

32



Avizat
- Comisia juridic
- Comisia de
Patrimoniu
27.05.2021

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din ____



- Comisia de
- Comisia de

privind aprobarea prelungirii valabilității asocierii cu 60 de zile pentru 4 amplasamente ce fac obiectul contractului de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Municipiul București și McDonald's România (actual Premier Restaurants România SRL)

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. întocmit de către Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionari;

Văzând avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului București (CGMB) nr. 63/03.08.1995 privind asocierea dintre Consiliul local al municipiului București și McDonald's România și HCLMB nr. 65/07.09.1995 privind aprobarea condițiilor contractuale și a elementelor economice ale asocierii între CLMB și SC McDonald's România;

Având în vedere Nota de fundamentare nr. 124/26.05.2021 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1958177/27.05.2021;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 9, lit. a), art. 136 și art. 139, alin. 3, lit. f) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă prelungirea valabilității asocierii pe o perioadă de 60 de zile pentru 4 amplasamente ce fac obiectul contractului de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Municipiul București și Premier Restaurants România SRL (fost McDonald's România SRL), conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să semneze în calitate de reprezentant legal al Municipiului București actul adițional nr. 4 la contractul de asociere nr. 1941/C/1995.

Art. 3. În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri Primarul General al Municipiului București va prezenta Consiliului General al Municipiului București un proiect de act adițional negociat și agreat de către asociat ce va avea la bază rapoartele de evaluare ce urmează a se întocmi de către expertul evaluator acreditat ANEVAR.

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Secretar General al
Municipiului București
GEORGIANA ZAMFIR**

**IDENTIFICAREA AMPLASAMENTELOR CE FAC OBIECTUL PRELUNGIRII
ASOCIERII PE O PERIOADĂ DE 60 DE ZILE**

1. Șos. Olteniței - Calea Piscului, sector 4 - **proces verbal predare nr. 2077/11.01.1996,**
2. Șos. Mihai Bravu – bd. Camil Ressu, sector 3 - **proces verbal predare nr. 2048/A/07.12.1995,**
3. Bd. Basarabiei - șos. Morarilor, sector 2 - **proces verbal predare nr. 2243/04.04.1996,**
4. Șos. Colentina nr. 79, sector 2 - **proces verbal predare nr. 2210/20.03.1996**

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERȘUNARU



ȘEF SERVICIU
Teodora STOIAN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Teodora Stoian', written over the printed name.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PRIMAR GENERAL

Nr. 3868 / 27-05, 2021

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea prelungirii valabilității asocierii cu 60 de zile pentru 4 amplasamente ce fac obiectul contractului de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Municipiul București și McDonald`s România (actual Premier Restaurants România SRL)

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 92/05.03.2021 a fost semnat actul aditional nr. 3 la Contractul de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Consiliul Local al Municipiului București (Primăria Municipiului București) și McDonald`s România SRL (actual PREMIER RESTAURANTS ROMÂNIA SRL) prin care s-a prelungit valabilitatea asocierii cu 90 de zile pentru 4 din cele 6 amplasamente ce fac obiectul contractului mai sus menționat. Astfel, perioada de valabilitate a asocierii expiră după cum urmează:

1. Amplasament situat în șos. Mihai Bravu intersecție cu str. Camil Ressu, predat în baza procesului verbal nr. 2048/A/07.12.1995 – **expiră în data de 05.06.2021**
2. Amplasament situat în șos. Colentina, predat în baza procesului verbal nr. 2210/20.03.1996 – **expiră în data de 18.06.2021**
3. Amplasament situat în bd. Basarabia intersecție cu str. Morarilor, predat în baza procesului verbal nr. 2243/04.04.1996 – **expiră în data de 03.07.2021**
4. Amplasament situat în șos. Olteniței intersecție cu Calea Piscului, predat în baza procesului verbal nr. 2077/11.01.1996 – **expiră în data de 10.07.2021**
5. Amplasament situat în Calea Rahovei intersecție cu str. Progresul, predat în baza procesului verbal nr. 2573/19.11.1996 – **expiră în data de 17.02.2022**
6. Amplasament situat în str. Buzești intersecție cu str. Dr. Iacob Felix, predat în baza procesului verbal nr. 5067/03.07.1998 – **expiră în data de 03.07.2023.**

Conform prevederilor art. 4, alin. (1) din HCGMB nr. 92/05.03.2021 în termen de maxim 60 de zile trebuia prezentată Consiliului General al Municipiului București o evaluare întocmită de către un expert acreditat ANEVAR pentru determinarea unei valori actualizate la nivelul anului 2021 a sumei de plată pe care Asociatul trebuie să o plătească Municipiului București precum și limita minimă a unei astfel de sume. Această evaluare este necesară și în vederea negocierii clauzelor financiare în baza cărora se va prelungii valabilitatea asocierii (art. 3.1 din contract: „Prezenta asociere pentru fiecare din terenurile asocierii se încheie pe o perioadă de 25 ani începând cu data punerii în posesie, consemnată prin act adițional (**proces verbal**) semnat de părți, cu posibilitatea prelungirii în baza solicitării oricăreia din părțile asociate și în condiții ce vor fi stabilite de comun acord. Intenția de prelungire a contractului de asociere se va notifica celeilalte părți cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea perioadei initiale”).

Prevederile HCGMB nr. 92/2021 nu au putut fi aduse la îndeplinire până la această dată, această situație fiind determinată de următoarele aspecte:

- Întocmirea rapoartelor de evaluare se face în baza Acordului Cadru nr. 832/09.10.2019 ce are ca obiect prestarea serviciilor de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București, precum și a imobilelor care pot fi achiziționate de către MB de pe piața liberă, încheiat pe o

perioadă de 4 ani, notele de comandă putând fi transmise evaluatorului după semnarea contractului subsecvent pentru anul 2021,

- Demararea procedurii cu privire la semnarea contractului subsecvent nr. 1/2021 pentru serviciile de evaluare imobiliară s-a putut face după aprobarea HCGMB nr. 121/07.05.2021 privind aprobarea bugetului propriu al Municipiului București pe anul 2021.

În urma avizării documentației necesare semnării contractului subsecvent și transmiterii acesteia direcției de specialitate în vederea întreprinderii demersurilor ce se impun pentru semnarea acestuia, a fost transmisă evaluatorului nota de comandă nr. 5855.2/21.05.2021.

Realizarea acestor rapoarte de evaluare presupune transmiterea de informații și documente referitoare la contractul de asociere atât de către Primăria Municipiului București, cât și de către Premier Restaurants România SRL, iar complexitatea lucrărilor și volumul mare de informații generează un termen de finalizare a rapoartelor de 30 de zile. În tot acest timp asociatul, respectiv Premier Restaurants România SRL prin adrese transmise instituției și-a arătat disponibilitatea în ceea ce privește furnizarea de informații/documente necesare în analiza clauzelor contractuale.

În acest sens a fost întocmit prezentul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București ce se supune aprobării, prin care se propune aprobarea prelungirii valabilității asocierii cu 60 de zile pentru 4 amplasamente ce fac obiectul contractului de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Municipiul București și McDonald's România (actual Premier Restaurants România SRL).

PRIMAR GENERAL,
Nicușor DAN



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

Întocmit: Floriana Ucă-expert



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Concesionări

Nr. 8753.1/ 27.05 2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea prelungirii valabilității asocierii cu 60 de zile pentru 4 amplasamente ce fac obiectul contractului de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Municipiul București și McDonald`s România (actual Premier Restaurants România SRL)

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 92/05.03.2021 a fost semnat actul aditional nr. 3 la Contractul de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Consiliul Local al Municipiului București (Primăria Municipiului București) și McDonald`s România SRL (actual PREMIER RESTAURANTS ROMÂNIA SRL) prin care s-a prelungit valabilitatea asocierii cu 90 de zile pentru 4 din cele 6 amplasamente ce fac obiectul contractului mai sus menționat. Astfel, perioada de valabilitate a asocierii expiră după cum urmează:

1. Amplasament situat în șos. Mihai Bravu intersecție cu str. Camil Ressu, predat în baza procesului verbal nr. 2048/A/07.12.1995 – **expiră în data de 05.06.2021**
2. Amplasament situat în șos. Colentina, predat în baza procesului verbal nr. 2210/20.03.1996 – **expiră în data de 18.06.2021**
3. Amplasament situat în bd. Basarabia intersecție cu str. Morarilor, predat în baza procesului verbal nr. 2243/04.04.1996 – **expiră în data de 03.07.2021**
4. Amplasament situat în șos. Olteniței intersecție cu Calea Piscului, predat în baza procesului verbal nr. 2077/11.01.1996 – **expiră în data de 10.07.2021**
5. Amplasament situat în Calea Rahovei intersecție cu str. Progresul, predat în baza procesului verbal nr. 2573/19.11.1996 – **expiră în data de 17.02.2022**
6. Amplasament situat în str. Buzești intersecție cu str. Dr. Iacob Felix, predat în baza procesului verbal nr. 5067/03.07.1998 – **expiră în data de 03.07.2023.**

Conform prevederilor art. 4, alin. (1) din HCGMB nr. 92/05.03.2021 în termen de maxim 60 de zile trebuia prezentată Consiliului General al Municipiului București o evaluare întocmită de către un expert acreditat ANEVAR pentru determinarea unei valori actualizate la nivelul anului 2021 a sumei de plată pe care Asociatul trebuie să o plătească Municipiului București precum și limita minimă a unei astfel de sume. Această evaluare este necesară și în vederea negocierii clauzelor financiare în baza cărora se va prelungii valabilitatea asocierii (art. 3.1 din contract: „Prezenta asociere pentru fiecare din terenurile asocierii se încheie pe o perioadă de 25 ani începând cu data punerii în posesie, consemnată prin act adițional (**proces verbal**) semnat de părți, cu posibilitatea prelungirii în baza solicitării oricărora din părțile asociate și în condiții ce vor fi stabilite de comun acord. Intenția de prelungire a contractului de asociere se va notifica celeilalte părți cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea perioadei inițiale”).

Prevederile HCGMB nr. 92/2021 nu au putut fi aduse la îndeplinire până la această dată, această situație fiind determinată de următoarele aspecte:

- Întocmirea rapoartelor de evaluare se face în baza Acordului Cadru nr. 832/09.10.2019 ce are ca obiect prestarea serviciilor de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București, precum și a imobilelor care pot fi achiziționate de către MB de pe piața liberă, încheiat pe o

perioadă de 4 ani, notele de comandă putând fi transmise evaluatorului după semnarea contractului subsecvent pentru anul 2021,

- Demararea procedurii cu privire la semnarea contractului subsecvent nr. 1/2021 pentru serviciile de evaluare imobiliară s-a putut face după aprobarea HCGMB nr. 121/07.05.2021 privind aprobarea bugetului propriu al Municipiului Bucuresti pe anul 2021.

În urma avizării documentației necesare semnării contractului subsecvent și transmiterii acesteia direcției de specialitate în vederea întreprinderii demersurilor ce se impun pentru semnarea acestuia, a fost transmisă evaluatorului nota de comandă nr. 5855.2/21.05.2021.

După analizarea solicitării noastre evaluatorul a transmis Nota de fundamentare care a fost înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1958177/27.05.2021 și la Direcția Patrimoniu sub nr. 8753/27.05.2021 prin care propune realizarea unor rapoarte de evaluare, în următoarele ipoteze semnificative:

1. Estimarea valorii de piață și estimarea valorii chiriei de piață pentru terenurile ce fac obiectul asocierii în ipoteza teren liber, astfel stabilindu-se valoarea chiriei minime aferente contractului de asociere.
2. Estimarea veniturilor anuale potențiale aferente terenurilor ce fac obiectul asocierii în ipoteza continuării contractului, utilizând metode specifice folosite la evaluarea restaurantelor, astfel stabilindu-se suma aferentă venitului net realizat din exploatarea restaurantelor ce va sta la baza negocierii.
3. Estimarea valorii proprietății imobiliare (teren și construcții), în ipoteza dreptului deplin de proprietate, cu evidențiere separată a valorilor pentru imobilul construcție și imobilul teren. Această ipoteză este necesară în vederea analizării și estimării efectelor economice în ipoteza continuării contractului de asociere și în ipoteza încetării acestuia.

Realizarea acestor rapoarte de evaluare presupune transmiterea de informații și documente referitoare la contractul de asociere atât de către Primăria Municipiului București, cât și de către Premier Restaurants România SRL, iar complexitatea lucrărilor și volumul mare de informații generează un termen de finalizare a rapoartelor de 30 de zile. În tot acest timp asociatul, respectiv Premier Restaurants România SRL prin adrese transmise instituției și-a arătat disponibilitatea în ceea ce privește furnizarea de informații/documente necesare în analiza clauzelor contractuale.

Având în vedere cele mai sus menționate și ținând cont de faptul că până la această dată nu s-a putut realiza negocierea clauzelor contractuale și financiare ale contractului de asociere nr. 1941/C/1995 din motive justificate și neimputabile Primăriei Municipiului București sau asociatului a fost întocmit prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii valabilității asocierii cu 60 de zile pentru 4 amplasamente ce fac obiectul contractului de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între Municipiul București și McDonald's România (actual Premier Restaurants România SRL).

DIRECTOR EXECUTIV
MARIANA PERȘUNARU



ȘEF SERVICIU
TEODORA STOIAN

Întocmit: 1 ex/ 27.05.2021
Floriana Ucă - expert

Teodora Stoian

SC 1117/27.05.2021

De la: Relatii Publice
Trimis: joi, 27 mai 2021 09:40
Către: Teodora Stoian
Subiect: RE: Nota de fundamentare evaluări McDonalds/Premier 26 05 2021

Telefon Registratura: 021-3021515

PMB Registratura

ko
d. Floro D.
d. F. Uco.

Nr_Înreg: 1958177

NSVD:

Cetățean: MAPPS MASTER APPRAISAL SRL -

Adr_Cetățean: Bulevardul Banul Manta Nr. 2 Bl. Sc. Et. 2 Ap. 4 Bucuresti

Tel: 0212102118

Depus pe: 27.05.2021 09:37:25

Term: 26.06.2021

Ghiseu: 8

Cond.PMB Subordonare Directa PG

Direcție - Directia Patrimoniu

Comp:

Probl: DP - Corespondenta

Desc Probl: REF NOTA DE FUNDAMENTARE EVALUARI MCDONALDS/PREMIER 26.05.2021

Adresa

Doc: Cerere Original

Inf Supl: VENITA PE EMAIL: TEODORA.STOIAN@PMB.RO

27-05-2021

Floro

De la: Teodora Stoian
Trimis: 27 mai 2021 09:32
Către: Relatii Publice
Subiect: FW: Nota de fundamentare evaluări McDonalds/Premier 26 05 2021

Buna dimineata. Cu rugamintea – urgenta maxima.
Cu multumiri Teodora STOIAN

From: Mariana Nistor <mariana.nistor@mapps.ro>

Sent: Thursday, May 27, 2021 9:25 AM

To: Mariana Persunaru <Mariana.Persunaru@pmb.ro>

Cc: Teodora Stoian <Teodora.Stoian@pmb.ro>; Alexandru Debrezeni <alexandru.debrezeni@mapps.ro>

Subject: Nota de fundamentare evaluări McDonalds/Premier 26 05 2021

Buna ziua,

Va atașez nota de fundamentare cu propunerea ipotezelor în vederea evaluării terenurilor și clădirilor care fac obiectul contractului de asociere cu Premier Restaurants Romania.

Cu stima,

Mariana Nistor
MRICS, REV, MAA-EI, MAA-EPI, EBM

Mapps Master Appraisal SRL

Str. Banu Manta nr. 2, etaj 2

Telefon fix.: 021.210.21.18

Mobil: 0726.166.047

www.mapps.ro

Nr. 124 / 26.05.2021

C A T R E PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA PATRIMONIU

I N A T E N Ţ I A DOAMNEI DIRECTOR MARIANA PERŞUNARU

R E F: Comanda nr. 5855.2/21.05.2021
Contract de asociere nr. 1941/25.09.1995
HCGMB referitoare la contractul de asociere nr. 1941/25.09.1995

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Stimată doamnă director,

În calitate de reprezentat al asocierii Mapps Master Appraisal – Business Valuation vă prezint în cele ce urmează opinia noastră în calitate de evaluator, în vederea determinării valori actualizate la nivelul anului 2021 a sumei pe care asociatul trebuie să o plătească proprietarului, precum și limita minimă a acestei sume în vederea negocierii actului adițional la contractual de asociere nr. 1941/C/25.09.1995. Pentru ca PMB să-și poată susține și fundamenta propunerea în procesul de negociere pe valori de piață, vă propunem realizarea unor rapoarte de evaluare, în următoarele ipoteze semnificative:

1. Estimarea valorii de piață și estimarea valorii chiriei de piață pentru terenurile care fac obiectul asocierii în ipoteza teren liber. Această ipoteză este necesară pentru fundamentarea chiriei minime aferente contractului de asociere.
2. Estimarea veniturilor anuale potențiale aferente terenurilor care fac obiectul asocierii în ipoteza continuării contractului, utilizând metode specifice folosite la evaluarea restaurantelor. Această ipoteză este necesară și va sta la baza fundamentării

sumei aferente venitului net realizat din exploatarea restaurantelor pe care PMB o va putea solicita asociatului în procesul de negociere.

3. Estimarea valorii proprietății imobiliare formate din teren și construcție restaurant, în ipoteza dreptului deplin de proprietate, cu evidențierea separată a valorilor pentru imobilul construcție și imobilul teren. Această ipoteză este necesară pentru ca PMB să poată face analize și să estimeze efectele economice în ipoteza continuării contractului de asociere și în ipoteza în care nu va continua contractul de asociere.

În baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator, PMB va putea:

- a. să analizeze beneficiile economice potențiale ale contractului de asociere și efectele economice ale încetării contractului
- b. să facă calcule și analize pe baza rezultatelor din evaluare pentru fiecare locație
- c. să propună asociatului varianta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic pentru continuarea contractului de asociere, fundamentată pe lucrări tehnice de specialitate.

În vederea întocmirii rapoartelor de evaluare vom avea nevoie de informații și documente¹ referitoare la contractul de asociere atât de la PMB cât și de la PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL, pentru care vă solicităm sprijinul.

Data fiind complexitatea lucrărilor și volumul mare de informații și documente necesare pentru evaluare, apreciem ca termen de finalizare a rapoartelor 30 de zile.

Cu stima,

Mariana Nistor Mandache
Reprezentant asociere

Membru acreditat ANEVAR MAA-EI, MAA-EPI
MRICS, REV



¹ Solicitarea de documente va face obiectul unei alte informări/ note de fundamentare



**premier
capital**
everyone makes
it possible.

Nr. înregistrare PRR

1322/11.05.2021

Către: **Primăria Municipiul București**
Dlui. Primar General Nicușor DAN
Dlui. Viceprimar Stelian BUJDUVEANU

**Comisia de Analiză a Clauzelor Contractuale și Economice ale
Contractului de Asociere nr. 1941/C/25.09.1995 (denumita in
continuare "Comisia de Analiza")**

Spre știință: **Direcția Patrimoniu**
Serviciul Concesionări

*Ref.: Contract de Asociere nr. 1941/C/25.09.1995 si actele adiționale la acesta (denumit in
continuare "Contractul de Asociere"),*

Stimate domnule Primar General,

Vă adresăm prezenta scrisoare urmare a celor decise in baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 92/05.03.2021 (denumita in continuare „Hotărârea 92”). De asemenea, prezenta adresa reprezintă o revenire la adresele noastre anterioare, înregistrate la Primăria Municipiului Bucuresti sub nr. 1943372/07.04.2021 si nr. 1948259/23.04.2021, adrese pentru care, cel puțin pana la aceasta data, nu ne-a fost comunicat vreun răspuns din partea instituției Dvs..

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Developmental Licensee of McDonald's in Romania
4-8 Nicolae Titulescu Road, America House Building
West Wing, 5th floor, District 1, Bucharest, 011141
www.mcdonalds.ro
RO 6205722 J40 / 16755 / 1994
T. +4021 202 68 00 | Fax. +4021 202 68 03 | E. office@ro.mcd.com



DATE DE GRACIE MACA ROMANIA





**premier
capital**
everyone makes
it possible.

Având în vedere că s-a împlinit termenul de 60 de zile stabilit prin art. 4 (1) din Hotărârea 92, vă solicităm să ne transmiteți, în cel mai scurt timp și în considerarea termenului de 75 de zile prevăzut de art. 4 (2) din Hotărârea 92, dacă propuneți noi condiții economico-financiare, altele decât cele propuse anterior¹ și acceptate de subscrisa² în scopul prelungirii Contractului de Asociere.

Considerăm că, în lumina prevederilor Contractului de Asociere, a respectării principiului gestionării eficiente a proprietății Municipiului București, astfel cum este instituit de art. 285 lit. (c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - Codul Administrativ, și, totodată, pentru aducerea la îndeplinire și respectarea Hotărârii 92, este imperios necesar ca părțile să discute, de urgență și cu bună-credință, proiectul de act adițional la Contractul de Asociere.

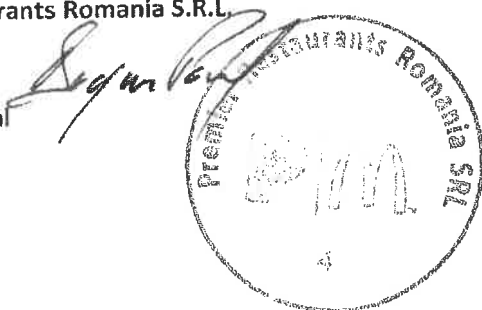
Reiterăm faptul că suntem la dispoziția Dvs. și a Comisiei de Analiză pentru a definitiva prevederile actului adițional referitor la prelungirea duratei Contractului de Asociere.

Cu stima,

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Paul Dragan

Director General



dresa nr. 12012.1/5 octombrie 2020 trimisă de către Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu, Concesionări către Premier.
dresa nr. 681/12 octombrie 2020 trimisă de către Premier către Primăria Municipiului București.

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Developmental Licensee of McDonald's in Romania
4-8 Nicolae Titulescu Road, Ameca House Building
West Wing, 5th floor, District 1, Bucharest, 011141
www.mcdonalds.ro
RO 6205722 J40 / 16755 / 1994
T. +4021 202 68 00 | Fax. +4021 202 68 03 | E. office@ro.mcd.com





**premier
capital**
everyone makes
it possible.

Nr. înregistrare PRR

1218/06.04.2021

Către: **Primăria Municipiul București**
Dlui. Primar General Nicușor DAN
Dlui. Viceprimar Stelian BUJDUVEANU

**Comisiei de Analiză a Clauzelor Contractuale și Economice ale
Contractului de Asociere nr. 1941/C/25.09.1995 (denumită “Comisia de
Analiza”)**

Spre știință: **Direcția Patrimoniu**
Serviciul Concesionări

*Ref.: Contract de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 si actele adiționale la acesta (denumit in
continuare “Contract de Asociere”)*

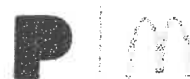
Stimate domnule Primar General,

Vă adresăm prezenta scrisoare ca urmare a celor decise in cadrul ședinței Consiliului General al Municipiului Bucuresti din data de 5 martie 2020 privitor la Contractul de Asociere nr. 1941/C/25.09.1995 încheiat între părți.

Înțelegerea noastră este că pentru a se avansa in procesul negocierii condițiilor privind prelungirea Contractului de Asociere urmează a se efectua, de către instituția dvs., o evaluare conform Standardelor ANEVAR fapt pentru care, in măsura in care este posibil, va rugam sa ne comunicați stadiul, obiectivele acesteia și termenul de realizare.

Menționam ca subscrisa, la rândul ei, a contractat serviciile unui evaluator ANEVAR in vederea realizării unei opinii/raport de evaluare privind terenurile care fac obiectul acestei asocieri, evaluare care va considera in principal următoarele ipoteze/următorii indicatori:

Premier Restaurants Romania S.R.L.
Developmental Licensee of McDonald's In Romania
4-8 Nicolae Titulescu Road, America House Building
West Wing, 5th floor, District 1, Bucharest, 011141
www.mcdonalds.ro
RO 6205722 J40 / 16755 / 1994
T. +4021 202 68 00 | Fax. +4021 202 68 03 | E. office@ro.mcd.com



CAUTUS PROCEDEMENTA ROMANIA





**premier
capital**
everyone makes
it possible.

1. **Cea mai buna utilizare a terenurilor** - concept fundamental definit de către Standardele ANEVAR de la care pornesc analizele evaluatorii. Evaluatorul nostru va avea in vedere in principal:
 - Standardul ANEVAR GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, secțiunea "Evaluarea Terenului";
 - Standardul ANEVAR SEV 104 Tipuri ale valorii, secțiunea "Premisele valorii - Cea mai buna utilizare";
 - Existenta construcțiilor, proprietatea Societății noastre, aflate pe terenurile care fac obiectul Contractului de Asociere.
2. **Definirea chiriei de piața** conform Standardului ANEVAR SEV 104 Tipuri ale valorii, secțiunea "Tipuri ale valorii definite in SEV-Chiria de piața".
3. **Realizarea unei analize de piața** pentru ca evaluarea sa se raporteze la date cat mai exacte specificului pieței proprietății evaluate si in acest sens se vor avea in vedere in principal definirea proprietății, delimitarea pieței, analiza cererii si a ofertelor competitive, analiza interacțiunii dintre cerere si oferta.

In măsura în care considerați ca ar trebui avute in vedere si alte ipoteze/premise, ne-ar ajuta sa avem si punctul dvs. de vedere întrucât consideram ca orice negociere, indiferent ca vorbim de parteneri instituții publice sau entități private, ar trebui sa se bazeze pe buna credința, transparența în găsirea unui numitor comun, a unui liant astfel încât rezultatul parteneriatului sa fie un câștig pentru fiecare dintre părți iar in cazul nostru, un câștig si pentru bucureșteni, cei care se pot bucura în siguranță și într-un mediu ambiental plăcut și modern de produsele McDonald's.

Dorim sa menționam încă o data ca suntem la dispoziția Dvs. si a Comisiei de Analiza în cazul in care doriți informații suplimentare din partea noastră sau considerați ca este necesar sa ne întâlnim pentru a analiza împreuna condițiile prelungirii si pașii care urmează a fi întreprinși in acest sens.

Așteptam cu interes răspunsul dvs.,

Cu stima,

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Paul Dragan

Director General

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Developmental Licensee of McDonald's In Romania
4-8 Nicolae Titulescu Road, America House Building
West Wing, 5th floor, District 1, Bucharest, 011141
www.mcdonalds.ro

RO 6205722 J40 / 16755 / 1994

T. +4021 202 68 00 | Fax +4021 202 68 03 | E. office@ro.mcd.com



SALEBRO GROUP ITALIA ROMANIA



Catre: **Primaria Municipiul Bucuresti**
Directia Patrimoniu
Serviciul Concesionari

In atentia: Director Executiv – Dna Mariana Persunaru

Ref: Adresa nr. 12012.1/05.10.2020 (denumita in continuare "Adresa")
Contract de asociere nr. 1941/C/25.09.1995 si actele aditionale la acesta
(denumit in continuare "Contractul de Asociere")

Stimata doamna Persunaru,

Avand in vedere Adresa primita din partea Directiei Patrimoniu, Serviciul Concesionari nr. 12012.1/05.10.2020, subscrisa, **PREMIER RESTAURANTS ROMANIA S.R.L. (fosta McDonald's Romania S.R.L.)**, companie constituita si functionand conform legilor romane, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, Etaj 5, Sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/16755/1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, prin reprezentant legal Paul Dragan, in calitate de Director General, va comunicam acordul nostru de principiu in ceea ce priveste prelungirea si modificarea Contractului de Asociere in sensul celor solicitate prin Adresa, cu mentiunea ca am dori sa clarificam in prealabil cateva aspecte legate de propunerea dvs.

Astfel, in primul rand, dorim sa mentionam ca suntem de acord cu modificarea prin act aditional, pentru viitor, a dispozitiilor art. 4.1 din Contractul de Asociere, in sensul ca subscrisa va datora cota de asociere de 1,5% din valoarea incasarilor nete ale fiecarui restaurant McDonald's ce functioneaza pe cele 6 terenuri obiect al Contractului de Asociere, suma reprezentand contravaloarea aferenta folosintei terenurilor conform suprafetei actuale aflate in proprietatea PMB, si asta independent de suprafetele avute in vedere initial de catre parti la data semnarii Contractului de Asociere.





**premier
capital**
everyone makes
it possible

In legatura cu potentiale retrocedari viitoare care ar putea sa afecteze suprafetele actuale, va rugam sa clarificati daca propunerea PMB este de a percepe aceeaasi cota de asociere (i.e., 1,5% din valoarea incasarilor nete), in integralitate, chiar si in situatia in care, de exemplu, ar ajunge sa detina in proprietate 1 m.p. din suprafata actuala a respectivului teren obiect al Contractului de Asociere. In cazul unui raspuns afirmativ, va rugam sa ne comunicati situatia juridica a terenurilor obiect al Contractului de Asociere, cu mentionarea eventualelor cereri de retrocedare nesolutionate la data prezentei pentru a putea face o analiza obiectiva a impactului modificarilor propuse de catre dvs.

Mentionam ca acesta este un acord de principiu, iar orice modificare a Contractului de Asociere se va putea face numai in baza incheierii unui act aditional la acesta, respectiv doar prin acordul subscrisei asupra tuturor termenilor si conditiilor cuprinse in actul aditional de prelungire.

Intelegem totodata ca, in prezent, se asteapta avizul de oportunitate din partea Primarului General al Municipiului Bucuresti, context in care ne aratam deschiderea in vederea stabilirii unei intalniri pentru clarificarea conditiilor de prelungire a Contractului de Asociere.

In incheiere, dorim sa va comunicam faptul ca, in Romania, McDonald's este lantul de restaurante numarul 1 (cu un numar de 85 de restaurante la nivelul intregii tari), cu proiecte ambitioase de dezvoltare in viitorul apropiat, si planuim sa ramanem principala destinatie de burgeri pentru cei peste 70 de milioane de clienti care ne viziteaza anual.

Incepand cu luna ianuarie 2016, McDonald's a devenit parte a companiei Premier Capital, care este si partenerul pentru dezvoltare a restaurantelor McDonald's din Estonia, Grecia, Letonia, Lituania si Malta.

McDonald's in Romania este lider al industriei si reper in intregul sector alimentar (si nu numai) cu privire la normele de curatenie, calitate, servire pe care le-a implementat in restaurantele sale si pe care le aplica cu rezultate recunoscute la nivel global. In cei 25 de ani de cand activam pe piata din Romania, am fost cei care au setat o buna parte dintre standardele industriei. Ne ghidam dupa bunele practici internationale, rezultate ca urmare a unei experiente globale de peste 60 de ani.

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Developmental Licensee of McDonald's in Romania
4-8 Nicolae Titulescu Road, America House Building
West Wing, 5th floor, District 1, Bucharest, 011141
www.mcdonalds.ro
RO 6205722 J40 / 16755 / 1994
T. +4021 202 68 00 | Fax. +4021 202 68 031 E. office@ro.mcd.com



ROMANIA





**premier
capital**
everyone makes
it possible.

Așteptam cu interes raspunsul dvs. si ne aratam disponibilitatea, asa cum am mentionat, inclusiv in stabilirea unei intrevederi pentru a prezenta pe larg cele anterior mentionate.

Cu stima,

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Paul Dragan
Director General

Premier Restaurants Romania S.R.L.

Developmental Licensee of McDonald's In Romania
4-8 Nicolae Titulescu Road, America House Building
West Wing, 5th floor, District 1, Bucharest, 011141
www.mcdonalds.ro
RO 6205722 J40 / 16755 / 1994
T. +4021 202 68 00 | Fax. +4021 202 68 03 | E. office@ro.mcd.com



ROMANIA



TERMENE EXPIRARE VALABILITATE ASOCIERE PE AMPLASAMENTE

AMPLASAMENTE		PV predare primire amplasamente	EXPIRARE conform CONTRACT	EXPIRARE conform AA2-90 de zile	EXPIRARE conform AA3-90 de zile	Prelungire 60 de zile
Intersectie dintre str. Buzesti si str. Dr. Jacob Felix	BUZESTI	PV nr. 5067/03.07.1998	03.07.2023		03.07.2023	
Sos. Colentina in dreptul raului Colentina	COLENTINA	PV nr. 2210/20.03.1996	20.03.2021		18.06.2021	17.08.2021
bd. Basarabia intersectie cu str. Morarilor	MORARILOR	PV nr. 2243/04.04.1996	04.04.2021		03.07.2021	01.09.2021
Calea Rahovei intersectie cu str. Progresului nr. 291, sector 5	RAHOVA	PV nr. 2573/19.11.1996	19.11.2021		17.02.2022	
Sos. Mihai Bravu intersectie cu Camil Ressu	DRISTOR	PV nr. 2048/A/07.12.1995	07.12.2020	07.03.2021	05.06.2021	04.08.2021
Sos. Oltenitei intersectie cu Calea Piscului	BRANCOVEANU	PV nr. 2077/11.01.1996	11.01.2021	11.04.2021	10.07.2021	08.09.2021