ing. TRAIAN CIOBANU
aut. B.2908-O.N.C.G.C.**

tipul suprafetei	cod	suprafata	indiviziune	exclusivitate	obs.
constructie-parter	Sc	222.76	—	DA	—
cal de transport	St	74.38	DA	—	curte int.
TOTAL SUPRAFATA		297.14			

redactat: ing. TRAIAN CIOBANU



PLAN TOPOGRAFIC
SC.1/500
COMPLEX COMERCIAL HUMULESTI
SOS. SALAJ NR.249, SECTOR 5 BUCURESTI

BENEFICIAR : S.C. PRINCIAR 90 S.A.
bd. Tudor Vladimirescu nr.4
sector 5, Bucuresti

RECAPITULATIE

nr. crt.	denumire	Sc	Sd	St
1	suprafata construita Complex Humulesti	1910.32	1910.32	—
2-	curte interioara	—	—	386.80
3-	trotuare	—	—	251.05
	TOTAL	1910.32	1910.32	637.85

SUPRAFATA TOTALA COMPLEX HUMULESTI =2548.17

POT = 100%

CUT=0.7497

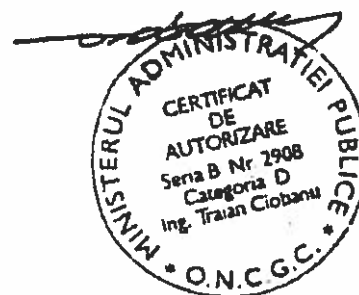
SUPRAFATA OCUPATA DE SC PRINCIAR 90 SA = 297.14mp

suprafata construita $S_m \cdot S_c / S_d$	222.76mp
suprafata transport	74.38mp
suprafata totala ocupata S_m / CUT	297.14mp

D.G. PRINCIAR 90 S.A.



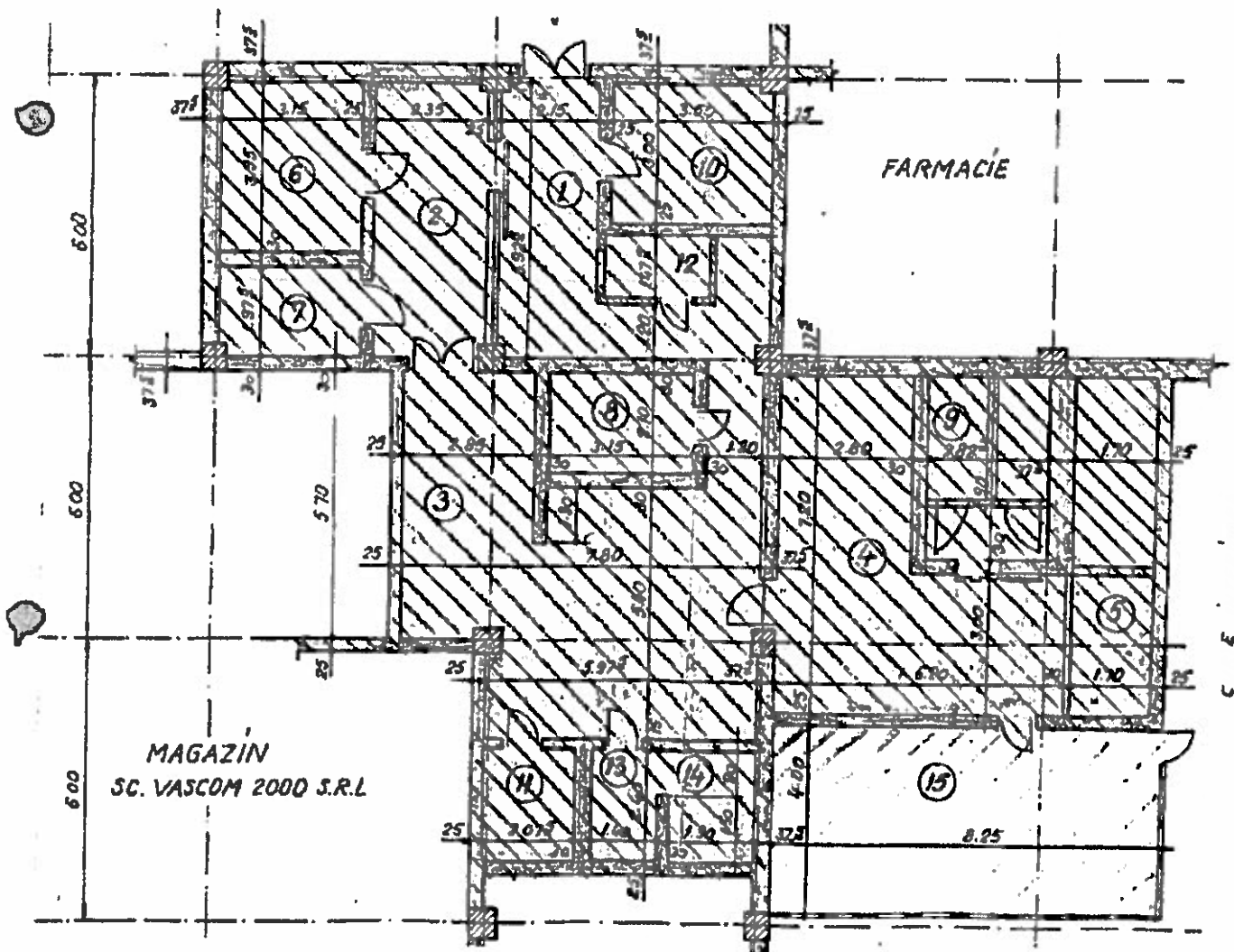
INTOCMIT
ing. TRAIAN CIOBANU



COMPLEX COMERCIAL HUMULESTI
RELEVEU AMPLASAMENT S.C. PRINCIAR 90 S.A.
SOS. SALAJ NR.249, SECTOR 5

BENEFICIAR: S.C. PRINCIAR 90 S.A.

EXECUTANT: ing. TRAIAN CIOBANU
aut. B.2908-O.N.C.G.C.



redactat: ing. TRAIAN CIOBANU



BENEFICIAR: S.C. PRINCIAR 90 SA

INVENTAR DE COORDONATE

NR. PCT.	PROIECT BUCURESTI		STEREOGRAFIC 1970	
	X	Y	X	Y
1				
2	554057.99	333573.99	322497.37	585304.96
3	554070.47	333573.97	322497.41	585317.43
4	554070.47	333579.98	322503.42	585317.41
5	554100.95	333579.85	322503.44	585347.89
6	554100.88	333555.40	322478.99	585347.93
7	554100.84	333549.87	322473.46	585347.92
8	554100.85	333530.44	322454.03	585348.03
9	554101.15	333530.46	322454.05	585348.33
10	554101.16	333527.81	322451.40	585348.35
11	554100.85	333527.81	322451.40	585348.04
12	554100.76	333525.46	322449.05	585347.96
13	554101.31	333525.43	322449.02	585348.51
14	554100.11	333523.87	322447.46	585347.32
15	554099.16	333522.93	322446.51	585346.37
16	554098.32	333522.37	322445.95	585345.54
17	554097.37	333521.87	322445.45	585344.59
18	554096.45	333521.50	322445.07	585343.67
19	554095.43	333521.25	322444.82	585342.65
20	554094.43	333521.14	322444.70	585341.65
21	554093.39	333521.16	322444.72	585340.61
22	554092.31	333521.32	322444.87	585339.53
23	554053.86	333529.15	322452.51	585301.04
24	554053.15	333529.42	322452.78	585300.33
25	554052.67	333529.76	322453.12	585299.85
26	554052.44	333530.03	322453.39	585299.62
27	554052.14	333530.48	322453.83	585299.32

SUPRAFATA

NUMAR PUNCTE 31

NR. PCT.	X	Y
1	57.99	573.99
2	70.47	573.97
3	70.47	579.98
4	100.95	579.85
5	100.88	555.40
6	100.84	549.87
7	100.85	530.44
8	101.15	530.46
9	101.16	527.81
10	100.85	527.81
11	100.76	525.46
12	101.31	525.43
13	00.11	523.87
14	99.16	522.93
15	98.32	522.37
16	97.37	521.87
17	96.45	521.50
18	95.43	521.25
19	94.43	521.14
20	93.39	521.16
21	92.31	521.32
22	53.86	529.15
23	53.15	529.42
24	52.67	529.76
25	52.44	530.03
26	52.14	530.48
27	51.98	531.21
28	51.95	532.36
49	51.95	537.59
29	52.02	568.07
42	57.98	568.03



SUPRAFATA = 2548.175755218509 M.P.

CALCUL ANALITIC SUPRAFATA
CURTE INTERIOARA
SOS. SALAJ NR.249, SECTOR 5

5	100.88	555.40
32	93.88	555.42
33	93.92	567.87
34	78.83	567.43
52	78.82	559.88
53	70.57	559.89
37	70.57	556.89
44	70.84	549.97
6	100.84	549.87

9 puncte:

5 32 33 34 52 53 37 44
6
S= 386,80mp

calculat, redactat,

ing. TRAIAN CIOBANU



CARNET TEREN
=====

SISTEM DE COORDONATE
PLAN SECANT BUCURESTI

STATIA	NR. PCT.	DISTANTA	UNGHI	X	Y
727.077	101	27.53	220.19		
727.077	102	56.26	208.095	103.19	581.40
101	102	29.7	176.7	102.63	551.72
101	103	48.44	275.67	102.63	551.70
101	1	2.72	236.95	54.75	581.52
103	104	53.54	114.735	100.95	579.85
103	2	15.8	6.05	42.33	529.44
103	3	17.44	28.36	70.47	579.98
103	4	8.2	73.98	70.47	573.97
103	5	13.87	84.845	57.99	573.99
103	6	13.72	112.575	57.98	568.03
103	7	7.6	105.84	52.02	568.07
103	8	14.06	117.92	54.03	573.95
104	105	30.16	100.87	50.81	568.02
104	9	10.05	66.33	71.57	522.05
104	10	9.81	73.56	51.95	532.36
104	11	9.86	78.37	51.98	531.21
104	12	10.12	81.42	52.14	530.48
104	13	10.34	83.16	52.44	530.03
104	14	10.82	85.23	52.67	529.76
104	15	11.53	86.72	53.15	529.42
104	16	12.61	40.35	53.86	529.15
104	17	23.06	62.28	51.95	537.59
105	106	32.71	183.54	63.93	537.53
				104.70	537.40

SUPRAFATA

NUMAR PUNCTE 23

NR. PCT.	X	Y
49	554051.95	333537.59
48	554063.93	333537.53
47	554063.89	333531.56
46	554076.29	333531.53
45	554076.31	333525.55
11	554100.76	333525.46
12	554101.31	333525.43
13	554100.11	333523.87
14	554099.16	333522.93
15	554098.32	333522.37
16	554097.37	333521.87
17	554096.45	333521.50
18	554095.43	333521.25
19	554094.43	333521.14
20	554093.39	333521.16
21	554092.31	333521.32
22	554053.86	333529.15
23	554053.15	333529.42
24	554052.67	333529.76
25	554052.44	333530.03
26	554052.14	333530.48
27	554051.98	333531.21
28	554051.95	333532.36

SUPRAFATA = 251.0525000013877 M.P.





Obiectul de activitate al societății este :

- realizarea în colaborare a unor produse de tehnică de calcul, telecomunicații, electronică și electrotehnică, destinate deservirii pe piața internă sau livrării pe diverse piețe externe ;
- organizarea rețelei proprii de deservire a produselor de tehnică de calcul, telecomunicații, electronică și electrotehnică ;
- operațiuni directe de import-export, operațiuni de comerț, consignanțe, intermediere, barter, cu produse din domeniul enunțat ;
- prestări servicii, consulting, engineering, efectuări și studii de marketing în țară și peste hotare ;
- activități de servicii în țară și peste hotare ;
- turism intern și internațional ;

Societatea comercială pe acțiuni pentru turism „CARAIMAN” S.A., înființată prin Hotărârea Guvernului României nr. 1041/1990, anexa I, poziția 106, a fost înregistrată la Camera de comerț și industrie a Județului Prahova în nr. 20/2.XI.1990.

Societatea este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni.

Sediu societății este în România, orașul Buzeni, b-dul I. I. Călugăreanu nr. 133.

Durata societății este nelimitată.

Obiectul de activitate este :

- prestări servicii în turism, cazare și masă ;
- agrement pentru turiști străini și români ;
- agenție de voiaj și turism ;
- deservire mărfuri ;
- activitate de import-export ;
- reclamă și publicitate ;
- lucrări mecanice și electronice ;

Societatea comercială pe acțiuni „Princiar 90” S.A. a fost aprobată în baza Deciziei nr. 1071/9 noiembrie 1990 a Primăriei municipiului București.

Societatea a fost înregistrată în Camera de comerț și industrie cu nr. 453 în registrul membrilor.

Acționarii sînt : statul și societatea comercială pe acțiuni.

Forma juridică : societate comercială pe acțiuni.

Sediul societății : București, strada Lipseanu nr. 19.

Durata societății este nedeterminată, cu începere din 1 noiembrie 1990.

Obiectul de activitate : prestări servicii de alimentație publică, producție industrială alimentară, activități de import, prestări servicii hoteliere.

Capitalul social este de 52.030 mii lei, constituit din mijloace fixe și circulante.

Societatea comercială pe acțiuni „Climigla” S.A., aprobată în baza Deciziei nr. 1071/9 noiembrie 1990 a Primăriei municipiului București, a fost înregistrată în Camera de comerț și industrie cu nr. 452 în registrul membrilor.

Acționarii sînt : statul și societatea comercială pe acțiuni.

Forma juridică este societate comercială pe acțiuni.

Sediul societății : București, strada Lipseanu nr. 19.

Durata societății este nedeterminată, cu începere din 1 noiembrie 1990.

Obiectul de activitate : prestări servicii de alimentație publică, producție industrială alimentară, activități de import, prestări servicii hoteliere.

Capitalul social este de 49.320 mii lei, constituit din mijloace fixe și circulante.

Marți, 11 decembrie 1990, ora 9,30, are loc în sediul Societății comerciale pe acțiuni „SOLARIS” S.A. din Călărași, Județul Călărași, strada Dobrogea nr. 14, ședința Consiliului împuterniciților statului.

— activități de investiții în domeniul tehnicii de calcul, telecomunicațiilor, electronicii și electrotehnicii în România și în străinătate.

Capitalul social este fixat inițial la 420.000 lei, împărțit în 42 părți sociale, fiecare parte socială avînd valoarea nominală de 10.000 lei.

Aportul părții americane este de 20.000 lei (c/v a 10.000 dolari), iar al părții române de 210.000 lei.

Societatea cu răspundere limitată C.S.L. este administrată de un comitet de direcție, compus din 2 membri aleși. Adunarea generală dintre acționari, de un director general și un director general adjuncț.

(112)

- activitate investițională ;
- schimb valutar și vânzări mărfuri valută ;
- activitate de producție în lei și valută ;
- tratament medical recuperatoriu ;
- activități complementare : întreținere, reparații, transport mărfi și persoane, prelucrarea automată a datelor.

Capitalul inițial al societății este în valoare de 108,3 mii din care :

- mijloace fixe 50,1 mii lei ;
- mijloace circulante 10,2 mii lei.

Acest capital este deținut integral de stat, pînă la transferarea acțiunilor din proprietatea statului către terțe persoane. Societatea are în componență întregul patrimoniu al foii Agenției de turism — Buzeni, mai puțin cabana Piatra A.

Conducerea societății este asigurată de un consiliu de administrație și de un comitet de direcție format din Alexan Ghică, director și Valentin Chirșoiu, contabil șef.

(113)

Conducerea și administrația societății este următoarea :

- Consiliul de administrație :
- Gheorghe Gheorghe — director ;
 - Milada Mircea — director adjuncț ;
 - Gavris Ioana — contabil șef ;
 - Tănăsescu Mircea — consilier juridic ;
 - Sava Constantin — gestionar ;
 - Neață Arilica — contabil principal ;
 - Georgescu Nicolae — gestionar.
- Consiliul împuterniciților statului :
- Gheorghe Gheorghe — director ;
 - Cristea Daniela — membru ;
 - Glurgea Ana — membru ;
 - Iancu Benjamin — membru ;
 - Cosma Carmen — membru ;
 - Barbu Marian — împuternicit PMB.

(114)

Conducerea și administrația societății este următoarea :

- Consiliul de administrație :
- Dinovitache Doru — director ;
 - Sandu Gheorghe — director adjuncț ;
 - Enache Valeria — contabil șef ;
 - Tănăsescu Mircea — consilier juridic ;
 - Popa Ion — br. rev. ;
 - Tiniste Adriana — economist ;
 - Iordache Vasile — gestionar.
- Consiliul împuterniciților statului :
- Dinovitache Doru — director ;
 - Tortolea Gheorghe — membru ;
 - Mălinescu Marin — membru ;
 - Cosma Adriana — membru ;
 - Constantin Jordan — membru ;
 - Anton Adelaida — împuternicit PMB.

(115)

Sînt invitați să participe membrii Consiliului împuterniciților statului.

- La ordinea de zi sînt cuprinse :
- probleme organizatorice ;
 - stabilirea bugetului de venituri și cheltuieli.

(116)

DECIZIA nr. 1071

PRINCIPAL 90 'SA

din 9 noiembrie... 1990

90

W. Stănescu

Primăria Municipiului București,

având în vedere propunerile Direcției de programe și urbanism comercial privind reorganizarea unor întreprinderi comerciale de interes local și înființarea de societăți comerciale pe acțiuni;

Vizînd dispozițiile Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regiilor autonome și societăți comerciale;

În temeiul Legii nr. 5/1990 privind administrarea județelor, municipiilor, orașelor și comunelor, pînă la organizarea de alegeri locale;

DECIDE

Art. 1. Începînd cu data de 1 noiembrie 1990 se înființează societățile comerciale pe acțiuni, ca persoane juridice, cu denumire, sediul, obiectul de activitate și capitalul social inițial prevăzute în anexa nr. 1.

Art. 2. Societățile comerciale pe acțiuni înființate potrivit prezentei decizii se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu statutele prevăzute în anexele nr. 2-26.

Art. 3. Pe data înființării societăților comerciale pe acțiuni în baza prezentei decizii, întreprinderile comerciale specificate în anexa nr. 1 își încetează activitatea. Activul și pasivul întreprinderilor comerciale care și încetează activitatea se preiau de societățile comerciale pe acțiuni înființate.

Personalul care trece la societățile comerciale se consideră transferat în interesul serviciului și beneficiază timp de trei luni de salariul tarifar avut, sporul și indemnizația de conducere după caz, dacă este încadrat sau transferat în funcții cu nivele de salarizare mai mici.

Art. 4. Capitalul social inițial va fi modificat corespunzător pe baza reevaluării patrimoniului societăților comerciale înființate care se va finaliza pînă la data de 1 decembrie 1990.