

PCT. 10

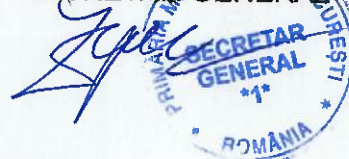
— Curtea de Apel
— Curtea Generală
— Curtea de Justiție
— Curtea de Conturi

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin. (1) lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

pentru modificarea și completarea HCGMB nr.290/30.06.2026 privind aprobarea înființării și organizării pentru zona operationala corespunzătoare PMB (zona centrală) a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București (serviciul „RTDE”)

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Transporturi și Direcției Patrimoniu;

Văzând raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului General al Municipiului București

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 765/22.11.2018
 - Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 289/30.06.2026;
 - Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 290/30.06.2026;
 - extrasul de carte funciară nr. 220252 București Sectorul 4;
 - Raportul de evaluare 112463/08.07.2026;
- În conformitate cu prevederile:
- art. 3 alin. (1) lit. f) și i), art. 10-12, art. 14 alin. (1) lit. e), art. 19, art. 21, art. 28 lit. f) și art.39-40 din OG nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
 - art. 64 și art. 128 alin. (1) lit. g) din OUG nr.195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.203¹ – 203⁴ din anexa nr.1 a HGR nr.1391/2006 privind aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG nr.195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.24² din OG nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 100 alin.(1) lit.g) din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 7 alin. (1) lit. c) și e) din Legea nr. 155/2010 a politiei locale;
 - art. 31 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin.(2) lit. c) și lit.d) alin. (6) lit. b) alin.(7) lit.n), art. 139 alin.(3), art.349 și art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. I Anexa nr. 2 "Caietul de sarcini" la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.290/30.06.2026 se înlocuiește cu anexa nr. 1 "Caietul de sarcini", la prezenta prezenta hotărâre.

Art. II

(1) Anexa nr.3 "Contractul de delegare" la HCGMB nr.290/30.06.2026 se înlocuiește cu Anexa nr.2 "Contractul de delegare", la prezenta prezenta hotărâre.

(2) Imobilul prevăzut în Anexa 4 la "Contractul de Delegare", situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, se predă ca "bun de retur" Companiei Municipale Parking București S.A pe bază de Proces Verbal de Predare-Primire încheiat cu reprezentanți ai Administrației Fondului Imobiliar, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, dar nu mai devreme de data semnării Contractului de Delegare.

(3) Operatorului delegat îi este interzis să schimbe destinația imobilului, să îl înstrăineze, să îl greveze de sarcini, să îl închirieze, să îl subdelege ori să transmită, sub orice formă, dreptul de exploatare către terți.

(4) Art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 765/22.11.2018, cu modificările și completările ulterioare, se modifică în mod corespunzător.

Art.III Celelalte prevederi ale Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.290/30.06.2026 rămân neschimbate;

Art. IV Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General si Administrația Fondului Imobiliar, Compania Municipala Parking Bucuresti 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

București

CAIET DE SARCINI

al serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București (serviciul „RTDE”) pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București (zona centrală)

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Obiectul caietului de sarcini

Art. 1. (1) Prezentul Caiet de Sarcini cuprinde **condițiile tehnice, operaționale, juridice, economice și financiare** pe care trebuie să le îndeplinească operatorul desemnat – (denumit în continuare „Operatorul”) pentru prestarea activităților ce compun serviciul public de **ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar** pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București și care constituie un obstacol pentru circulația publică (denumit în continuare „Serviciul RTDE” sau „Serviciul”).

(2) Caietul de Sarcini cuprinde **obligațiile Operatorului** pentru desfășurarea activităților menționate, **drepturile Autorității contractante**, precum și **mecanismul de monitorizare, control, sancționare și încetare** al raporturilor contractuale, pe toată durata de valabilitate a contractului de delegare.

(3) Caietul de Sarcini constituie **anexă la Contractul de delegare a gestiunii Serviciului RTDE** (denumit în continuare „Contractul de delegare”).

(4) Aria operațională acoperită de prezentul Caiet de Sarcini este Zona Operațională Centrală (corespunzătoare Primăriei Municipiului București), delimitată prin următoarele artere: bulevardul Iancu de Hunedoara – șoseaua Ștefan cel Mare – șoseaua Mihai Bravu – splaiul Unirii – bulevardul Gheorghe Șincai – calea Șerban Vodă – șoseaua Viilor – bulevardul Tudor Vladimirescu – șoseaua Panduri – bulevardul Geniului – șoseaua Grozăvești – pasajul Basarab – șoseaua Nicolae Titulescu – piața Victoriei. Arterele de delimitare și zonele de trafic intens (Piața Unirii, Piața Universității, Piața Romană, Centrul Vechi, Calea Victoriei, Bd. Magheru) sunt incluse integral în aria PMB.

Cadrul juridic aplicabil

Art. 2. Activitățile reglementate prin prezentul Caiet de Sarcini se vor desfășura în conformitate cu următoarele acte normative, în vigoare la data prestării:

A. Cadru juridic principal – atribuirea contractului

B. Cadru juridic principal – serviciul public

- **Ordonanța Guvernului nr. 71/2002** privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local – în special art. 3 alin. (1) lit. f) și i) (calificarea serviciului) și art. 10-12 (modalitățile de gestiune și contractul de delegare);
- **O.U.G. nr. 195/2002** privind circulația pe drumurile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Codul rutier) – în special art. 64 și art. 32;
- **H.G. nr. 1391/2006** pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a O.U.G. nr. 195/2002, cu modificările și completările ulterioare – în special art. 203¹ – 203⁴ (procedura ridicării vehiculelor staționate neregulamentar);
- **Legea nr. 155/2010** a poliției locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 1332/2010** privind aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a poliției locale;
- **O.G. nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- **O.U.G. nr. 57/2019** – Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – în special art. 129 (atribuțiile CGMB);
- **O.U.G. nr. 109/2011** privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, aplicabilă regimului CMPB;
- **HCGMB nr.289/2026** privind aprobarea Regulamentului privind ridicarea, transportul, depozitarea și eliberarea vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al municipiului București, a structurii tarifare și abrogare a HCGMB nr. 371/2019, HCGMB nr. 210/2022 și HCGMB nr. 707/2022

C. Protecția datelor cu caracter personal

- **Regulamentul (UE) 2016/679 – GDPR** – pentru prelucrarea imaginilor video, fotografiilor și a datelor de identificare;
- **Legea nr. 190/2018** privind măsuri de aplicare a GDPR;
- **Decizia ANSPDCP nr. 174/2018** privind lista operațiunilor de prelucrare ce necesită evaluare de impact asupra protecției datelor (DPIA).

Definiții

Art. 3. În sensul prezentului Caiet de Sarcini, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

Termen	Definiție
Autoritatea contractantă	Municipiul București, reprezentat de Primarul General, în baza mandatului acordat de CGMB.
Operator	persoana juridică de drept public sau de drept privat cu capital public, privat sau mixt, care efectuează nemijlocit Serviciul RTDE
Agent constator	Polițist rutier din cadrul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București (DGPMB – Brigada Rutieră) sau polițist local din cadrul Direcției Generale de Poliție Locală și Control a Municipiului București (DGPLCMB) ori al polițiilor locale ale sectoarelor 1–6, potrivit legii.
Dispoziție de Ridicare	Actul scris prin care agentul constator dispune ridicarea unui vehicul staționat/parcat neregulamentar, întocmit în format autocopiant (3 exemplare) sau electronic, conform modelului prevăzut în Anexa nr. 2 la noul Regulament
Fișa vehiculului ridicat	Document întocmit de Operator înainte de ridicare, încheiat în 2 exemplare autocopiante sau format electronic, conform modelului prevăzut în Anexa nr. 3 la noul Regulament.
Proces-verbal de predare-primire	Documentul întocmit la eliberarea vehiculului către proprietar/deținător/utilizator legal, încheiat în 2 exemplare autocopiante sau format electronic, conform modelului prevăzut în Anexa nr. 4 la noul Regulament.
Tarif de operațiune	Cuantumul total perceput pentru o operațiune RTDE finalizată, format din componenta ridicare + transport + depozitare/eliberare; aprobat prin hotărâre CGMB.
Aria operațională	Aria operațională a Serviciului RTDE acoperită de prezentul Caiet de Sarcini este delimitată prin hotărâre a CGMB, de aprobare a studiului de oportunitate privind necesitatea delegării serviciului.
Operare 24/7	Asigurarea Serviciului fără întrerupere, 24 de ore din 24, 7 zile din 7, inclusiv în zilele de sâmbătă, duminică și sărbători legale.

Termen	Definiție
Dispecerat	Centrul operativ de comandă, coordonare și control organizat în cadrul DGPLCMB (respectiv în cadrul fiecărei poliții locale a sectoarelor 1–6), care funcționează în regim 24/7 și preia, prioritizează, atribuie, redistribuie și monitorizează sesizările și intervențiile din zona operațională proprie.
Registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate	Platforma unică (sistem informatic și operațional), administrată de DGPLCMB, în care DGPLCMB, polițiile locale ale sectoarelor 1–6 și Operatorul înregistrează și centralizează în timp real sesizările, intervențiile, documentele, statusul vehiculelor și indicatorii serviciului.

Caracterul serviciului

Art. 4. (1) Serviciul RTDE este **serviciu public de administrare a domeniului public și privat** de interes local, în sensul art. 3 alin. (1) lit. f) și i) din O.G. nr. 71/2002, prestat în beneficiul cetățenilor și al utilizatorilor domeniului public.

(2) Serviciul este calificat ca **serviciu de interes economic general**.

(3) Operatorul prestează Serviciul exclusiv în aria operațională delimitată, în coordonare cu agenții constatați din DGPMB – Brigada Rutieră, DGPLCMB – Direcția Circulație Rutieră și Împuterniciții Primarilor Sectoarelor 1-6, în condițiile prezentului Caiet de Sarcini și ale Regulamentului aprobat prin hotărârea CGMB nr. ____/2026.

(4) Subdelegarea Serviciului către terți este interzisă. Operatorul poate încheia contracte de subcontractare doar pentru activități auxiliare (mentenanță tehnică, asigurări, IT, audit, închirieri autospeciale, etc), sub rezerva neafectării obligațiilor principale.

Art. 4¹. – Principiul ne-suprapunerii competențelor

(1) În aplicarea prezentului Caiet de Sarcini, nu se pot dispune sau executa intervenții paralele de către mai multe structuri asupra aceluiași vehicul.

(2) Atribuirea intervențiilor se face exclusiv de dispeceratul competent teritorial, iar registrul unic de evidență semnalează și blochează automat înregistrarea unei intervenții paralele asupra aceluiași vehicul.

CAPITOLUL II CONDIȚII TEHNICE PRIVIND AUTOSPECIALELE UTILIZATE

Cerințe tehnice generale

Art. 5. Autospecialele utilizate pentru ridicarea și transportul vehiculelor (denumite în continuare „autospeciale” sau „mijloace de intervenție”) trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele cerințe tehnice minime:

- a) să fie prevăzute cu platformă cu macara rotativă, de tip „spate-platformă” sau „lateral-platformă”, omologată RAR pentru categoria respectivă;
- b) echipamentele să fie avizate ISCIR (Inspekția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat) și RAR (Registrul Auto Român), cu inspekții tehnice periodice valabile;
- c) autospecialele destinate ridicării vehiculelor cu masa de peste 4 tone să fie echipate special în acest sens, având capacitate nominală suficientă (minim 7,5 tone capacitate utilă pe platformă);
- d) să asigure ridicarea în condiții care exclud deplasarea pe propriile roți a vehiculului ridicat, prin sisteme de fixare cu chingi, lanțuri și opritoare omologate;
- e) să asigure ridicarea vehiculelor din orice loc și indiferent de poziționare, în siguranță;
- f) să asigure integritatea și fixarea sigură a vehiculelor în timpul operațiunilor de ridicare, transport și depozitare, fără producerea de zgârieturi, deformări, deteriorări ale caroseriei sau ale altor componente ale vehiculului ridicat;

- g) să fie echipate cu lămpi cu lumină galbenă intermitentă (girofar) omologate, dotate cu indicatoare sau dispozitive pentru semnalizarea locului de lucru atunci când operează în trafic;
- h) să aibă inscripționate, la loc vizibil, denumirea Operatorului, sigla Municipiului București, activitatea desfășurată, locul depozitului și numărul de telefon al dispeceratului operativ DGPLCMB 24/7;
- i) să asigure ridicarea completă pe platformă a vehiculelor, Ridicarea se efectuează exclusiv cu mijloace tehnice care asigură dislocarea completă pe platformă și echipamente de remorcare/tractare (pentru rulote, remorci, cu dimensiuni agabaritice și atipice);
- j) să fie echipate cu mijloace de comunicație (stații de emisie-recepție și telefonie mobilă);
- k) modalitatea de ridicare și de transport să NU producă deteriorări tehnice, zgârieturi sau afectarea sub orice formă a caroseriei vehiculului transportat;
- l) să fie dotate cu sistem de poziționare globală (GPS) cu transmitere a coordonatelor în timp real către Operator și sistem partajat cu Autoritatea contractantă;
- m) să fie dotate cu sistem de înregistrare video la bord (cameră frontală + cameră asupra zonei de lucru), cu stocare a înregistrărilor pentru o perioadă de minimum 30 de zile;
- n) să respecte normele de poluare Euro 5 sau superior; cel puțin 70% din parcul utilizat trebuie să respecte norma Euro 6 sau să fie echipat cu motorizare alternativă (electric, hibrid, GNL).

Parcul minim de autospeciale

Art. 6. (1) Operatorul trebuie să dispună permanent de un parc minim de **5 (cinci) autospeciale operaționale** destinate Serviciului RTDE pe aria operațională, dintre care:

- **cel puțin 4 (patru)** autospeciale destinate vehiculelor cu masa totală până la 4 tone (autoturisme și autoutilitare ușoare);
- **cel puțin 1 (una)** autospecială destinată vehiculelor cu masa totală de peste 4 tone (camioane, autobuze, autoutilitare grele).

(2) Operatorul trebuie să asigure un **parc de rezervă de minimum 1 (una) autospecială** pentru menținerea capacității operaționale în caz de defecțiune, mentenanță planificată sau revizie tehnică a autospeciilor principale.

(3) Vechimea maximă admisă a autospeciilor este de **10 ani** de la prima înmatriculare. Autospeciile cu vechime între 7-10 ani trebuie supuse unei revizii tehnice complete anual.

(4) La fiecare reînnoire a parcului, Operatorul are obligația **înlocuirii cu autospeciale care respectă cea mai înaltă normă de poluare disponibilă** la momentul achiziției și introducerii treptate a autospeciilor cu motorizare electrică sau hibridă.

Echipamente de comunicație și echipaje

Art. 7. (1) Echipajele Operatorului care desfășoară activitatea de ridicare și transport trebuie să dispună, suplimentar față de dotările autospeciilor, de:

- a) stații de emisie-recepție mobile (radio digital trunked sau echivalent), cu legătură directă către Operator;
- b) terminale mobile (tablete sau smartphone-uri industriale) pentru introducerea datelor în sistemul informatic, fotografierea vehiculelor înainte de ridicare, transmiterea în timp real a informațiilor către dispeceratul operativ DGPLCMB și autorități;
- c) camere foto/video digitale de rezervă;
- d) echipamente de protecție individuală (EIP): vestă reflectorizantă, cască, mănuși, pantofi cu protecție, în conformitate cu HG nr. 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea EIP;
- e) triunghi reflectorizant și conuri de semnalizare pentru protecția zonei de lucru.

(2) Fiecare echipaj este compus din **cel puțin 2 (doi) operatori**: un șofer-operator, calificat și autorizat pentru manevrarea autospeciei și a sistemului de macara și un legător de sarcina.

Calificarea personalului

Art. 8. Personalul Operatorului angajat în activitatea Serviciului RTDE trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții:

- a) să dețină permis de conducere categoria corespunzătoare tipului de autospecială (B/C/CE), cu vechime minimă de 3 ani;
- b) să fie instruit profesional pentru utilizarea echipamentelor specifice (macara, sistem de fixare), cu certificat ISCIR sau echivalent;
- c) să fie autorizat profesional pentru desfășurarea activităților, cu cazier judiciar curat (lipsă antecedente penale pentru fapte împotriva proprietății, integrității corporale sau circulației);
- d) să fie instruit privind procedurile interne ale Operatorului, ale Regulamentului serviciului RTDE și prezentul Caiet de Sarcini;
- e) să fie instruit privind protecția datelor cu caracter personal (GDPR), cu obligația semnării unui acord de confidențialitate;
- f) să fie evaluat psihologic și medical pentru aptitudinea de muncă, anual;
- g) să dețină echipament de lucru distinct și inscripționat vizibil cu însemnele Operatorului și sigla Municipiului București;
- h) să poarte pe timpul activității ecuson de identificare cu fotografie, nume și funcție.

CAPITOLUL III CONDIȚII PRIVIND SPAȚIUL DE DEPOZITARE

Localizarea și capacitatea depozitelor

Art. 9. (1) Operatorul trebuie să dețină (în proprietate, administrare, concesiune sau locațiune cu durată minimă echivalentă duratei Contractului de delegare) **un spațiu** pentru depozitarea vehiculelor ridicate, situat pe raza administrativ-teritorială a Municipiului București.

(2) Capacitatea depozitului trebuie să fie de **minimum 250 vehicule** simultan, cu o suprafață de **minimum 15.000 mp**.

(3) Depozitele trebuie să fie **amplasate strategic**, pentru optimizarea timpilor de transport.

Cerințe tehnice și de securitate

Art. 10. Spațiul de depozitare trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele cerințe:

- a) terenul să fie nivelat, cu suprafață betonată sau asfaltată;
- b) să fie împrejmuit cu gard solid (înalt de minim 2 m), care să nu permită accesul persoanelor neautorizate, prevăzut cu poartă carosabilă cu acces controlat;
- c) să fie iluminat pe timp de noapte cu corpuri de iluminat ce asigură o iluminare medie de minimum 20 lux la nivelul solului, pe întreaga suprafață;
- d) să fie asigurat cu pază permanentă (24/7), prin agenți de pază autorizați conform Legii nr. 333/2003 sau prin sistem mixt (pază umană + pază tehnică);
- e) să fie echipat cu sistem de supraveghere video (CCTV) cu camere care acoperă întreaga suprafață, cu stocare a înregistrărilor pentru minimum 90 de zile;
- f) să fie prevăzut cu minimum 2 incinte tip cabină echipate cu instalație electrică și termică în vederea asigurării serviciului de pază sau să fie monitorizat permanent de un echipaj al poliției locale competente teritorial;
- g) să dispună de o clădire/încăpere administrativă pentru relații cu publicul, cuprinzând: birouri pentru efectuarea formalităților de eliberare a vehiculelor, sală de așteptare pentru proprietari/deținători, grupuri sanitare accesibile inclusiv persoanelor cu dizabilități, inclusiv pentru polițistul local care desfășoară activitățile prevăzute de lege, spațiul fiind supravegheat video și delimitat față de spațiul destinat publicului;
- h) să aibă asigurată legătura telefonică, internet broadband și sisteme IT integrate cu DGPMB – Brigada Rutieră, DGPLCMB – Direcția Circulație Rutieră și Împunerniciții Primarilor Sectoarelor 1-6, pentru actualizare în timp real cu Registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate pentru activitățile de depozitare și eliberare;
- i) să fie echipat cu sisteme de stingere a incendiilor (extinctoare, hidranți), conform normelor PSI;
- j) să dețină autorizațiile legale de funcționare.

Program de funcționare

Art. 11. Depozitul (cel puțin un punct de depozitare cu acces public) trebuie să asigure **program de eliberare a vehiculelor 24/7**, inclusiv în zilele de sâmbătă, duminică și sărbători legale.

CAPITOLUL IV DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚILOR DE RIDICARE, TRANSPORT, DEPOZITARE ȘI ELIBERARE

Modul de dispunere a măsurii ridicării

Art. 12. (1) Echipajele Operatorului care desfășoară activitățile de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar acționează **exclusiv la solicitarea agenților constatatori** din partea:

- a) Direcției Generale de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră (DGPMB);
- b) Direcției Generale de Poliție Locală și Control a Municipiului București – Direcția Circulație Rutieră (DGPLCMB);
- c) împuterniciților Primarilor Sectoarelor 1-6, desemnați prin dispoziție conform art. 3 alin.(1) din Regulamentul HCGMB nr. 371/2019 modificat prin HCGMB nr. 210/2022.

(2) În exercitarea atribuțiilor, agentul constator colaborează cu personalul operatorului, aflându-se la fața locului pe toată durata operațiunii de ridicare.

(3) Ridicarea vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe domeniul public sau privat al Municipiului București se face **numai în baza Dispoziției de Ridicare** emise în formularul-tip prevăzut în Anexa nr. 2 la noul Regulament. Agentul constator înregistrează foto/video zona staționării vehiculului, consemnând aceasta în procesul-verbal și în dispoziție.

(4) Operatorul nu poate să ridice vehicule din proprie inițiativă și nu poate refuza ridicarea unui vehicul pentru care a fost emisă în mod legal o Dispoziție de Ridicare. În situația în care operatorul are toate autospecialele ocupate, acesta va anunța dispeceratul astfel încât să prioritizeze acțiunile de constatare și ridicare, în funcție de disponibilitatea autospecialelor

Operare 24/7

Art. 13. (1) Activitatea Serviciului RTDE se realizează **pe durata celor 24 de ore din 24, 7 zile din 7**, inclusiv în zilele de sâmbătă, duminică și sărbători legale.

(2) Operatorul trebuie să asigure personal **operativ 24/7**, care să primească solicitările agenților constatatori, să coordoneze dispatch-ul echipajelor și să țină evidența intervențiilor.

(3) **Timpul maxim de răspuns** (de la disponibilitatea liberă de sarcini a autospecialei) este de:

- **30 minute** în intervalul orar 7:00-23:00 în zilele lucrătoare (în condiții normale de trafic);
- **40 minute** în intervalul orar 23:00-7:00 și în zilele de sâmbătă, duminică și sărbători legale (în condiții normale de trafic).

Reguli de oprire a executării măsurii

Art. 14. (1) Ridicarea vehiculului **NU se dispune** sau, dacă a fost dispusă, **NU se pune în executare** (sau încetează), în următoarele cazuri:

a) în vehicul este vizibilă prezența unor persoane/animale de companie; Conducătorul vehiculului este direct răspunzător în situația în care prezența unor persoane sau animale de companie în vehicul nu este vizibilă cu ocazia dispunerii sau punerii în executare.

b) vehiculul este angajat în acțiuni de intervenție sau misiuni cu caracter de urgență, conform art. 32 din O.U.G. nr. 195/2002 (poliție, jandarmerie, pompieri, ambulanță, MAPN, SRI, SIE, ANP); Nu se dispune ridicarea vehiculelor aparținând instituțiilor autorizate să utilizeze semnale speciale de avertizare luminoase (poliție, pompieri, jandarmerie, ambulanță, ANAF, MAPN, SRI, SPP, ANP, procurori) când se deplasează în acțiuni de intervenție sau misiuni urgente. În cazul în care s-a efectuat ridicarea unui astfel de vehicul, restituirea acestuia se va face gratuit, imediat și necondiționat.

c) proprietarul/utilizatorul vehiculului se prezintă la locul ridicării anterior începerii operațiunii efective de ridicare;

(2) Decizia de a nu ridica un vehicul, deși s-a emis Dispoziția de Ridicare, se consemnează în mod motivat de Operator, cu fotografie justificativă, și se comunică agentului constatatator emitent în maxim 10 minute.

Restituirea înainte de ridicare efectivă

Art. 15. (1) Transportul la locul de depozitare nu se mai execută dacă, până la inițierea acestuia, proprietarul, deținătorul sau utilizatorul legal al vehiculului ridicat se prezintă la locul ridicării și își exprimă acordul de a suporta cheltuielile efectuate. În acest caz se suportă doar contravaloarea operațiunii de ridicare.

(2) Eliberarea vehiculului la fața locului de pe platformă va fi făcută după achitarea contravalorii costurilor ridicării - card bancar (POS mobil), aplicație mobilă operator și a eliberării documentului justificativ. În cazul în care proprietarul/utilizatorul refuză să achite tariful prevăzut pentru ridicare, bunul va fi transportat și depozitat în spațiul special amenajat.

(3) Operatorul eliberează **document fiscal** pe loc, conform legislației fiscale.

Documentare prin imagini

Art. 16. (1) Echipajele Operatorului trebuie să dispună de camere foto/aparate foto digitale (sau dispozitive integrate în terminale mobile), pentru:

- a) înregistrarea stării fizice a vehiculului **înainte de momentul ridicării;**
- b) înregistrarea poziționării vehiculului solicitat a fi ridicat;
- c) înregistrarea datei și orei operațiunii de ridicare (cu metadate digitale necesarizate);
- d) înregistrarea momentului eliberării vehiculului către proprietar;
- e) înregistrarea, după caz, a stării vehiculului la momentul depozitării.

(2) Înainte de ridicare, personalul operatorului va fotografia vehiculul din mai multe unghiuri pentru a fi evidențiate eventualele zone deteriorate și va completa fișa vehiculului ridicat. Atât la depozitare, cât și la eliberarea vehiculului către proprietar, se va efectua câte un set de minimum 6 (șase) fotografii în format digital, din unghiuri diferite (față, spate și laterale).

Documentare prin imagini după ridicare

Art. 17. (1) După dispunerea de către agentul constatatator a măsurii de ridicare, Operatorul va înregistra în format digital, prin minim 6 (șase) fotografii, din unghiuri diferite, starea fizică a vehiculului, prin care să se ateste:

- a) starea de fapt a vehiculului – față, spate, ambele lateral, partea superioară;
- b) eventualele deteriorări preexistente ale caroseriei sau echipamentelor;
- c) data și ora constatării, coordonate GPS – prin metadate digitale și marcarea vizuală pe fotografie;

(2) Fotografiile sunt stocate în sistemul informatic al Operatorului și sunt puse la dispoziția proprietarului/deținătorului la cerere și a autorităților competente, în condițiile GDPR.

Evidența vehiculelor ridicate

Art. 18. Operatorul ține o evidență a vehiculelor ridicate, în format electronic (cu rezervă pe suport hârtie pentru continuitate operațională), care va conține următoarele rubrici minime:

- a) număr de înmatriculare, marca, modelul și tipul vehiculului;
- b) amplasamentul exact al ridicării (adresa, coordonate GPS);
- c) data și ora la care s-a dispus ridicarea vehiculului;
- d) identitatea agentului constatatator care a dispus ridicarea (nume, instituție, număr legitimație);
- e) identitatea echipajului care a realizat ridicarea și transportul (nume operatori, număr autospecială);
- f) minim 6 (șase) fotografii digitale ale vehiculului realizate pe amplasament, înainte de ridicare;
- g) mențiuni referitoare la starea de fapt a vehiculului observată din exterior (deteriorări, lipsă elemente, urme de accidentare);
- h) locația și depozitul în care a fost transportat;
- i) data și ora introducerii în depozit;
- j) data și ora eliberării (sau, după caz, începerea procedurii Legii nr. 421/2002);

- k) identitatea persoanei care a ridicat vehiculul (proprietar, deținător, utilizator) – în condițiile GDPR;
- l) numărul documentului fiscal de achitare a tarifului;
- m) eventuale petiții/reclamații și soluționarea lor;
- n) observații.

Eliberarea vehiculelor

Art. 19. (1) Eliberarea vehiculului se efectuează numai către proprietarul / deținătorul / utilizatorul legal al acestuia și numai după ce face dovada:

- a) identității – act de identitate valabil;
- b) proprietății, deținerii sau dreptului legal de utilizare a vehiculului – certificat de înmatriculare și/sau procură autentică;
- c) achitării integrale a tarifelor și sumelor datorate Operatorului, conform Capitolului V din prezentul Caiet de Sarcini.

(2) La eliberare, se întocmește **Procesul-verbal de predare-primire** conform modelului prevăzut în Anexa nr. 4 la Regulament, semnat de proprietar/utilizator, fără de care nu poate fi efectuată eliberarea. Cu această ocazie, operatorul va preda proprietarului al treilea exemplar al dispoziției de ridicare și al fișei vehiculului.

(3) La momentul eliberării, proprietarul/deținătorul are dreptul să verifice starea vehiculului. Eventualele observații se consemnează expres în Procesul-verbal de predare-primire.

(4) Termenul maxim al procedurii de eliberare (de la prezentarea proprietarului/deținătorului la ghișeu, cu documentele complete, până la predarea fizică a vehiculului) este de **30 minute**.

(5) Momentul eliberării vehiculului se consemnează în registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate de către dispecerul de serviciu al dispeceratului competent teritorial, prin modificarea în timp real a statusului vehiculului.

Vehicule depozitate peste termenul legal

Art. 20. (1) Perioada maximă de depozitare a vehiculelor ridicate este de maximum 6 luni. În situația în care proprietarul nu se prezintă în acest termen, poliția locală care a ridicat vehiculul va proceda la clarificarea situației acestuia în conformitate cu prevederile Legii 421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate.

(2) Pentru vehiculele neridicate de proprietari/deținători în termen de 6 luni, Operatorul comunică Autorității contractante și inițiază **procedura prevăzută de Legea nr. 421/2002** privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate.

(3) Operatorul comunică lunar Autorității contractante lista vehiculelor cu **depozitare > 4 luni**, pentru pregătirea aplicării Legii nr. 421/2002.

CAPITOLUL V DREPTURI ȘI OBLIGAȚII OPERATORULUI

Obligațiile Operatorului

Art. 21. Operatorul are următoarele obligații principale, în executarea Contractului de delegare:

A. Obligații operaționale

- a) să desfășoare activitățile de ridicare, transport, depozitare și eliberare în spații special amenajate, potrivit prevederilor Regulamentului Serviciului RTDE și ale prezentului Caiet de Sarcini;
- b) să asigure permanent personalul, autospecialele, dotările (birouri, tehnică de calcul, sisteme IT, paza) necesare desfășurării activităților și să dețină spații corespunzătoare pentru depozitare special amenajate;
- c) să acționeze prompt la solicitările agenților constatați, în termenele de răspuns prevăzute la art. 12 din prezentul Caiet de Sarcini;
- d) să înregistreze data și ora ridicării, locul, identitatea agentului constatat și starea vehiculelor ridicate;

- e) să asigure integritatea vehiculelor în timpul desfășurării operațiunilor de ridicare, transport și depozitare; să răspundă pentru orice avarii cauzate vehiculelor ridicate ca urmare a efectuării necorespunzătoare a operațiunii;
- f) să asigure integritatea vehiculelor și a bunurilor identificate în interiorul acestora pe timpul depozitării;
- g) să asigure paza permanentă a depozitelor (24/7);
- h) să restituie vehiculul ridicat numai după ce se face dovada achitării tarifelor și a documentelor care atestă proprietatea ori deținerea legală;
- i) să respecte programul de lucru de 24 ore din 24 (24/7);
- j) să ridice vehiculele exclusiv în baza Dispoziției de Ridicare emise de agenții constatatori abilitați;
- k) să asigure întreținerea, mentenanța și reparațiile autospecialelor și echipamentelor utilizate, în vederea menținerii lor în stare de funcționare permanentă;
- l) să asigure formarea profesională continuă a personalului, inclusiv pe teme de GDPR.

B. Obligații financiare

- a) să țină contabilitate separată pentru activitățile Serviciului RTDE, conform prevederilor Anexei la Regulamentul (CE) nr. 1370/2007 și ale O.U.G. nr. 109/2011;
- b) să evidențieze costurile pe categorii: directe, indirecte, amortizări, redevență, asigurări;
- c) să aplice tarifele aprobate prin hotărâre CGMB, fără excepție, pentru toate categoriile de utilizatori;
- d) să fiscalizeze integral toate veniturile generate de Serviciu, conform legislației fiscale; să elibereze chitanță fiscală pentru fiecare operațiune;
- e) să plătească redevența anuală în termenele și condițiile prevăzute în contractul de delegare;
- f) să țină evidența separată a veniturilor pe categorii de tarife;

C. Obligații de raportare și transparență

- a) să transmită Autorității contractante rapoarte trimestriale și anuale privind indicatorii de performanță și parametrii de monitorizare;
- b) să asigure accesul Autorității contractante și auditorilor independenți la sistemul informatic, registrele contabile, documentele tehnice, în vederea verificării conformității;
- c) să publice pe site-ul propriu informații actualizate privind: tarifele aplicabile, programul depozitelor, lista contactelor pentru reclamații;

D. Obligații privind protecția datelor (GDPR)

- a) să respecte integral prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 (GDPR) și ale Legii nr. 190/2018, în calitate de operator de date cu caracter personal;
- b) să elaboreze și să țină actualizată evidența activităților de prelucrare;
- c) să efectueze evaluare de impact asupra protecției datelor (DPIA) pentru sistemele de supraveghere video și de înregistrare prin telecamere la bord, conform Deciziei ANSPDCP nr. 174/2018;
- d) să asigure formarea personalului privind protecția datelor și să încheie acorduri de confidențialitate cu fiecare angajat;
- e) să respecte termenele de stocare a datelor: înregistrări video la bord – 30 zile; înregistrări CCTV depozit – 90 zile; date tranzacționale – 5 ani; fotografii ridicare – pe durata litigiilor și 3 ani de la rezolvare;
- f) să desemneze un Responsabil cu Protecția Datelor (DPO), conform art. 37 GDPR;
- g) să raporteze încălcările de securitate (breach) în termen de 72 ore, atât către ANSPDCP cât și către Autoritatea contractantă;
- h) să asigure exercitarea drepturilor persoanelor vizate (acces, rectificare, ștergere, opoziție, portabilitate), în termenul legal de 30 zile.

E. Obligații privind asigurările

- a) să încheie și să mențină în vigoare polițe de asigurare RCA pentru toate autospecialele utilizate, conform Legii nr. 132/2017;
- b) să încheie și să mențină în vigoare asigurare CASCO pentru fiecare autospecială;
- c) să încheie asigurare de răspundere civilă profesională, pentru daunele cauzate vehiculelor ridicate sau utilizatorilor;

d) să încheie **asigurare a depozitelor** (furt, incendiu, calamități) pentru valoarea cumulată a vehiculelor depozitate;

e) să prezinte Autorității contractante, anual, dovada valabilității polițelor de asigurare.

Drepturile Operatorului

Art. 22. Operatorul are următoarele drepturi:

a) să încaseze contravaloarea Serviciului RTDE, în baza tarifelor aprobate prin hotărâre CGMB;

b) să nu dispună restituirea vehiculelor ridicate dacă nu se face dovada achitării contravalorii Serviciului;

c) să propună Autorității contractante ajustarea sau modificarea tarifelor în condițiile reglementate (creșteri ale costurilor, evoluția inflației);

d) să propună modificări ale prezentului Caiet de Sarcini, în vederea îmbunătățirii Serviciului;

**Contract de delegare a gestiunii
serviciului de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor
staționate sau parcate neregulamentar
pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București
pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București
(zona centrală)**

Prezentul contract de delegare a fost încheiat între:

- (1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, persoană juridică, cu sediul în Bdul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București, având cod fiscal nr. , cont nr. și deschise la Trezoreria Municipiului București, reprezentat de domnul Ciprian Ciucu, în calitate de Primar General, denumit în continuare **"Delegatar"**, pe de o parte, și
- (2) SOCIETATEA/COMPANIA.....**, cu sediul social în București, sectorul, str. nr., et., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul cu nr., cod unic de înregistrare, cont deschis la, reprezentat legal de în calitate de Director General, denumită în continuare **"Delegat"**, pe de altă parte,

Denumite în continuare împreună **"Părțile"** și separat **"Partea"**.

În temeiul prevederilor:

- OUG nr. 195/ 2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată;
- HG nr. 1391/ 2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG nr. 195/ 2002;
- Legea poliției locale nr. 155/ 2010, republicată;
- O.G. nr. 2/ 2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ teritoriale;
- HG nr. 152/2023 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ teritoriale;
- O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr..... prin care a fost aprobat Regulamentul privind ridicarea, transportul, depozitarea și eliberarea vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al municipiului București.

AVÂND ÎN VEDERE:

- 1) Dispozițiile art.5 alin.2, lit. j, art.10 alin.1 lit. b, art.12, art.13 din O.G.nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local cu modificările și completările ulterioare;
- 2) Faptul că Delegatarul are competențe exclusive în ceea ce privește înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor de administrare și exploatare a domeniului public și privat, iar ridicarea, transportul, depozitarea și eliberarea vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al municipiului București, această activitate poate fi delegată către o societate conform art.12, în baza unui contract atribuit conform art.13 din O.G.nr.71/2002;
- 3) Dispozițiile HCGMB nr. 290 din 30.06.2026 prin care a fost aprobat Studiul de Fundamentare privind înființarea și organizarea serviciului public de ridicare, transport,

depozitare și eliberare a vehiculelor staționate neregulamentar, precum și forma prezentului contract de delegare;

- 4) Dispozițiile HCGMB nr. prin care s-a aprobat forma Contractului de delegare a gestiunii serviciului de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București (zona centrală),

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de delegare a gestiunii serviciului de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al municipiului București

CAPITOLUL I. DEFINIȚII ȘI INTERPRETĂRI

Articolul 1 - DEFINIȚII ȘI INTERPRETĂRI

(1) În sensul prezentului Contract, termenii și expresiile vor avea, cu excepția situației în care contextul reclamă altfel, sensul stabilit în prezentul articol:

Termen	Definiție
Agent constator	persoana împuternicită potrivit legii să dispună măsura tehnico-administrativă a ridicării vehiculului, respectiv: polițiștii rutieri din cadrul DGPMB – Brigada Rutieră; polițiștii locali din cadrul DGPLCMB; polițiștii locali din cadrul polițiilor locale ale sectoarelor 1–6 și împuterniciții primarilor sectoarelor 1–6 desemnați prin dispoziție;
An contractual	o perioadă de timp începând la Data Începerii Contractului și terminându-se la aceeași dată a anilor următori, până la data încetării duratei prezentului Contract;
Aria Delegării	zona operațională corespunzătoare PMB (zona centrală) este delimitată de următoarele artere: bulevardul Iancu de Hunedoara – șoseaua Ștefan cel Mare – șoseaua Mihai Bravu – splaiul Unirii – bulevardul Gheorghe Șincai – calea Șerban Vodă – șoseaua Viilor – bulevardul Tudor Vladimirescu – șoseaua Panduri – bulevardul Geniului – șoseaua Grozăvești – pasajul Basarab – șoseaua Nicolae Titulescu - piața Victoriei;
Autorizații	toate autorizațiile, licențele, permisele, certificatele, avizele, aprobările etc., emise de o Autoritate Competentă, în scopul furnizării/prestării și gestiunii Serviciului;
Bune Practici Comerciale	toate acțiunile, faptele, metodele și practicile relevante aplicabile în general, în vederea gestionării Serviciului care, la un anumit moment dat, în termeni rezonabili și în condițiile legii, pot asigura rezultatul dorit pentru gestionarea Serviciului. Pentru scopul Serviciului, Bunele Practici Comerciale include: • suficient personal de exploatare cu experiență și instruire adecvate în operarea corectă și eficientă a elementelor menționate mai sus, ținând cont de specificațiile și normele de fabricație; totodată, acest personal să fie capabil să lucreze și în condiții neobișnuite ce pot fi prevăzute în limite rezonabile; • operațiile de întreținere și reparații preventive, ori de rutină, executate într-un mod care asigură executarea și operarea în siguranță și pe termen lung, ținând cont de recomandarea fabricantului; de asemenea operațiunile de întreținere și reparații ante-menționate vor fi executate de personal instruit și cu experiență, care deține know-how-ul, tehnica, uneltele și echipamentele adecvate; • verificări și controale inopinate și adecvate pentru a asigura funcționarea la parametri optimi ai echipamentelor și utilajelor folosite în gestiunea Serviciului conform, atât în condiții normale, cât și în condiții neobișnuite (ce pot fi prevăzute în limite rezonabile) și • operarea echipamentelor și utilajelor folosite în gestiunea Serviciului în condiții de siguranță deplină pentru personalul manevrant, alți angajați, populație, mediul înconjurător, precum și pentru alte instalații conexe.

Termen	Definiție
	• disponibilitatea necesarului de echipamente, utilaje, vehicule, materiale, instalații și stații, resurse adecvate, inclusiv a utilităților necesare, astfel încât aceste elemente ante- menționate să funcționeze la capacitate maximă, atât în condiții normale de operare, cât și în condiții excepționale de operare ce pot fi prevăzute în limite rezonabile;
Bunuri de preluare	acele bunuri proprii viitoare, dobândite de Delegat, aferente serviciului delegat care la Data încetării Contractului pot reveni Delegatarului, în măsura în care acesta din urmă își manifesta intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații, în condițiile Legii și ale prezentului Contract;
Bunuri de retur	bunurile publice puse la dispoziție Delegatului, direct sau prin direcțiile/administrațiile din subordine în scopul executării Contractului, prevăzute în Anexa nr. 4 la contract, bunurile de natura domeniului public și/sau privat nou create sau cele existente, și care, la încetarea Contractului, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, Delegatarului, conform prevederilor legale; În categoria bunurilor de retur intră, în mod expres și imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE,;
Bunuri Proprii	acele bunuri care aparțin sau vor fi dobândite de către Delegatul, fara legătură directă cu serviciul delegat de administrare sau exploatare și care rămân în proprietatea sa după Data încetării Contractului;
Contract	prezentul Contract de delegare a gestiunii Serviciului, împreună cu toate Anexele sale, așa cum pot fi modificate acestea sau Contractul la un moment dat cu acordul Părților prin acte adiționale;
Data de Începere	data de la care Delegatul începe efectiv prestarea Serviciului, ulterioară Datei Intrării în Vigoare și expirării Perioadei de Mobilizare, de la care curge durata prevăzută la art. 3 alin. (1);
Data Semnării	data când Contractul a fost semnat de către reprezentanții Delegatului și ai Delegatarului sau de către ultimul dintre aceștia în cazul în care Contractul nu este semnat în aceeași zi de ambele Părți;
Daună	orice prejudiciu, direct sau indirect, constând în pierderea efectivă suferită de creditorul obligației neîndeplinite de cealaltă Parte și beneficiul de care acesta este lipsit, la stabilirea prejudiciului ținându-se cont și de cheltuielile pe care Partea prejudiciată le-a realizat pentru limitarea sau evitarea prejudiciului și orice alte costuri și cheltuieli de orice natură și tip, angajate în vederea restabilirii situației care ar fi trebuit să existe în lipsa respectivului prejudiciu;
Delegat	persoană juridică de drept public sau privat având ca obiect de activitate ridicarea, transportul și depozitare vehiculelor, căruia Delegatarul i-a încredințat serviciul în gestiunea directă sau delegată;
Delegatar RTDE	Municipiul București prin Consiliul General al Municipiului București; serviciul de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București (zona centrală)
Depozitul RTDE	spațiul special amenajat de către Delegat pentru păstrarea vehiculelor ridicate pe imobilul (pus la dispoziția Delegatului de către Delegatar) situat în Municipiul București, Splaiul Unirii nr. 176, identificat prin cartea funciară nr. 220252, având suprafața măsurată de 25.579 mp, înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului București, pus la dispoziția Delegatului ca bun de retur, exclusiv pentru prestarea Serviciului;
DGPLCMB Dispecerat	Direcția Generală de Poliție Locală și Control a Municipiului București; centrul operativ de comanda, coordonare și control organizat în cadrul DGPLCMB, respectiv în cadrul fiecărei poliții locale a sectoarelor 1-6, competent pentru zona operațională proprie (Serviciul Dispecerat Operativ Integrat) care preia, prioritizează, atribuie, redistribuie și monitorizează solicitările și intervențiile din zona operațională proprie;
Indicatori de performanță	cerințele și standardele legate de eficiența Serviciului, care trebuie îndeplinite de Delegat, conform Regulamentului Serviciului;

Termen Informații confidențiale	Definiție (i) toate evidențele, rapoartele, conturile și alte documente și informații transmise sau puse la dispoziție (și marcate drept confidențiale) de o Parte celeilalte în legătură cu obiectul prezentului Contract (transmise în orice mod și indiferent de suportul pe care sunt stocate), inclusiv toate datele cu caracter personal în sensul Legii privind protecția datelor cu caracter personal; și (ii) informațiile sensibile din punct de vedere comercial care reprezintă acele informații a căror dezvăluire ar prejudicia sau ar putea prejudicia interesele comerciale ale oricărei persoane, secretele comerciale, drepturile de proprietate intelectuală și elementele de know-how ale oricărei Părți și care sunt exceptate de la liberul acces la informații conform Legii;
Investiții	lucrările, dotările, amenajările, bransamentele, instalațiile, înprejmurile, sistemele de pază, supraveghere, iluminat, acces, PSI, IT sau alte intervenții realizate de Delegat asupra imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, ori în legătură directă cu acesta, precum și orice alte proiecte necesare prestării Serviciului;
Perioada de Mobilizare	perioada cuprinsă între Data Semnării și Data de Începere, de maximum 60 (șaizeci) de Zile, în care Delegatul îndeplinește formalitățile prealabile prestării Serviciului (încheierea polițelor de asigurare, preluarea bunurilor puse la dispoziție), potrivit art. 3;
Registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate	platforma unică (sistem informatic și operațional), administrată de DGPLCMB, în care DGPLCMB și polițiile locale ale sectoarelor 1–6 înregistrează și centralizează sesizările, intervențiile, documentele, statusul vehiculelor și indicatorii serviciului;
Regulamentul serviciului Staționare neregulamentară Vehicul	regulamentul serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate neregulamentar aprobat de Delegatar; staționarea contrară regulilor prevăzute de O.U.G. nr. 195/2002 și Regulamentul de aplicare;
Zi / Zile	sistemul mecanic care se deplasează pe drum, cu sau fără mijloace de autopropulsare, utilizat în mod curent pentru transportul de persoane și/sau bunuri ori pentru efectuarea de servicii sau lucrări;
Zonă operațională	zile calendaristice, dacă nu se prevede expres altfel; aria teritorială de acțiune stabilită de Primăria Municipiului București și Primăriile sectoarelor acestuia;

- (2) În cuprinsul prezentului Contract și/sau în Anexele sale, termenii folosiți cu majuscule își vor păstra, indiferent de locul în care sunt folosiți în cuprinsul acestora, înțelesul dat în definiția aferentă. Formele cuvintelor la singular subînțeleg formele de plural și invers.
- (3) Împărțirea pe capitole și articole, precum și titlurile din Contract sunt introduse numai pentru a ușura sistematizarea și nu va afecta interpretarea prezentului Contract și nu va servi interpretării intențiilor Părților.
- (4) Orice referire la articole sau numere de articole va însemna, dacă nu este altfel specificat, o referire la articolele prezentului Contract. Referirile la anexe vor fi considerate referiri la anexele prezentului Contract.
- (5) Referirile la „acest contract/prezentul Contract” vor fi interpretate ca referiri la acest document după cum este revizuit, modificat sau completat și în vigoare la anumite intervale de timp și va include referiri la orice document care îl revizuieste, modifică sau completează sau intră în vigoare, este încheiat ținând cont de sau în conformitate cu prevederile acestuia.
- (6) Referirile la “Părți” desemnează părțile prezentului Contract, iar referirile la “Parte” desemnează una dintre părțile prezentului Contract.
- (7) Termenii utilizați și nedefiniți în prezentul Contract și care sunt definiți de actele normative aplicabile vor avea înțelesul prevăzut în definiția corespunzătoare din Lege.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI, DURATA ȘI DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Articolul 2 – OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Obiectul prezentului contract îl constituie delegarea de gestiune prin atribuire directă a serviciului de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate neregulamentar pe domeniul public sau privat al Municipiului București aferent străzilor și în perimetrul delimitat de acestea, astfel cum sunt prevăzute în Caietul de Sarcini (Anexa nr. 2 la contract), constând în:

- ridicarea, transportul și depozitarea vehiculelor staționate neregulamentar la sesizarea Agenților Constatatori;
- încasarea tarifelor serviciului de ridicare, transport și depozitare;
- gestionarea și întreținerea parcului auto necesar pentru ridicarea vehiculelor care staționează neregulamentar pe domeniul public;
- exploatarea imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE,, pus la dispoziția Delegatului ca bun de retur, exclusiv pentru depozitarea, paza și eliberarea vehiculelor ridicate în zona operațională corespunzătoare PMB;
- gestionarea formularelor cu regim special și a altor bunuri utilizate pentru prestarea Serviciului;

(2) Prin prezentul Contract, Delegatarul atribuie Delegatului, pentru perioada de timp menționată la Articolul 3, dreptul și obligația de a ridica, transporta, depozita și elibera vehiculele staționate neregulamentar, respectiv fără stăpân sau abandonate pe domeniul public sau privat, în arealul stabilit al Municipiului București.

Articolul 3 - DURATA CONTRACTULUI, PERIOADA DE MOBILIZARE ȘI DATA DE ÎNCEPERE

- (1) Durata prezentului Contract este de **5 (cinci) ani** de la data de începere a Contractului.
- (2) Data de Începere este ulterioară Datei Intrării în Vigoare, astfel cum sunt definite ambele la Articolului 1 („Definiții și interpretare”) din prezentul Contract.
- (3) În cazul în care nu va fi incidentă prelungirea de drept a Contractului, Părțile pot conveni asupra prelungirii Duratei Contractului cu respectarea regulilor privind ajutorul de stat, dacă este cazul și a oricărei Legi aplicabile la data prelungirii. Prolungirea va fi convenită prin act adițional la Contract nu mai târziu de 6 (sase) luni înainte de data expirării Contractului.
- (4) În cazul în care este necesar, între Data Semnării și Data de Începere, se întinde Perioada de Mobilizare.
- (5) În Perioada de Mobilizare, Delegatul are obligația de a-și constitui și de a proba integral capacitatea operațională necesară prestării Serviciului, în conformitate cu Caietul de Sarcini (Anexa nr. 2 la contract), respectiv:
- a) parcul minim de autospeciale prevăzut la art. 6 din Caietul de Sarcini cu îndeplinirea cerințelor tehnice de la art. 5 din Caietul de Sarcini;
 - b) spațiul/spațiile de depozitare cu o capacitate de minimum 250 de vehicule și o suprafață de minimum 15.000 mp, care îndeplinesc cerințele tehnice și de securitate prevăzute la art. 9–11 din Caietul de Sarcini; pentru imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, pus la dispoziție de Delegatar, dovada se face prin Procesul-verbal de predare-primire, iar pentru eventualele spații de depozitare suplimentare asigurate de Delegat, prin dovada titlului juridic propriu pe o durată cel puțin egală cu durata Contractului;
 - c) personalul calificat și autorizat, în echipaje complete, conform art. 7–8 din Caietul de Sarcini;

- d) registru propriu de evidenta, cu interconectarea prevăzută la art. 26 din Regulament, integrat tehnic cu DGPMB – Brigada Rutieră, cu DGPLCMB și cu registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate;
 - e) polițele de asigurare prevăzute la art. 21 lit. E din Caietul de Sarcini (RCA, CASCO, răspundere civilă profesională, asigurarea depozitelor);
 - f) desemnarea Responsabilului cu Protecția Datelor (DPO) și realizarea evaluării de impact asupra protecției datelor (DPIA), conform art. 21 lit. D din Caietul de Sarcini.
- (6) Cu cel puțin 5 (cinci) Zile înainte de expirarea Perioadei de Mobilizare, Delegatul notifică în scris Delegatarul cu privire la finalizarea măsurilor de mobilizare și solicită recepția capacității operaționale.
- (7) Delegatarul, prin comisia de recepție desemnată prin dispoziție a Primarului General, verifică la fața locului și pe bază de documente îndeplinirea tuturor condițiilor din Anexa nr. 7 la contract.
- (8) Rezultatul verificării se consemnează în Procesul-verbal de recepție a capacității operaționale, întocmit conform modelului din Anexa nr. 7 la contract, care poate fi: a) de admitere, dacă toate condițiile de la alin. (5) sunt îndeplinite; b) de admitere cu obiecțiuni, cu stabilirea unui termen de remediere de maximum 15 Zile pentru deficiențe minore care nu afectează începerea prestării Serviciului; c) de respingere, dacă nu sunt îndeplinite condițiile esențiale privind parcul auto, depozitul, sistemul informatic, personalul sau asigurările.
- (9) Data de Începere se stabilește prin Procesul-verbal de recepție a capacității operaționale, numai după admiterea acesteia (inclusiv după remedierea obiecțiunilor, după caz), și se comunică în scris Delegatului. Prestarea efectivă a Serviciului nu poate începe anterior acestei date.
- (10) Depășirea Perioadei de Mobilizare din culpa exclusivă a Delegatului, fără obținerea recepției de admitere, constituie abatere gravă și dă dreptul Delegatarului de a rezilia Contractul în condițiile articolului 21.

Articolul 4 - CONTRACTUL ȘI DOCUMENTELE CONTRACTUALE

- (1) Prezentul Contract reprezintă întreaga înțelegere contractuală a Părților cu privire la obiectul acestuia.
- (2) Se consideră că documentele care alcătuiesc Contractul se explică reciproc și se interpretează împreună. În eventualitatea oricăror neconcordanțe între cuvinte, termeni, fraze sau abrevieri scrise cu majusculă și definite în cadrul unei Anexe, înțelesul stabilit de Articolul 1 al Contractului va prevala asupra înțelesului din Anexă, dacă contextul acestui Contract permite.
- (3) Prezentul Contract are următoarele anexe, care fac parte integrantă din Contract:
- Anexa nr. 1 - Regulamentul serviciului RTDE, în forma aprobată/modificată prin hotărâre a CGMB;
 - Anexa nr. 2 - Caietul de sarcini al serviciului RTDE pentru zona operațională corespunzătoare PMB (zona centrală);
 - Anexa nr. 3 - Structura tarifară aprobată prin HCGMB nr.289/2026, în forma aprobată/modificată prin hotărâre a CGMB;
 - Anexa nr. 4 - Inventarul bunurilor utilizate în derularea Contractului, pe categorii (bunuri de retur, bunuri de preluare și bunuri proprii), inclusiv bunurile puse la dispoziția Delegatului și imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176, CF 220252, precum și evidența investițiilor realizate asupra acestuia;
 - Anexa nr. 5 - Programul de investiții;

Anexa nr. 6 - Indicatorii de performanță, obligațiile de raportare și consecințele neîndeplinirii acestora;

Anexa nr. 7 - Proces-verbal de recepție a capacității operaționale a Delegatului.

- (4) Studiul de fundamentare aprobat prin HCGMB nr.290/2026 nu constituie anexă operațională la prezentul Contract, ci document de fundamentare al hotărârii CGMB și se utilizează numai pentru interpretarea cadrului general al delegării, în măsura în care nu contravine Contractului, Regulamentului și Caietului de sarcini.

CAPITOLUL III. REDEVENȚA ȘI TARIFUL SERVICIULUI

Articolul 5 – REDEVENȚA

- (1) Delegarea gestiunii serviciului se efectuează în schimbul unei redevențe anuale de **1%** (unu la sută) din cuantumul veniturilor efectiv încasate de Delegat din prestarea serviciului, fără TVA.
- (2) Punerea la dispoziție a imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, nu generează o chirie sau redevență imobiliară distinctă, folosința acestuia fiind accesorie delegării Serviciului și avută în vedere în redevența prevăzută la alin. (1).
- (3) Delegatul are obligația de a achita redevența anual, după închiderea anului financiar, dar nu mai târziu de 30 iunie a anului următor, pentru anul contractual anterior.
- (4) Plata redevenței se face în contul transmis de către Delegatar, deschis la Trezoreria Municipiului București.
- (5) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata unor penalități de întârziere în cuantum de 0,1%, pentru fiecare zi de întârziere, până la achitarea integrală a acesteia.
- (6) Neplata redevenței (inclusiv a majorărilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile dă dreptul Delegatarului de a rezilia contractul în condițiile art. 21.
- (7) Din partea Delegatarului, responsabil cu urmărirea, încasarea și respectarea obligațiilor privind plata redevenței este Direcția Generală Economică.
- (8) Redevența nu se poate modifica pe toata durata de derulare a contractului de delegare.

Articolul 6 – TARIFUL SERVICIULUI

- (1) Tariful Serviciului la Data de începere a Contractului este prevăzut în Anexa nr. 3 la contract.
- (2) Structura și nivelul tarifelor vor fi stabilite astfel încât, respectând necesitatea publică a serviciului, nivelul economico - social de sustenabilitate a costului de către utilizatorul vehiculului ridicat, să se urmărească respectarea următoarelor condiții:
- a. să acopere costul efectiv al Prestării Serviciului;
 - b. să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
 - c. să încurajeze prestarea eficientă a Serviciului și protecția mediului;
 - d. să încurajeze investițiile de capital;
 - e. să respecte autonomia financiară a Delegatului.
- (3) Nivelul Tarifului trebuie să asigure atât viabilitatea economică a Delegatului, sustenabilitatea economico - socială a acestuia, de către utilizatorii vehiculelor ridicate, cât și interesele

Delegatarului. Valoarea Serviciului se fundamentează, se ajustează sau se modifică conform metodologiei aprobate de Delegatar, cu consultarea Delegatului.

- (4) Delegatarul are competență exclusivă în aprobarea Tarifelor serviciului, a modificărilor și ajustărilor acestora.
- (5) Aplicarea de către Delegat a Tarifului serviciului aprobate de Delegatar este obligatorie.
- (6) Sumele încasate de Delegat din Tarif, constituie venituri ale Delegatului și vor fi utilizate pentru acoperirea cheltuielilor ocazionate de activitatea de administrare și exploatare a serviciului.
- (7) Soluționarea oricăror dispute în legătură cu aprobarea/modificarea/ajustarea Tarifului de exploatare se face conform prevederilor Articolului 29 („Litigii”) din prezentul Contract. Până la soluționarea disputelor Delegatul va aplica Tariful în vigoare, iar în urma soluționării disputei noile Tarife aprobate, care vor intra în vigoare în luna imediat următoare.

CAPITOLUL IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Articolul 7 - DREPTURILE DELEGATULUI

Delegatul are următoarele drepturi:

- 1.1. Să presteze Serviciul în Aria Delegării, cu respectarea prevederilor prezentului Contract, a Regulamentului Serviciului, a Caietului de Sarcini și a oricărei prevederi legale aplicabile Serviciului.
- 1.2. De a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile ce fac obiectul contractului de delegare de gestiune.
- 1.3. De a iniția modificarea și/sau completarea prezentului contract, în cazul modificării reglementărilor legale.
- 1.4. De a încasa tarifele stabilite prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București.
- 1.5. Să solicite Delegatarului ajustarea și/sau modificarea Tarifului Serviciului în situațiile și în condițiile prevăzute de Lege.
- 1.6. Să sesizeze organele de poliție competente cu privire la faptele produse pe perioada prestării serviciului, care potrivit Legii îmbracă forma unor abateri de la normele privind ordinea și liniștea publică și/sau care constituie contravenții sau infracțiuni.
- 1.7. Delegatul are dreptul de a utiliza sau angaja furnizori, prestatori, antreprenori, mandatar pentru furnizarea de produse sau realizarea de lucrări ori prestarea de servicii.

Articolul 8 - DREPTURILE DELEGATARULUI

Delegatarul are următoarele drepturi:

- 1.1. De a verifica prin reprezentanții săi, în perioada derulării contractului modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către Delegat, precum și îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate a activităților realizate de Delegat.
- 1.2. De a modifica în mod unilateral partea de reglementară a contractului de delegare de gestiune din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- 1.3. Să exercite competențele și responsabilitățile ce-i revin potrivit Legii în domeniul Serviciului.
- 1.4. Să stabilească strategiile de dezvoltare și funcționare a Serviciului.

Articolul 9 - OBLIGAȚIILE DELEGATULUI

- (1) Să asigure prestarea serviciului în mod continuu și permanent 24 ore/7 zile pe toată durata contractului.

- (2) Să întocmească fișa vehiculului ridicat. Delegatul va răspunde cu prioritate la solicitarea Delegatarului în vederea ridicării vehiculelor care prezintă real pericol pentru siguranța circulației rutiere sau perturbă fluenta traficului rutier.
- (3) Răspunde de modul de ridicare, depozitare și de pază a vehiculelor.
- (4) Respectă normele de protecție și poluare a mediului înconjurător, conform legislației în vigoare.
- (5) Asigură emiterea facturilor pentru ridicare, transport și depozitare și eliberează chitanțele respective pentru sumele încasate.
- (6) Transportă pe cheltuiala proprie vehiculele care au fost trecute în proprietatea administrației publice municipale, care au fost evaluate și urmează a fi valorificate în conformitate cu prevederile Legii 421/2002, la adresa indicată de Delegatar.
- (7) Să încheie o asigurare de răspundere civilă pentru acoperirea eventualelor daune produse ca urmare a desfășurării activităților.
- (8) Să efectueze serviciul conform prevederilor caietului de sarcini, în condiții de calitate și eficiență.
- (9) Să plătească redevența la valoarea prevăzută și la termenul stabilit în contract.
- (10) La încetarea contractului de delegare de gestiune din alte cauze decât termenul, forța majoră, cazul fortuit și înțelegerea părților, Delegatul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către Delegatarul, dar nu mai mult de 90 de zile.
- (11) Să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activităților și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității acestora.
- (12) Să ia măsurile necesare privind siguranța la locul de muncă și normele de protecție a muncii, a mediului și de paza contra incendiilor.
- (13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților sau serviciului public (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și protejarea patrimoniului etc).
- (14) Să realizeze toate demersurile pentru asigurarea finanțării, din venituri proprii sau din surse atrase, în condițiile legii, necesare pentru prestarea Serviciului, inclusiv fondurile necesare pentru realizarea investițiilor, din surse proprii și/sau atrase, inclusiv contracte de creditare, de asociere în participație etc.
- (15) În cazul în care Delegatul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării serviciului, va notifica de îndată acest fapt Delegatarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității acestuia care face obiectul prezentului contract.
- (16) Asigură un număr suficient de angajați pentru prestarea serviciului în condiții de calitate, cantitate, siguranță și continuitate.
- (17) Se obligă să prezinte Delegatarului rapoarte trimestriale, sau la simpla solicitare a acestuia, cu privire la prestarea serviciului care face obiectul prezentului contract.

- (18) Să asigure accesul reprezentanților Delegatarului în vederea verificării modului de prestare a serviciului și a îndeplinirii obligațiilor contractuale, sens în care va pune la dispoziția Delegatarului, la simpla solicitare a acestuia, orice informații, date, documente cu privire la activitatea desfășurată și la îndeplinirea obligațiilor contractuale.
- (19) Să presteze serviciul la tarifele aprobate de Consiliul General al Municipiului București, tarife prevăzute în Anexa nr. 3 la contract (Structura tarifară aprobată prin HCGMB nr.289/2026), care face parte integrantă din prezentul contract.
- (20) Riscul de exploatare a serviciului este preluat integral de Delegat.
- (21) Să utilizeze Depozitul RTDE exclusiv pentru prestarea Serviciului și să nu schimbe destinația acestuia fără aprobarea prealabilă a Delegatarului/CGMB, după caz.
- (22) Să asigure pe cheltuiala sa exploatarea, paza, utilitățile, întreținerea curentă, reparațiile curente și autorizările necesare funcționării Depozitului RTDE.
- (23) Să nu realizeze lucrări de construire, amenajări, extinderi, bransamente sau alte investiții asupra imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, fără acordul prealabil scris al Delegatarului și fără obținerea autorizațiilor/avizelor prevăzute de lege.
- (24) Să țină o evidență distinctă a investițiilor realizate asupra imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, pe categorii de bunuri de retur, bunuri de preluare și bunuri proprii și să transmită Delegatarului situația actualizată ori de câte ori aceasta este solicitată.
- (25) Să restituie imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), la încetarea Contractului, împreună cu investițiile care au natura bunurilor de retur, liber de sarcini și în stare corespunzătoare de folosință.
- (26) Pentru vehiculele nerevendicate, Delegatul transmite, DGPLCMB, dosarul complet al vehiculului și asigură păstrarea acestuia până la finalizarea procedurilor prevăzute de Legea nr. 421/2002, fără a putea declara, valorifica sau casa vehiculele din proprie inițiativă.
- (27) Sa amenajeze Depozitul RTDE pe imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252) pentru desfasurarea serviciului RTDE si cu respectarea cerintelor art.10 din Caietul de sarcini al serviciului.

Articolul 10 - OBLIGAȚIILE DELEGATARULUI

- (1) Să-și asume pe perioada derulării contractului toate responsabilitățile și obligațiile ce decurg din calitatea sa de proprietar pentru bunurile de retur.
- (2) Să nu-l tulbure pe Delegat în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.
- (3) Să nu modifice în mod unilateral contractul de delegare, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- (4) Să notifice Delegatului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor acestuia.
- (5) Să pună la dispoziția Delegatului terenul din Splaiul Unirii nr. 176, unde va fi amenajat Depozitul RTDE, pe baza procesului-verbal de predare-primire.

- (6) Să urmărească, prin structura desemnată la nivelul aparatului de specialitate al Primarului General, respectarea obligațiilor Delegatului privind folosirea Depozitului RTDE, realizarea investițiilor și restituirea bunurilor de retur.
- (7) Să analizeze și să aprobe, după caz, investițiile propuse de Delegat asupra Depozitului RTDE, cu respectarea regimului juridic al imobilului și a prevederilor legale aplicabile.
- (8) Să preia, la încetarea Contractului, imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252) și investițiile care au natura bunurilor de retur, pe bază de proces-verbal.

CAPITOLUL V. EXECUTAREA CONTRACTULUI

Articolul 11 – INDICATORII DE PERFORMANȚĂ

- (1) Delegatul are obligația de a respecta indicatorii de performanță prevăzuți în Anexa nr. 6 la contract, care face parte integrantă din prezentul Contract.
- (2) Neîndeplinirea repetată a indicatorilor de performanță atrage aplicarea penalităților prevăzute în Anexa nr. 6 la contract și poate constitui abatere gravă, în condițiile articolului 21.

Articolul 12 – MONITORIZARE

- (1) Delegatarul monitorizează realizarea indicatorilor de performanță și a parametrilor, pe baza rapoartelor Delegatului, a datelor din registrul acestuia și din registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate.
- (2) Delegatarul are ca responsabilități și atribuții principale să monitorizeze respectarea de către Delegat a Indicatorilor de Performanță, calitatea și eficiența Serviciului prestat, corespunzător Indicatorilor de Performanță, în conformitate cu prevederile prezentului Contract.
- (3) Delegatul trebuie să coopereze cu bună credință cu Delegatarul pentru a facilita monitorizarea Serviciului.

Articolul 13 - BUNURILE UTILIZATE ÎN DERULAREA CONTRACTULUI

- (1) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de către Delegat în derularea Contractului sunt următoarele:
 - 1. Bunurile de Retur:**
 - 1.1. Acestea sunt:
 - (i) bunurile Delegatarului puse la dispoziția Delegatului, aferente serviciului de administrare și exploatare, pe întreaga Durată a Contractului, în scopul prestării Serviciului. Acestea sunt și rămân în proprietatea Delegatarului pe întreaga Durată a Contractului inclusiv imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE. Delegatul primește posesia și folosința asupra acestor bunuri, pe întreaga durată a Contractului, în vederea executării serviciului delegat.
 - (ii) bunuri noi, care înseamnă toate bunurile finanțate, dobândite, construite, puse în funcțiune, instalate sau create după Data începerii Contractului, care fac parte din infrastructura aferentă Serviciului, cu excepția celor care, potrivit dispozițiilor legale sau convenționale în vigoare și aplicabile Delegatului, rămân în proprietatea altei persoane, chiar dacă acestea sunt folosite/înglobate/utilizate în infrastructura de administrare și exploatare a serviciului.
 - 1.2. Inventarul Bunurilor de retur aferente Serviciului Delegat, existente la Data Semnării Contractului este prevăzut în Anexa nr. 4 la prezentul Contract.

- (2) Delegatarul pune la dispoziția Delegatului, pe durata Contractului, imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, ca bun de retur afectat exclusiv prestării Serviciului în zona operațională corespunzătoare PMB.
- (3) Predarea-preluarea imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, se realizează pe bază de proces-verbal, cu anexarea extrasului de carte funciară, a raportului de evaluare, a inventarului bunurilor și, după caz, a documentelor privind utilitățile, autorizațiile și starea tehnică a imobilului.
- (4) Delegatul are drept de folosință asupra Depozitului RTDE numai în limitele necesare prestării Serviciului. Delegatul nu poate schimba destinația, subînchiria, transmite folosința, greva sau pune la dispoziția unui terț Depozitul RTDE, total sau parțial, fără aprobarea prealabilă a Consiliului General al Municipiului București.
- (5) Delegatul suportă, pe durata Contractului, cheltuielile de exploatare, pază, utilități, salubritate, întreținere curentă, reparații curente, asigurare și autorizare necesare funcționării Depozitului RTDE, în măsura în care acestea sunt necesare prestării Serviciului.

1.3. Folosința asupra tuturor Bunurilor de Retur revine de drept Delegatarului, la încetarea Contractului din orice cauză.

1.4. Delegatul nu va folosi nicio parte a unui bun sau a spațiilor de lucru din bunurile aferente exploatarea și administrării serviciului, în alt scop decât prestarea Serviciului conform prezentului Contract, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Delegatarului care este proprietarul respectivului bun/spațiu.

1.5. Delegatului îi este interzis să constituie garanții reale asupra oricărui Bun de Retur.

1.6. Delegatul este obligat să exploateze și să întrețină Bunurilor de Retur, cu diligența unui bun proprietar.

2. Bunuri de preluare:

2.1. Lista lor indicativă (generică) este prevăzută în Anexa nr. 4 la prezentul Contract.

2.2. La încetarea prezentului Contract din orice cauză, Delegatarul are opțiunea de a dobândi Bunurile de Preluare, cu plata unei sume de bani egală cu valoarea contabilă actualizată a acestora.

2.3. În termen de cel mult 15 (cincisprezece) Zile de la Data încetării, Delegatarul va notifica Delegatului care sunt Bunurile de Preluare pe care dorește să le dobândească.

2.4. Delegatul va transfera proprietatea și posesia asupra Bunurilor de Preluare către Delegatar după primirea plății valorii acestora stabilită conform punctului 2.2. de mai sus.

3. Bunuri proprii:

3.1. Care aparțin Delegatului și asupra cărora Delegatarul nu și-a manifestat intenția de a le prelua, nu vor fi transferate Delegatarului la încetarea Contractului, Delegatul are drepturi depline.

Articolul 14 - INVESTIȚIILE

- (1) Investițiile asupra Depozitului RTDE se pot realiza numai cu acordul prealabil scris al Delegatarului, în baza unui program de investiții și cu respectarea regimului juridic al imobilului, a legislației urbanistice, de autorizare a lucrărilor, de protecție a mediului, PSI și securitate.

- (2) În măsura în care realizarea planului/planurilor de investiții vor necesita o aprobare/încuviințare/acțiune/avizare pozitivă din partea Delegatarului, iar aceasta nu se va emite/elibera prin organul/organele sale deliberative sau executive, Delegatul nu va fi în culpă pentru nerealizarea acestora.
- (3) Fondurile necesare pentru realizarea investițiilor vor fi asigurate din surse proprii sau atrase, inclusiv prin încheierea de contracte de creditare, de asociere în participate, sau orice alte forma permise de lege, etc.
- (4) Realizarea nivelului investițional asumat se va putea realiza în orice formă prevăzute de lege pentru atragerea fondurilor și se va raporta la valoarea estimată totală, cumulată (dacă va fi vorba de un raport juridic cu executare succesivă), a planului de investiției/afaceri realizat, ori a nivelului aporturilor în bunuri sau servicii ce fac obiectul acestora.
- (5) Delegatul va efectua investiții în Depozitul RTDE în baza unui program de investiții convenit împreună cu Delegatarul.
- (6) Delegatul își rezervă dreptul să definească și să prezinte anual planul său de investiții pentru a-i permite prestarea Serviciului în cele mai bune condiții tehnice, economice, de mediu, sociale potrivit celor mai bune practici în vigoare.
- (7) Investițiile realizate de Delegat, inclusiv cele în amenajarea Depozitului RTDE se vor amortiza de către acesta conform legii. În cazul în care investiția nu se amortizează pe durata Contractului, acesta poate fi prelungit până la amortizarea investiției, în condițiile legii.
- (8) Reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale se va face cu respectarea Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.
- (9) Investițiile realizate de Delegat pentru amenajarea, modernizarea și dotarea Depozitului RTDE au natura bunurilor de preluare și rămân în proprietatea exclusivă a Delegatului pe întreaga perioadă de derulare a Contractului.
- (10) La încetarea Contractului, indiferent de cauza încetării, Delegatarul poate opta pentru preluarea acestor investiții, transferul dreptului de proprietate operând numai la data plății integrale și efective către Delegat a contravalorii lor, stabilită la valoarea rămasă neamortizată la data încetării. Până la achitarea integrală a acestei contravalori, Delegatul beneficiază de drept de retenție asupra investițiilor și nu poate fi obligat să le predea. În cazul în care Delegatarul nu optează pentru preluare, Delegatul are dreptul de a ridica investițiile care pot fi demontate, cu obligația de a readuce imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, în stare corespunzătoare de folosință, cu luarea în considerare a uzurii normale.
- (11) Bunurile mobile, echipamentele și dotările procurate de Delegat, care pot fi demontate fără afectarea structurală a Depozitului RTDE și fără afectarea continuității Serviciului, sunt și rămân bunuri proprii ale Delegatului, nu au natura bunurilor de retur și pot fi ridicate de acesta la încetarea Contractului sau pe parcursul derulării acestuia, fără a datora vreo despăgubire Delegatarului.
- (12) La încetarea Contractului, Delegatul are obligația să restituie imobilul situat în Splaiul Unirii nr. 176 (CF 220252), unde va fi amenajat Depozitul RTDE, împreună cu bunurile care au natura bunurilor de retur, în stare corespunzătoare de folosință, cu luarea în considerare a uzurii normale, pe bază de proces-verbal de predare-primire. Obligația de predare a investițiilor care au natura bunurilor de preluare este corelativă obligației Delegatarului de

plată a contravalorii acestora, potrivit alin. (9), Delegatul fiind îndreptăţit să refuze predarea până la achitarea integrală a acestei contravalori.

- (13) Delegatul are dreptul la despăgubiri egale cu valoarea rămasă neamortizată la data încetării pentru investiţiile care au natura bunurilor de retur, în cazul încetării Contractului înainte de termen din orice cauză neimputabilă Delegatului, precum şi la contravaloarea investiţiilor care au natura bunurilor de preluare preluate de Delegatar, potrivit alin. (9).

CAPITOLUL VI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Articolul 15 – MODALITĂŢI DE MODIFICARE

- (1) Delegatarul poate modifica, unilateral partea reglementară a prezentului contract, cu notificarea prealabilă a Delegatului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.
- (2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Delegatul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată şi efectivă.
- (3) În caz de dezacord între cele două Părţi cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanţa de judecată competentă;
- (4) Dezacordul cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru Delegat care să conducă la sustragerea de la obligaţiile sale contractuale.

Articolul 16 - MENŢINEREA ECHILIBRULUI CONTRACTUAL

- (1) Părţile vor urmări în permanenţă menţinerea echilibrului contractual şi financiar al Contractului.
- (2) Delegatul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, dacă această creştere rezultă în urma unui eveniment de forţă majoră sau caz fortuit, astfel cum este acesta descris la articolului 23.
- (3) În situaţia în care, independent de Delegat şi de voinţa sa, modificări legislative, constrângeri tehnice, economice, financiare sau, în general, evenimente neprevăzute care nu constituie evenimente de forţă majoră, datorate sau nu Delegatarului, alterează echilibrul economico-financiar al prezentului Contract, iar dezechilibrul rezultat nu poate fi remediat prin modificarea, actualizarea sau ajustarea tarifelor în condiţiile articolului 7 pct. 1.6., Părţile se obligă să renegocieze termenii şi condiţiile prezentului Contract, în scopul restabilirii echilibrului economico-financiar al acestuia.
- (4) Dacă, la expirarea unei perioade de cel puţin 60 (şaizeci) de Zile sau a altui termen stabilit de Părţi de la începerea negocierilor prevăzute la alineatul precedent, acestea eşuează, oricare dintre Părţi va avea dreptul să notifice celeilalte Părţi încetarea prezentului Contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese. Delegatul va avea obligaţia de a presta Serviciul în continuare pe o durată de cel mult 90 (nouăzeci) de Zile, în vederea asigurării continuităţii Serviciului.
- (5) Oricare dintre Părţi va putea cere modificarea Contractului, în vederea menţinerii echilibrului contractual şi financiar, în situaţia în care o modificare legislativă face ca una sau mai multe clauze importante ale prezentului Contract ori toate drepturile şi obligaţiile Delegatului în baza prezentului Contract să devină ilegale sau imposibil de realizat.

CAPITOLUL VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Articolul 17 - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- (1) Nerespectarea dovedită de către oricare dintre Părțile contractante a obligațiilor contractuale ce îi incumbă în temeiul prezentului Contract atrage răspunderea contractuală a Părții în culpă.
- (2) În situația rezilierii Contractului din vina unei Părți, această Parte va datora despăgubiri celeilalte Părți.
- (3) Încetarea prezentului Contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a Părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după data încetării Contractului. De asemenea, Părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte sau acte întreprinse de către o Parte pe perioada desfășurării Contractului, ale căror rezultate s-ar ivi după încetarea efectelor Contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă Parte.

Articolul 18 - RĂSPUNDEREA DELEGATARULUI

- (1) Delegatarul nu poate exercita vreun drept de dispoziție asupra Bunurilor de Retur pe parcursul Duratei Contractului, fără acordul scris al Delegatului sa fie obținut anterior, acord care nu va fi întârziat în mod nejustificat.
- (2) Delegatarul nu îl va tulbura pe Delegat în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.
- (3) În niciun caz Delegatarul nu va fi răspunzător față de Delegat de vreo Daună ori Daună indirectă sau cheltuială de orice natură pe care Delegatul le-ar putea suporta sau înregistra ca o consecință directă a:
 - a) apariției unui Eveniment de Forță Majoră;
 - b) nerespectării de către Delegat a propriilor sale obligații asumate prin prezentul Contract;
 - c) acțiunii, inacțiunii sau faptelor unor terțe persoane pentru care Delegatarul nu este responsabil.

Articolul 19 - RĂSPUNDEREA DELEGATULUI

- (1) Delegatul nu va putea fi ținut răspunzător pentru neîndeplinirea vreunei obligații ce-i revine în baza prezentului Contract dacă neîndeplinirea respectivei obligații este o consecință directă a situațiilor prevăzute la alineatele de mai jos din prezentul Articol.
- (2) Delegatul nu va fi obligat să îndeplinească obligațiile sale contractuale, inclusiv Indicatorii de Performanță, în măsura în care acesta nu poate, în mod rezonabil, fie (i) să respecte termenele de îndeplinire a obligațiilor contractuale în perioadele de timp prevăzute, fie (ii) să continue să îndeplinească obligațiile contractuale, ca o consecință directă a:
 - a) apariției unui Eveniment de Forță Majoră;
 - b) nerespectării de către Delegat a propriilor sale obligații asumate prin prezentul Contract;
 - c) acțiunii, inacțiunii sau faptelor unor terțe persoane pentru care Delegatul nu este responsabil.
- (3) În cazul în care Delegatul se află în imposibilitatea de a presta Serviciul, total sau parțial, din orice motiv, sau consideră că anumite circumstanțe ar putea împiedica în mod substanțial prestarea Serviciului, atunci Delegatul va notifica imediat Delegatarul, în condițiile prevăzute de prezentul Contract oferind în scris detalii cuprinzătoare asupra circumstanțelor, motivelor, durata posibilă a întreruperii și acțiunile avute în vedere pentru remedierea situației, precum și orice alte detalii pe care Delegatarul le solicită în mod rezonabil. Invocarea oricărui motiv care ar putea împiedica în mod substanțial prestarea Serviciului nu va atrage nicio modificare

a vreunei clauze a acestui Contract și nu va elibera sau exonera în niciun fel Delegatul de obligația de a presta Serviciul conform Contractului și a Legii în vigoare cu privire la Serviciu.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Articolul 20 - CAZURILE DE ÎNCETARE

- (1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații:
 - a) La expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă Părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia și conform Legii în vigoare la data prelungirii;
 - b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Delegatar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina Delegatarului;
 - c) Prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Părți, conform Articolelor 21-22 ("Rezilierea Contractului"), prin reziliere cu plata unei despăgubiri în sarcina Părții în culpă;
 - d) În condiții de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;
 - e) În situația în care, în urma parcurgerii procedurilor speciale referitoare la "Menținerea echilibrului contractual", este permisă încetarea Contractului;
 - f) În cazul falimentului Delegatului;
 - g) Dacă Părțile convin încetarea Contractului, prin act adițional la acesta, respectând Legea aplicabilă, în vigoare la acea dată.
- (2) În cazul încetării Contractului înainte de termen, se va acorda un preaviz de 60 (șaizeci) de Zile, cu excepția cazurilor în care sunt prevăzute în mod expres în cuprinsul Contractului, alte termene pentru preaviz.
 - a) Delegatul va coopera deplin pentru preluarea gestiunii Serviciului cu noul operator căruia i se va delega gestiunea Serviciului sau cu Delegatarul, după caz, în sensul următoarelor: să mențină legătura cu Delegatarul și /sau noul operator, să furnizeze asistență și sprijin privind Serviciul și transferul lor către Delegatar sau noul operator;
 - b) să furnizeze Delegatarului și noului operator toate informațiile privind Bunurile de Retur, precum și serviciile necesare funcționării și prestării acestora;
 - c) în timpul Contractului sau după încetarea acestuia, să nu acționeze în niciun fel, direct sau indirect, care să prejudicieze, să împiedice sau să facă dificil transferul gestiunii Serviciului.
- (3) La încetarea Contractului, din orice cauză, bunurile aferente serviciului de administrare și exploatare, care au fost utilizate de Delegat în derularea Contractului vor fi repartizate după cum urmează:
 - a) Bunurile de Retur vor reveni Delegatarului de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini.
 - b) Bunurile de Preluare vor putea să revină Delegatarului, în măsura în care acesta își va exprima intenția de a prelua aceste bunuri, în schimbul plății, către Delegat, a contravalorii acestora, stabilită prin acordul Părților, pe baza valorii contabile nete, sau, în lipsa unui acord, prin expertiză de evaluare independentă, efectuată de un evaluator autorizat desemnat de comun acord, costurile fiind suportate în mod egal de Părți.
 - c) Bunurile Proprii, cu excepția Bunurilor de preluare, vor rămâne proprietatea Delegatului.
- (4) La data încetării Contractului sau la data convenită pentru predare („Data de Predare”), Delegatul va transfera, toate drepturile legate de Bunurile de Retur, incluzând, cu condiția să facă parte sau să fie utilizate în prestarea Serviciului, precum și toate drepturile Delegatului privind Bunurile de Preluare pentru care Delegatarul și-a exprimat intenția de preluare și a plătit contravaloarea lor până la acea dată.
- (5) La Data de Predare, Delegatul va informa Delegatarul despre starea activelor, inclusiv o listă completă a tuturor defecțiunilor ce afectează sau ar putea afecta funcționarea în condiții de siguranță a acestora. Părțile vor încheia un proces-verbal de predare-primire a tuturor

Bunurilor de Retur și a acelor Bunuri de Preluare pe care Delegatarul le preia.

Articolul 21 - Rezilierea Contractului din culpa Delegatului

- (1) Delegatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul Contract, în momentul survenirii oricărui dintre următoarele evenimente („Obligații încălcate”).
- a) o încălcare semnificativă, de către Delegat, a oricăreia dintre obligațiile sale, asumate în baza prezentului Contract, care are un efect negativ semnificativ asupra drepturilor sau obligațiilor Delegatarului sau asupra capacității Delegatarului de a respecta orice prevedere legală în vigoare și a cărei încălcare nu a fost remediată de către Delegat;
 - b) nerespectarea imputabilă a Indicatorilor de Performanță;
 - c) nerealizarea corespunzătoare sau la termenul prevăzut a lucrărilor care sunt în sarcina sa conform prezentului Contract, Regulamentului Serviciului sau Caietului de Sarcini;
 - d) renunțarea la sau abandonarea culpabilă a Serviciului, de către Delegat;
 - e) nefurnizarea sau ascunderea de informații semnificative, ce trebuie furnizate Delegatarului sau împiedicarea Delegatarului de a-și exercita drepturile de monitorizare în legătură cu executarea prezentului Contract, astfel cum sunt acestea stabilite de clauzele contractuale;
 - f) Delegatul nu a încheiat sau nu a menținut în vigoare asigurările prevăzute de prezentul Contract;
 - g) alte încălcări semnificative ale obligațiilor contractuale care sunt prevăzute expres de prezentul Contract ca reprezentând cauze de reziliere a Contractului.
- (2) În cazul în care Delegatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul Contract:
- a) Delegatarul va trimite Delegatului, în scris, o notificare, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor ("Notificare de încălcare"). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Delegatul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) de Zile de la data primirii de către Delegat a acestei notificări ("Perioada de Remediere").
 - b) În cazul în care Delegatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă încălcarea nu este remediată în Perioada de Remediere, Delegatarul poate rezilia prezentul Contract, în conformitate cu prevederile literei (d) a prezentului Articol.
 - c) Atunci când o Obligație încălcată nu poate fi remediată în mod rezonabil în Perioada de Remediere menționată, Delegatul va lua toate măsurile necesare pentru remedierea încălcării respective în cea mai mare măsură posibilă în timpul Perioadei de Remediere și va face propuneri Delegatarului, anterior expirării respectivei perioade, privind finalizarea remedierii respectivei Obligații încălcate.
 - d) În cazul în care Delegatarul nu acceptă propunerile rezonabile de remediere ale Delegatului sau dacă, după acceptarea propunerilor respective, Delegatul nu remediază Obligația încălcată, în conformitate cu aceste propuneri, Delegatarul poate, printr-o notificare scrisă, adresată Delegatului, să rezilieze Contractul, iar Contractul va înceta începând cu data prevăzută în această notificare.
 - e) Delegatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, printr-o notificare scrisă adresată Delegatului, fără nici o compensație, dacă acesta din urmă intră în faliment, cu condiția ca această denunțare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru Delegatar, sau a altor persoane interesate. În acest caz, Delegatul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din Contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

Articolul 22 - Rezilierea Contractului din culpa Delegatarului

- (1) Delegatul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul Contract în caz de încălcare importantă, de către Delegatar, a oricăreia din obligațiile asumate în baza prezentului Contract, care are un efect negativ semnificativ asupra drepturilor sau obligațiilor Delegatului, în baza prezentului Contract.

- (2) În cazul în care Delegatul are dreptul să rezilieze prezentul Contract se va aplica *mutatis mutandis* procedura prevăzută la Articolul 21 alin. (2).

CAPITOLUL IX. FORȚA MAJORĂ SAU CAZUL FORTUIT

Articolul 23 - Forța majoră sau cazul fortuit

- (1) Forța Majoră” înseamnă un eveniment mai presus de voința Părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, imprevizibil și care face imposibilă executarea și respectiv îndeplinirea Contractului. Aceasta include, în sensul prezentului contract, și evenimente nefavorabile de caz fortuit, conform celor de mai jos. Evenimentele de forță majoră vor include următoarele, tară a se limita la acestea:
- a) Evenimente naturale de forță majoră cum ar fi:
 - trăsnete, cutremure, uragane și alte condiții climaterice extraordinare ca de exemplu temperaturi anormal de scăzute;
 - explozii, foc sau inundații (dacă nu sunt cauzate de Partea respectivă sau orice altă persoană pentru care aceasta este responsabilă);
 - contaminări nucleare, chimice sau biologice (dacă nu sunt cauzate de Partea respectivă sau orice altă persoană pentru care aceasta este responsabilă);
 - bombe sau alte muniții neexplodate sau descoperiri de fosile sau relicve arheologice.
 - b) Evenimente politice de forță majoră cum ar fi:
 - război sau război civil (declarat sau nu) sau conflict armat, invazii sau acte ale inamicilor externi, blocade și embargouri;
 - acțiuni violente de stradă sau rebeliuni civile;
 - orice act sau amenințare de terorism credibilă în mod rezonabil la adresa Părții respective sau privind bunurile de infrastructură aferente Serviciului;
 - greve sau alte mișcări revendicative la scara națională și motivate predominant politic.
 - c) Evenimente nefavorabile de caz fortuit cum ar fi:
 - refuzul, fără un motiv justificat, oricărei Autorități Competente de a elibera orice aviz, permis, licență sau a oricăror autorizații necesare executării obligațiilor contractuale, retragerea acestora sau refuzul de a reînnoi aceste avize, permise, licențe sau autorizații sau orice acte sau omisiuni ale oricărei Autorități Competente având efecte similare;
 - orice acțiune reglementară neîntemeiată sau nerezonabilă dispusă de oricare Autoritate Competentă împotriva Delegatului (care poate include orice anulare sau revocare a oricăror permise, licențe sau autorizații existente, fără un motiv întemeiat);
 - orice rechiziționare, expropriere, naționalizare sau confiscare *de facto* a oricărui bun sau drept semnificativ al Delegatului de către Guvernul României sau de către oricare Autoritate Competentă (altă decât ca rezultat al încălcării de către Delegat a permiselor, licențelor, autorizațiilor sau a Legii);
 - orice acte ilegale din partea unor terți inclusiv poluarea ilegală, în mod intenționat sau accidental.
 - întreruperea neanunțată a alimentării cu energie electrică de către furnizor.
- (2) Forța Majoră nu va include: probleme financiare ale Părților, livrarea cu întârziere a materialelor sau executare cu întârziere/neexecutarea de către contractanții acestora a obligațiilor lor contractuale, condiții meteorologice posibile în condițiile climatice din Aria Delegării, insuficiența forței de muncă sau a echipamentelor sau a materialelor (dacă nu se datorează Forței Majore).
- (3) În situația în care un eveniment de Forță Majoră (condiție care va include consecințele acestuia) împiedică una dintre Părți să își respecte sau întârzie respectarea obligațiilor decurgând din prezentul Contract, se vor aplica următoarele măsuri:
- a) Partea va fi scutită de respectarea și de răspunderea pentru nerespectarea acelor obligații pe care nu le poate îndeplini ca o consecință a unui eveniment de Forță

Majoră, fără a aduce prejudicii obligațiilor de încheiere a asigurărilor corespunzătoare, astfel cum este prevăzut în prezentul Contract.

- b) Orice perioadă de timp acordată sau permisă în baza prezentului Contract pentru îndeplinirea oricărei obligații (inclusiv obligațiile legate de Indicatorii de Performanță și durata Contractului dacă Forța Majoră a afectat integral executarea acestuia) va fi prelungită cu perioada de timp cât durează evenimentul de Forță Majoră; cu condiția, totuși, ca Partea afectată să-și fi respectat obligațiile ce-i revin în baza alin. (4) și (5) ale prezentului articol.
- (4) O Parte afectată de un eveniment de Forță Majoră va informa cealaltă Parte, cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de 3 (trei) Zile Lucrătoare după ce ia cunoștință de apariția unui eveniment de Forță Majoră, furnizând detalii complete despre durata și efectele estimate ale acestuia. Dacă evenimentul de Forță Majoră durează mai mult de o săptămână, Partea afectată va informa periodic cealaltă Parte, dar nu mai rar de o dată la două săptămâni despre derularea evenimentelor.
- (5) O Parte afectată de un eveniment de Forță Majoră va depune toate eforturile pentru a-și relua îndeplinirea obligațiilor cât mai curând posibil, iar între timp să diminueze efectele acestui eveniment, pentru a-și îndeplini obligațiile contractuale neafectate de Forța Majoră și va informa complet cealaltă Parte în legătură cu măsurile luate în acest sens, cu condiția ca acest lucru să nu presupună costuri nerezonabile pentru Partea afectată de evenimentul de Forță Majoră.
- (6) Dacă la expirarea unei perioade de cel puțin 45 zile de la apariția unui eveniment de Forță Majoră, acest eveniment de Forță Majoră (sau consecințele acestuia) continuă și afectează în mod semnificativ furnizarea Serviciului sau executarea obligațiilor contractuale, astfel încât majoritatea Indicatorilor de Performanță încă de atins nu poate fi îndeplinită și/sau majoritatea acelor Indicatori de Performanță atunci când respectarea acestora a fost deja îndeplinită nu poate fi menținută ca urmare a acelui eveniment de Forță Majoră, atunci oricare dintre Părți va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea prezentului Contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese, în orice moment după expirarea acestei perioade, cu condiția ca evenimentul de Forță Majoră să continue încă în momentul acestei notificări și cu un preaviz de 10 (zece) Zile.

CAPITOLUL X. CLAUZE SPECIALE

Articolul 24 – POLITICA PRIVIND FORȚA DE MUNCĂ

- (1) Delegatul va asigura forța de muncă necesară pentru furnizarea Serviciului, precum și formarea profesională a salariaților. Delegatul este răspunzător de angajarea în prestarea Serviciului a unui număr suficient de persoane cu abilitățile, îndemânările, cunoștințele, instruirea, calificările, autorizările și experiența necesare și adecvate unei bune desfășurări a Serviciului și se va asigura că are suficient personal de rezervă pentru prestarea în bune condiții a Serviciului, pe toată Durata Contractului.
- (2) Delegatul se va asigura că toți angajații săi implicați în prestarea Serviciului vor fi instruiți corespunzător cu:
 - a) sarcina sau sarcinile pe care angajatul le va executa;
 - b) toate prevederile importante ale Contractului, inclusiv Regulamentul Serviciului și Caietul de Sarcini al Serviciului, anexe la prezentul Contract;
 - c) toate procedurile și standardele convenite între Părți la anumite interval de timp;
 - d) toate procedurile, regulile, regulamentele și legile aplicabile pentru prestarea Serviciului, inclusiv regulile de sănătate și securitate în muncă, riscul de incendiu și prevederile în caz de incendiu;

- (3) Delegatul va furniza mijloace de identificare a personalului angajat și va solicita personalului să poarte și să aibă la vedere însemnele de identificare pe toată durata furnizării/prestării Serviciului.
- (4) Delegatul se va asigura ca personalul propriu își îndeplinește îndatoririle în conformitate cu prezentul Contract.
- (5) Pe perioada executării prezentului Contract, Delegatul se va conforma politicilor referitoare la conduita personalului (inclusiv cele referitoare la măsurile de siguranță) existente în Regulamentul intern al său. Delegatarul va avea dreptul să solicite Delegatului comunicarea Regulamentului intern și modificarea Regulamentului intern în măsura în care solicitarea de modificare este rezonabilă, în legătură cu dispoziții ale Regulamentului care afectează modul de prestare a Serviciului și în conformitate cu Legea aplicabilă, dispozițiile legale aplicabile. După aprobarea Regulamentului intern, Delegatul îl va afișa la loc vizibil și îl va aduce la cunoștință tuturor angajaților, făcând dovada acestei formalități către Delegatar prin prezentarea semnăturilor de luare la cunoștință. Delegatul va lua măsuri disciplinare corespunzătoare împotriva oricărei persoane angajate de acesta care nu respectă prevederile Regulamentului intern.
- (6) Delegatul este răspunzător în întregime de angajarea și de condițiile de lucru ale angajaților săi.
- (7) Delegatul este răspunzător și va suporta toate costurile și cheltuielile legate de angajarea personalului, de transportul acestuia și achitarea la timp a salariilor.
- (8) În cazul încetării prezentului Contract, Delegatul este de acord, iar Delegatarul se angajează să asigure preluarea de către noul operator al Serviciului, în măsura în care va fi posibil, a salariaților Delegatului.
- (9) Personalul angajat al Delegatului beneficiază de toate drepturile prevăzute în contractul colectiv sau individual de muncă. Delegatul va întocmi planuri anuale, pe categorii profesionale de angajați, în vederea perfecționării acestora, prin participarea lor la cursuri, seminarii, instruirii.
- (10) Numărul angajaților Delegatului va fi stabilit de acesta, în funcție de politicile proprii, dar să fie suficient pentru furnizarea/prestarea Serviciului.
- (11) Delegatul va lua toate măsurile necesare privind igiena, sănătatea, securitatea la locul de muncă și normele de protecție a muncii, în conformitate cu Legea. Delegatul va aplica metode sigure de lucru pentru toate activitățile prestate în sensul Contractului sau orice alte activități care au legătură cu acesta, pentru a asigura securitatea și sănătatea propriilor angajați, precum și a reprezentanților Delegatarului și a oricărei alte persoane care intra în incintele Delegatului. Principiile și metodele privind sănătatea și securitatea în muncă aplicate de Delegat vor fi în conformitate cu Legea.

Articolul 25 – TAXE

Toate obligațiile fiscale (taxe, impozite etc.) decurgând din prestarea Serviciului sau din activitatea proprie vor fi suportate de către Partea căreia, în conformitate cu Legea, îi incumbă respectiva obligație fiscală.

Articolul 26 – PROPRIETATE INTELECTUALĂ ȘI DREPTURI DE AUTOR

Desenele, planurile, specificațiile, instrucțiunile, manualele și alte documente create, produse sau comandate de către Delegat și care se raportează la prestarea Serviciului și

drepturile de autor care sunt legate de acesta, precum și toate drepturile de proprietate intelectuală ale Delegatului vor fi transferate gratuit Delegatarului la încetarea Contractului.

Articolul 27 – CONFLICTUL DE INTERESE

- (1) Delegatul va lua toate măsurile necesare pentru a preveni sau îndepărta orice situație care are sau poate avea ca efect compromiterea executării prezentului Contract în mod obiectiv și imparțial. Astfel de situații pot apărea ca rezultat al intereselor economice, afinităților politice sau naționale, legăturilor de familie sau emoționale ori al altor legături sau interese comune. Oricare ar fi situația, apariția unui conflict de interese trebuie notificată de către Delegat imediat Delegatarului, în scris.
- (2) Delegatul va garanta că personalul său, inclusiv cel de conducere, nu se află într-o situație care poate da naștere unui conflict de interese. Delegatul va înlocui, imediat și fără nici un fel de compensație din partea Delegatarului, orice membru al personalului său care se află într-o astfel de situație.
- (3) Delegatarul își rezervă dreptul de a verifica dacă măsurile luate de Delegat în conformitate cu prevederile prezentului Articol sunt adecvate și de a solicita luarea de măsuri suplimentare dacă va considera acest lucru ca fiind necesar.
- (4) Delegatul se va abține de la orice legături și relații, comerciale sau de altă natură, care au sau pot avea ca efect compromiterea independenței sale sau a personalului său. În cazul în care Delegatul nu poate menține această independență, Delegatarul are dreptul de a rezilia Contractul, conform procedurii prevăzute de Articolul 21 ("Rezilierea Contractului") fără a aduce atingere dreptului Delegatarului de a solicita despăgubiri pentru orice daune suferite ca urmare a acestei situații.

Articolul 28 - NULITATEA CONTRACTULUI ȘI DIVIZIBILITATEA PREVEDERILOR SALE

- (1) Dacă, în orice moment ulterior datei semnării, orice articol sau prevedere a prezentului Contract este declarată de orice instanță de judecată competentă ca fiind nelegală, nulă sau inaplicabilă, conform legii, respectivul articol sau respectiva prevedere nu va avea forță juridică și efect juridic, însă nelegalitatea sau inaplicabilitatea lor nu va avea vreun efect asupra validității și aplicabilității oricăror alte prevederi ale prezentului Contract, care vor rămâne în continuare valide și aplicabile în măsura permisă de lege.
- (2) Părțile convin să depună toate eforturile pentru a negocia o modificare echitabilă a articolelor sau prevederilor acestui Contract care sunt anulate sau inaplicabile, iar validitatea sau aplicabilitatea celorlalte prevederi ale Contractului nu va fi afectată prin aceasta.
- (3) Părțile convin ca, la încetarea din orice cauză a Contractului, prevederile privind obligația Delegatului de asigurare a continuității Serviciului pentru o perioadă de maximum 90 (nouăzeci) de zile, precum și prevederile articolului 17 („Răspunderea contractuală”) și ale articolului 19 („Răspunderea Delegatului”), precum și ale articolului 29 („Litigii”) să rămână în vigoare și să își producă efectele în legătură cu toate aspectele contractuale care pot apărea sau se pot menține după data încetării Contractului.

Articolul 29 - LITIGII

- (1) Delegatarul și Delegatul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea contractului.

- (2) În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței judecătorești de drept comun din Municipiul București.

Articolul 30 - NOTIFICARI

- (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- (2) În cazul în care notificarea se face prin poștă va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.
- (3) Dacă notificarea se trimite prin e-mail sau fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- (4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Prezentul contract de delegare de gestiune intră în vigoare la data semnării, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

DELEGATAR

DELEGAT

Anexa nr. 1
Regulamentul serviciului RTDE

Anexa nr. 2
Caietul de sarcini al serviciului RTDE pentru zona operațională corespunzătoare
Primăriei Municipiului București (zona centrală)

Anexa nr. 3
Structura tarifară aprobată prin HCGMB nr. 289/2026

Anexa nr. 4

Inventarul bunurilor utilizate în derularea Contractului, pe categorii (bunuri de retur, bunuri de preluare și bunuri proprii), inclusiv bunurile puse la dispoziția Delegatului

4.1 Bunuri de retur

Nr crt.	DENUMIRE BUN	ADRESA	Suprafața	Nr carte funciară	PROPRIETAR	VALOARE INVENTAR
1	IMOBIL TEREN	Splaiul Unirii, nr.176, Sector 4, București	25579mp	220252	Municipiul București	155.316.200 lei

4.2 Bunuri de preluare

Nr crt.	DENUMIRE BUN	ADRESA	Suprafața	Nr carte funciară	PROPRIETAR	VALOARE INVENTAR

4.3 Bunuri proprii

Nr crt.	DENUMIRE BUN	ADRESA	Suprafața	Nr carte funciară	PROPRIETAR	VALOARE INVENTAR

Anexa nr. 5
Programul de investiții

Anexa nr. 6

Indicatorii de performanță, obligațiile de raportare și consecințele neîndeplinirii acestora

1. Indicatorii de performanță de mai jos sunt obligatorii pentru Delegat pe toată durata Contractului și se monitorizează de către Delegatar, pe baza rapoartelor Delegatului, a datelor din registrul acestuia și a datelor din registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate, administrat de DGPLCMB.
2. Verificare: indicatorii se verifică pe baza registrului unic de evidență a vehiculelor ridicate, rapoartelor Delegatului, documentelor fiscale, situațiilor operative și verificărilor Delegatarului.
3. Consecințe: neîndeplinirea izolată atrage notificare și termen de remediere; neîndeplinirea repetată sau nejustificată atrage penalități contractuale; neîndeplinirea gravă, inclusiv lipsa depozitului funcțional, lipsa flotei minime, imposibilitatea prestării în regim 24/7, refuzul raportărilor sau neplata redevenței, poate constitui abatere gravă și temei de reziliere.
4. Depășirile justificate de situații obiective se menționează distinct în raportare și nu se penalizează automat, dacă sunt documentate în registrul unic de evidență a vehiculelor ridicate.
5. Valorile-țintă corespund cerințelor din Caietul de Sarcini (Anexa nr. 2 la contract), în special art. 13 (timp de răspuns), art. 19 (termen de eliberare) și art. 21 (obligații operaționale, de raportare și de asigurare).

Nr.	Indicator de performanță	Țintă / prag minim	Mod de măsurare	Penalitate la neîndeplinire
1	Timp de răspuns – zi (7:00–23:00, zile lucrătoare)	≤ 30 minute de la disponibilitatea liberă de sarcini a autospecialei	din registrul unic de evidență	50 lei / intervenție cu termen depășit
2	Timp de răspuns – noapte, weekend, sărbători (23:00–7:00)	≤ 40 minute de la disponibilitatea liberă de sarcini a autospecialei	din registrul unic de evidență	50 lei / intervenție cu termen depășit
3	Termen de eliberare a vehiculului	≤ 30 minute de la prezentarea documentelor complete	Din registrul unic de evidență	50 lei / caz de depășire nejustificată
4	Soluționarea petițiilor / reclamațiilor	≥ 95% în termen de 30 de zile	Modul Petiții / raport lunar	100 lei / petiție nesoluționată în termen
5	Acuratețea și transmiterea la termen a raportărilor	100% din rapoarte, la termenele stabilite	Verificarea de către Delegatar	100 lei / raport lipsă sau eronat
6	Integritatea vehiculelor (avarii imputabile Operatorului)	≤ 0,5% din intervențiile lunare	PV predare-primire + reclamații	Acoperirea integrală a prejudiciului + 100 lei / caz
7	Conformitatea parcului auto și a depozitului cu Caietul de Sarcini	100% pe toată durata Contractului	Control periodic / inopinat	Notificare + termen remediere 15 zile; abatere gravă la repetare

6. Penalitățile prevăzute în tabel se aplică prin notă de constatare a Delegatarului, se facturează separat, fără a exclude dreptul la daune-interese.

7. Neîndeplinirea repetată (de minimum 3 ori în 6 luni consecutive) a oricărui indicator esențial (nr. 1–4) constituie abatere gravă și dă dreptul Delegatarului de a rezilia Contractul în condițiile art. 13.

8. Pragurile și penalitățile pot fi ajustate prin act adițional, cu aprobarea Consiliului General al Municipiului București.

DELEGATAR

DELEGAT

Anexa nr. 7
Proces-verbal de recepție a capacității operaționale a Delegatului
(model)

Încheiat astăzi, ____ / ____, în vederea constatării îndeplinirii de către Delegat a obligațiilor din Perioada de Mobilizare, prevăzute la art. 3 din Contractul de delegare și în Caietul de Sarcini (Anexa nr. 2 la contract).

Comisia de recepție desemnată prin Dispoziția Primarului General nr. ____ / ____, compusă din:

1. _____ – președinte;
2. _____ – membru;
3. _____ – membru,

a procedat la verificarea la fața locului și pe bază de documente a următoarelor condiții:

Nr.	Condiție verificată	Temei (Caiet de Sarcini)	Îndeplinit (DA/NU)	Observații
1	Parc minim de 5 autospeciale operaționale (≥ 4 pentru $\leq 4t$, ≥ 1 pentru $> 4t$) + 1 de rezervă, cu cerințele tehnice îndeplinite	art. 5-6		
2	Spațiu de depozitare ≥ 250 vehicule și ≥ 15.000 mp, cu titlu juridic pe durata Contractului	art. 9		
3	Cerințe tehnice și de securitate depozit (împrejmuire, iluminat, pază 24/7, CCTV 90 zile, clădire relații cu publicul, IT integrat)	art. 10		
4	Program de eliberare 24/7 la punct de depozitare cu acces public	art. 11		
5	Personal calificat și autorizat, în echipaje complete (min. 2 operatori/echipaj)	art. 7-8		
6	Polițe de asigurare: RCA, CASCO, răspundere civilă profesională, asigurarea depozitelor	art. 21 lit. E		
7	Obligații privind protecția datelor	art. 21 lit. D		
8	Încheierea Procesului-verbal de predare-primire a bunurilor puse la dispoziție	art. 3 alin. (5) lit.b) din contract		

CONCLUZIA COMISIEI

☐ ADMITERE – toate condițiile sunt îndeplinite; se stabilește Data de Începere: ____ / ____.

☐ ADMITERE CU OBIECȚIUNI – deficiențe minore, termen de remediere de maximum 15 zile, până la ____ / ____.

☐ RESPINGERE – nu sunt îndeplinite condițiile esențiale (nr. ____); Delegatul are obligația de a le remedia.

Obiecțiuni / observații: _____

DELEGATAR

DELEGAT

COMISIA DE RECEPȚIE

(nume, semnături)

(nume, semnătură, ștampilă)



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

NR. 138570/17.08.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru modificarea și completarea HCGMB nr. 290/30.06.2026 privind aprobarea înființării și organizării pentru zona operațională corespunzătoare PMB (zona centrală) a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București (serviciul „RTDE”)

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 290/30.06.2026 a fost aprobată înființarea și organizarea, pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București (zona centrală), a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar. Totodată, a fost aprobată gestiunea delegată cu atribuire directă către Compania Municipală Parking București S.A., precum și caietul de sarcini și forma contractului de delegare.

În forma aprobată nu a fost însă identificat și pus la dispoziția operatorului un imobil aparținând Municipiului București care să asigure funcția de depozit RTDE. Depozitarea este o componentă indispensabilă a serviciului, iar lipsa unui titlu clar de folosință și exploatare ar împiedica predarea amplasamentului, amenajarea acestuia, recepția capacității operaționale și începerea efectivă a serviciului.

În acest scop a fost identificat terenul intravilan situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, înscris în cartea funciară nr. 220252, cu numărul cadastral 220252, având suprafața de 40.227 mp din acte și 25.579 mp măsurată. Imobilul reprezintă proprietatea Municipiului București și se află în administrarea Administrației Fondului Imobiliar în baza HCGMB nr. 765/2018, astfel cum a fost completată prin HCGMB nr. 424/2019. Raportul de evaluare indică, la data de 08.07.2026, valoarea de 155.316.200 lei.

Alegerea amplasamentului din Splaiul Unirii nr. 176 este justificată de proximitatea față de inelul central și de legătura directă cu arterele principale ale zonei operaționale. Poziționarea permite reducerea timpilor de transport al vehiculelor ridicate, a consumului de combustibil și, în mod corespunzător, a costurilor de operare.

Operatorului îi poate fi încredințat imobilul, prin contractul de delegare, administrarea operațională și exploatarea infrastructurii necesare serviciului, în temeiul art. 12 și art. 28 lit. f) din OG nr. 71/2002.

De asemenea, se propune înlocuirea integrală a caietului de sarcini și a contractului de delegare, pentru corelarea cu forma actualizată a Regulamentului RTDE și cu cerințele de operaționalizare.

Având în vedere cele menționate mai sus, precum și raportul de specialitate comun al Direcției Transporturi și Direcției Patrimoniu, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului General al Municipiului București proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea HCGMB nr. 290/30.06.2026 privind aprobarea înființării și organizării pentru zona operațională corespunzătoare PMB (zona centrală) a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București (serviciul „RTDE”).

PRIMAR GENERAL

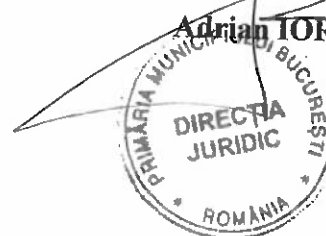
Ciprian CIUCU



Direcția Juridică

Director Executiv

Adrian TORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Servicii Publice

Direcția Transport

Direcția Patrimoniu

Nr. 26178/10.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru modificarea și completarea HCGMB nr. 290/30.06.2026 privind aprobarea înființării și organizării pentru zona operațională corespunzătoare PMB (zona centrală) a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București (serviciul „RTDE”)

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 290/30.06.2026 a fost aprobată înființarea și organizarea, pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București (zona centrală), a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar. Totodată, a fost aprobată gestiunea delegată cu atribuire directă către Compania Municipală Parking București S.A., precum și caietul de sarcini și forma contractului de delegare.

În forma aprobată nu a fost însă identificat și pus la dispoziția operatorului un imobil aparținând Municipiului București care să asigure funcția de depozit RTDE. Depozitarea este o componentă indispensabilă a serviciului, iar lipsa unui titlu clar de folosință și exploatare ar împiedica predarea amplasamentului, amenajarea acestuia, recepția capacității operaționale și începerea efectivă a serviciului.

În acest scop a fost identificat terenul intravilan situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, înscris în cartea funciară nr. 220252, cu numărul cadastral 220252, având suprafața de 40.227 mp din acte și 25.579 mp măsurată.

Imobilul reprezintă proprietatea Municipiului București și se află în administrarea Administrației Fondului Imobiliar potrivit prevederilor HCGMB nr. 765/22.11.2018, privind transmiterea în administrarea Administrației Fondului Imobiliar a zece imobile în scopul dezvoltării și regenerării urbane, precum și obținerii de venituri la bugetul local al municipiului București, prin proceduri de tip P.P.P. - parteneriat public – privat completată, prin H.C.G.M.B. nr.424/31.07.2019.

Pentru imobilul teren intravilan categoria curți construcții identificat cadastral cu nr. 220252, cu o suprafață de 40.227mp din acte și 25.579mp suprafață măsurată, situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 112463/08.07.2026 de către Asocieria Mapps Master Appraisal-

Business Valuation, în baza contractului Subsecvent nr. 177/25.03.2026 și a Notei de comandă nr. 112463/03.07.2026, potrivit căruia acesta are o valoare de inventar de 155.316.200 lei.

În cartea funciară nr. 220252, a imobilului cu adresa Splaiul Unirii nr. 176, sector 4 sunt înscrise în Partea III. Sarcini: Urmărire silită pentru suma de 69.312.000 euro, urmare a cererii formulate de Costanda Costică și Costanda Maria împotriva debitorului Municipiul București prin Primar General; urmărire silită imobiliară din dosarul de executare nr.202EP/2018, BEJ Peticaru Eduard, pentru recuperarea sumei de 37.839.257,30 euro ca urmare a cererii creditorului Costanda Costică și Costanda Maria, împotriva debitorului Municipiul București prin Primar General și notare litigiu ce are ca obiect: "anulare Dispoziție Primar General..., constatarea calității de persoană îndreptățită la restituirea în natură..." dosar civil nr.44905/3/2025 aflat pe rolul Tribunalului București.

Imobilul identificat pentru funcționarea serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar, pentru zona operațională corespunzătoare Primăriei Municipiului București (zona centrală), va avea destinația exclusivă de depozit RTDE și se include în infrastructura edilitar-urbană necesară realizării serviciului.

Acesta va fi pus la dispoziția Companiei Municipale Parking București S.A., ca bun de retur, în cadrul și pe durata Contractului de delegare a gestiunii serviciului RTDE, cu transmiterea posesiei și a dreptului contractual de folosință și exploatare, exclusiv în vederea amenajării, organizării și operării depozitului RTDE.

Punerea la dispoziție a imobilului anterior menționat este accesorie delegării serviciului, nu transferă dreptul de proprietate și nu constituie un drept real de administrare în favoarea operatorului. Posesia și folosința nu pot fi exercitate separat de Contractul de delegare și încetează de drept la încetarea acestuia, indiferent de cauză.

Alegerea amplasamentului din Splaiul Unirii nr. 176 este justificată de proximitatea față de inelul central și de legătura directă cu arterele principale ale zonei operaționale. Poziționarea permite reducerea timpilor de transport al vehiculelor ridicate, a consumului de combustibil și, în mod corespunzător, a costurilor de operare.

Suprafața măsurată de 25.579 mp depășește cerința minimă de 15.000 mp prevăzută în caietul de sarcini și permite asigurarea capacității de minimum 250 de vehicule, a circulațiilor interioare, a spațiilor administrative și pentru relații cu publicul. Utilizarea unui bun municipal evită costurile și riscurile unei achiziții sau închirieri de la terți pe durata delegării și permite menținerea investițiilor realizate în patrimoniul Municipiului. Operatorul va suporta costurile de amenajare, autorizare, pază, utilități, întreținere și exploatare, în condițiile contractului.

Operatorului îi poate fi încredințat imobilul, prin contractul de delegare, administrarea operațională și exploatarea infrastructurii necesare serviciului, în temeiul art. 12 și art. 28 lit. f) din OG nr. 71/2002.

Soluția constă în revocarea dreptului de administrare al Administrației Fondului Imobiliar, destinarea imobilului funcționării serviciului RTDE, includerea lui în infrastructura edilitar-urbană necesară serviciului și punerea la dispoziția Companiei Municipale Parking București S.A., ca bun de retur, prin contractul de delegare. Municipiul păstrează proprietatea iar operatorul primește numai posesia

și dreptul contractual de folosință și exploatare, limitate la durata și obiectul delegării. La încetarea contractului, folosința încetează de drept, iar imobilul și investițiile stabilite ca bunuri de retur se predau Municipiului.

De asemenea, se propune înlocuirea integrală a caietului de sarcini și a contractului de delegare, pentru corelarea cu forma actualizată a Regulamentului RTDE și cu cerințele de operaționalizare. Modificările principale privesc:

- introducerea depozitului din Splaiul Unirii nr. 176 ca bun de retur, pus la dispoziția operatorului exclusiv pentru prestarea serviciului;
- stabilirea redevenței la 1% din veniturile efectiv încasate, fără TVA, față de procentul necompletat din forma aprobată;
- detalierea perioadei de mobilizare și condiționarea începerii serviciului de recepția capacității operaționale a operatorului;
- reglementarea mai clară a indicatorilor de performanță, raportării, monitorizării și consecințelor neîndeplinirii acestora;
- completarea regimului bunurilor și investițiilor, inclusiv utilizarea, evidența și restituirea depozitului la încetarea contractului;
- detalierea cazurilor și procedurilor de răspundere, reziliere și încetare a contractului.

Față de cele de mai sus, a fost întocmit proiectul de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București pentru modificarea și completarea HCGMB nr. 290/30.06.2026 privind aprobarea înființării și organizării pentru zona operațională corespunzătoare PMB (zona centrală) a serviciului public de ridicare, transport, depozitare și eliberare a vehiculelor staționate sau parcate neregulamentar pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al Municipiului București (serviciul „RTDE”).

Direcția Generală Servicii Publice

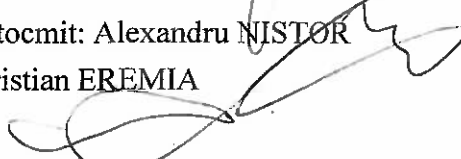
Director General
Roxana IONESCU



Direcția Transport
Director Executiv
Ion Victor TĂRTĂCUȚĂ



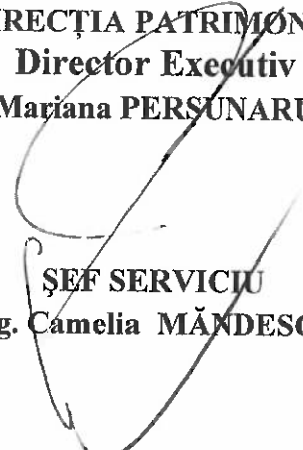
Întocmit: Alexandru NISTOR
Cristian EREMIA



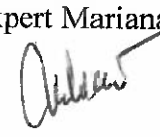
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Director Executiv
Mariana PERSUNARU

ȘEF SERVICIU
Ing. Camelia MĂNDESCU



Întocmit expert Mariana TIANU

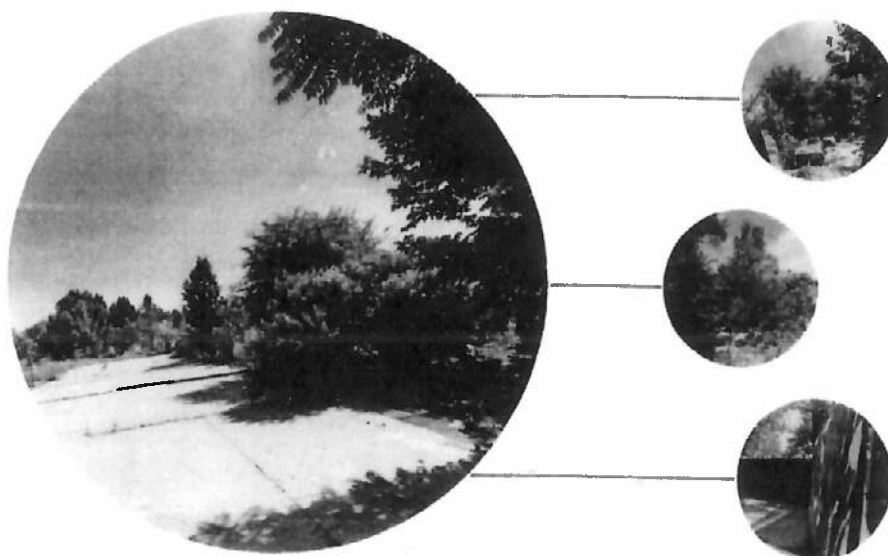


ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.220252, cu o suprafață de 40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 112463

Data evaluării: 08.07.2026

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării.....	6
1.4. Utilizarea desemnată a evaluării.....	6
1.5. Tipul valorii.....	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate.....	9
1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare.....	11
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	12
1.14. Documentare și Raportare	12
1.15. Cadru general-termeni, definiții, principii și concepte	12
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	15
2.1. Localizarea și descrierea terenului.....	15
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	19
2.3. Cea mai bună utilizare	25
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	27
3.1. Aspecte teoretice	27
3.2. Evaluarea terenului liber	27
3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	32
4. ANEXE.....	34

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 112463/03.07.2026

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.220252, cu o suprafață de 40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare valabile la data evaluării cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Scopul evaluării este estimarea valorilor contabile / valori de inventar a activelor fixe de natura terenurilor în vederea înregistrării în situațiile financiare. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă/ valoarea de inventar pentru terenul intravilan categoria curți construcții, în suprafață de **40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată**, identificat cu numărul cadastral **220252, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4** este:

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă unitară (euro/mp)	1.160	6.072
Valoarea justă totală	29.671.640	155.316.200
Data evaluării	08.07.2026	
Curs BNR euro/leu	5,2345	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

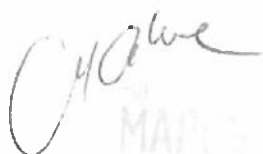
- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul menționează că nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Utilizarea desemnată (scopul evaluării)	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare									
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.220252, cu o suprafață de 40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4									
Tipul valorii utilizate	În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este valoarea justă									
Premisa evaluării	Cea mai bună utilizare a terenului									
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.									
Ipoteze speciale	Evaluarea se realizează pe suprafața măsurată de 25.579 mp, aceasta fiind suprafața reală rezultată din măsurătorile cadastrale actuale (conform CF, „Din acte: 40.227 mp / Măsurată: 25.579 mp”). Valoarea de inventar propusă spre înregistrare se raportează la suprafața măsurată. Din extrasul de Carte Funciară nr. 220252 (Partea III – Sarcini și Partea II) rezultă existența unor urmăriri silite imobiliare și a unor litigii în curs (dosare nr. 13231/302/2019, 38334/3/2019, 44905/3/2025), inclusiv o cerere de constatare a calității de persoană îndreptățită la restituire. Prezentul raport estimează valoarea justă în ipoteza specială a dreptului deplin de proprietate, liber de sarcini, întrucât scopul evaluării este raportarea financiară (valoarea de inventar), iar sarcinile de natura urmăriri silite și a litigiilor nu modifică valoarea de piață a activului fizic, ci afectează exclusiv exercitarea dreptului.									
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu au fost puse la dispoziție certificatul de urbanism, extrasul de plan cadastral sau planul de amplasament și delimitare a imobilului - limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători. În lipsa proprietarului, pozele au fost făcute din exteriorul proprietății.									
Abordările utilizate	Abordarea prin piață									
Rezultatul obținut	<table><tr><td></td><td>Euro</td><td>Lei</td></tr><tr><td>Valoarea justă unitară (euro/mp)</td><td>1.160</td><td>6.072</td></tr><tr><td>Valoarea justă totală</td><td>29.671.640</td><td>155.316.200</td></tr></table>		Euro	Lei	Valoarea justă unitară (euro/mp)	1.160	6.072	Valoarea justă totală	29.671.640	155.316.200
	Euro	Lei								
Valoarea justă unitară (euro/mp)	1.160	6.072								
Valoarea justă totală	29.671.640	155.316.200								
Data redactării raportului	08.07.2026									
Data evaluării	08.07.2026									

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. **112463/03.07.2026**.

Lucrarea a fost realizată de Alexe Mariana, membru acreditat ANEVAR, specializările MAA-EPI, MAA-EI, EBM cu numărul legitimație 17813.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, valabile la data evaluării .

Mariana Alexe

Evaluator Autorizat MAA-EPI, MAA-EI, EBM

Membru acreditat ANEVAR, nr. leg. 17.813



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 112463/03.07.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexe Mariana, membru titular ANEVAR, specializarea Maa-EPI cu numărul legitimație 17813.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „citiitor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.220252, cu o suprafață de 40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Primăria Municipiului București.

Evaluarea se realizează pe suprafața măsurată de 25.579 mp, aceasta fiind suprafața reală rezultată din măsurătorile cadastrale actuale (conform CF, „Din acte: 40.227 mp / Măsurată: 25.579 mp”). Valoarea de inventar propusă spre înregistrare se raportează la suprafața măsurată.

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare.

Raportul a fost întocmit în vederea reevaluării unui activ fix corporal de natura terenurilor aflat în patrimoniul Municipiului București, bun aparținând domeniului privat al Municipiului București, conform extrasului de carte funciară pus la dispoziție.

Estimarea valorii juste a terenurilor pentru raportare financiară, se face în baza prevederilor legale.

Principalele prevederi legale cu incidență asupra activității de reevaluare active sunt:

- Ordinul ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

1.5. Tipul valorii

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare, Standarde pentru active, Standarde pentru utilizări specifice, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este **valoarea justă**.

Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.¹

IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

OCDE (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) definește valoarea justă de piață ca prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

¹ MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE ORDIN 1917/2005 (actualizat) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, în temeiul prevederilor art. 11 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 208/2005 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor Publice și a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prevederilor art. 4 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea Justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.²

1.6. Premisa valorii

Cea mai bună utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	08.07.2026
Data redactării raportului	08.07.2026
Data inspecției	06.07.2026

Inspecția a fost efectuată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, El nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului. Inspecția s-a făcut din exterior, vizual, fără a se face măsurători.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	5,2345

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

² Standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102-Tipuri ale valorii, Anexa - A10.1

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil puse la dispoziție de client
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a identificat și a efectuat inspecția terenului
- a prelucrat și sistematizat materialele documentare

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

- Extras Carte Funciară nr. 220252, neutilizabil în circuitul civil

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Extras de plan cadastral
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism valabil la data evaluării

1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea utilizării desemnate a evaluării (scopului).

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client și/sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipotecă, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are o structură ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu

regulamentul urbanistic din zonă și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Evaluatorul a presupus că proprietarul și utilizatorul imobilelor evaluate respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare și toate celelalte reglementări privind activitatea desfășurată.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt în condiții de stabilitate economică.
- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Cîient și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Având în vedere faptul că inspecția a fost făcută de către Evaluator anterior emiterii raportului de evaluare, ipoteza evaluării este că starea activului/activelor constatată la inspecție este similară cu starea activelor la data de referință a evaluării.
- Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.
- Evaluarea se face în ipoteza de teren liber.

IPOTEZE SPECIALE

- Din extrasul de Carte Funciară nr. 220252 (Partea III – Sarcini și Partea II) rezultă existența unor urmăritri silite imobiliare și a unor litigii în curs (dosare nr. 13231/302/2019, 38334/3/2019, 44905/3/2025), inclusiv o cerere de constatare a calității de persoană îndreptățită la restituire. Prezentul raport estimează valoarea justă în ipoteza specială a dreptului deplin de proprietate, liber de sarcini, întrucât scopul evaluării este raportarea financiară (valoarea de inventar), iar sarcinile

de natura urmăririi silite și a litigiilor nu modifică valoarea de piață a activului fizic, ci afectează exclusiv exercitarea dreptului. Această ipoteză este esențială; modificarea ei poate modifica semnificativ concluzia. Utilizatorul este avertizat asupra existenței acestor sarcini.

- Valoarea estimată reprezintă valoarea justă a activului imobiliar în ipoteza specială că dreptul de proprietate este deplin, valid, transferabil și liber de sarcini. Evaluatorul nu estimează impactul juridic sau economic al litigiilor, urmăririlor silite ori altor sarcini asupra dreptului efectiv de dispoziție. Existența acestor înscrieri este prezentată ca limitare semnificativă, iar utilizatorul desemnat trebuie să analizeze separat efectele juridice și contabile ale acestora.

Limitări privind documentarea:

- Nu a fost pus la dispoziție un Certificat de urbanism valabil la data evaluării, cu indicatorii urbanistici, restricțiile și limitările privind construcțiile ce se pot edifica pe terenul evaluat, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism în vigoare la data evaluării.
- Nu au fost puse la dispoziție extrasul de plan cadastral sau planul de amplasament și delimitare a imobilului

Limitări privind inspecția:

- La inspecție nu a fost prezent un reprezentant al clientului. Inspecția a fost efectuată doar din exterior, din stradă- nu a fost posibil accesul în interior. Inspecția s-a făcut vizual, fără a se face măsurători.
- Terenul subiect a fost identificat după identificarea cadastrală - 220252 - cu ajutorul portalului ANCP

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea stabilirii valorii de inventar.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator nesemnatar al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta nu poate fi publicat, distribuit, nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 - Cadru general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 – Evaluarea pentru raportarea financiară

Ghiduri metodologice de evaluare:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.14. Documentare și Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp.

1.15. Cadru general-termeni, definiții, principii si concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, plată și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.

Utilizare desemnată – Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută și ca scopul desemnat

Date de intrare - Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate de evaluator pentru a fi utilizate în evaluare în baza raționamentului profesional al acestuia

Preț- este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor speciale ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața - este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o activ și/sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în parte în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat(e).

Active fixe - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

Active fixe corporale - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

Reevaluare - operațiunea de actualizare a valorii contabile a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

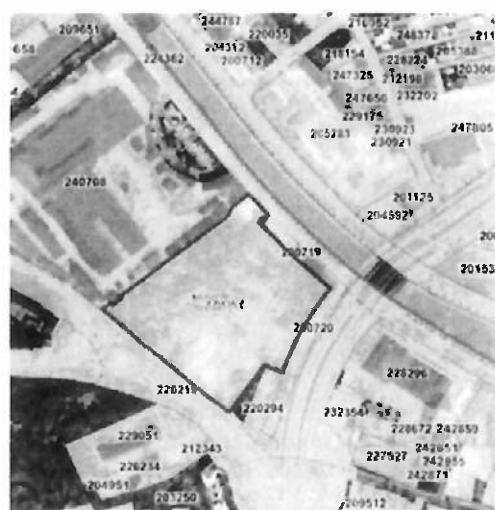
2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.220252, cu o suprafață de 40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4. **Evaluarea a fost realizată pentru suprafața măsurată înscrisă în extrasul de carte funciară, respectiv 25.579 mp.** Diferența față de suprafața din acte, de 40.227 mp, nu a fost explicată prin documente puse la dispoziția evaluatorului. Prin urmare, valoarea estimată se referă strict la suprafața măsurată înscrisă în CF. Beneficiarul are obligația clarificării juridice și cadastrale a diferenței de suprafață anterior înregistrării contabile sau utilizării raportului pentru alte scopuri decât cel declarat.

Localizare imobil



Identificare cadastrală ANCP: Nr. Cadastral 220252



Descrierea terenului

Identificare cadastrală și juridică

Imobilul este un teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu numărul cadastral 220252, intabulat în Cartea Funciară nr. 220252 a Sectorului 4 București. Adresa poștală: București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4. Suprafața este de 40.227 mp conform actelor și 25.579 mp conform măsurătorii cadastrale. Conform extrasului CF, imobilul este bun aparținând domeniului privat al Municipiului București (trecut din domeniul public în domeniul privat prin AA nr. 424/31.07.2019), aflat în administrarea Administrației Fondului Imobiliar (AA nr. 765/22.11.2019). Dreptul de proprietate aparține Municipiului București (înscrisere B1, cotă 1/1). Asupra imobilului sunt notate sarcini și litigii (Partea II și III CF): urmăriri silite imobiliare și litigii de revendicare/restituire în curs (dosare nr. 13231/302/2019, 38334/3/2019, 44905/3/2025) — a se vedea ipoteza specială.

Localizare și amplasament

Terenul este situat în sudul Municipiului București, sectorul 4, de-a lungul Splaiului Unirii, pe malul Dâmboviței, la nivelul unui nod rutier important (intersecția Splaiul Unirii – Șos. Mihai Bravu), în vecinătatea stației de metrou Mihai Bravu, între cartierele Vitan și Văcărești. Zona este un țesut urban mixt (rezidențial-comercial), semicentral, cu infrastructură urbană completă și zone verzi extinse în proximitate (Delta Văcărești, Parcul Tineretului).

Caracteristici fizice

- Topografie plană; formă neregulată;
- Front dublu la stradă (2 deschideri), amplasare de colț/la bulevard;
- Lungime deschideri – deschidere la B-dul. Calea Văcărești de aprox. 160 ml, similar și la Splaiul Unirii
- Teren parțial împrejmuit (gard de beton și de tablă);

La data inspecției (06.07.2026), terenul era neconstruit dar ocupat temporar (vegetație spontană abundentă, vehicule și materiale depozitate); se evaluează în ipoteza de teren liber, pentru cea mai bună utilizare.

Utilități

Disponibile în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă curentă, canalizare.

Accesibilitate

Acces facil din artere principale — Splaiul Unirii, Șos. Mihai Bravu, Bd. Tineretului; conectivitate bună la transportul public (autobuz, tramvai, metrou Mihai Bravu în apropiere).

Regim urbanistic

În lipsa unui certificat de urbanism valabil la data evaluării, încadrarea urbanistică a fost estimată de evaluator pe baza PUG București 2000 și a hărții de zonare. Amplasamentul se situează la limita subzonelor CB3 (subzona polilor urbani principali) și M2, fiind încadrat în ipoteza de lucru în CB3, cu indicatori: POT maxim 70%, CUT maxim 4,5 ADC/mp teren, regim de înălțime permis conform

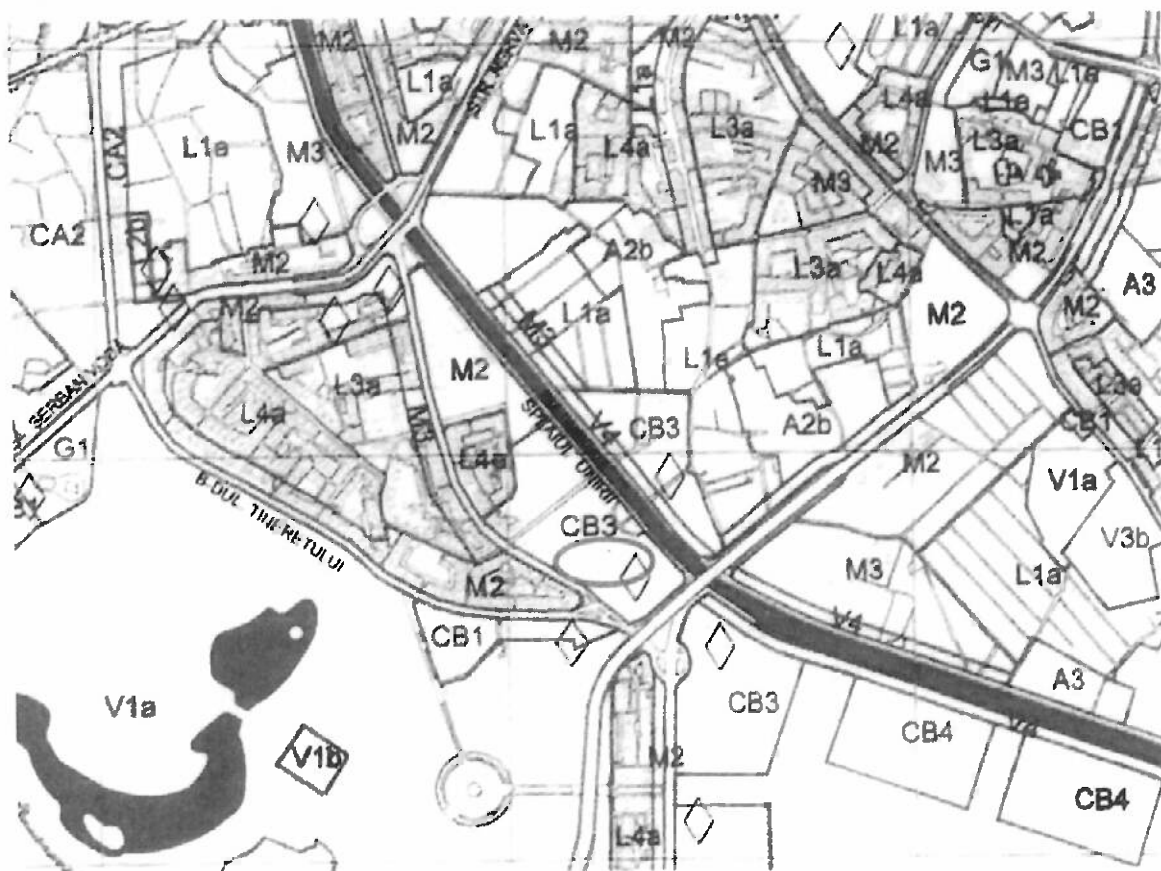
reglementărilor CB3. Utilizări admise: instituții și servicii publice, servicii financiar-bancare, sedii de companii, hoteluri, comerț, recreere, locuințe colective, învățământ superior. Această încadrare are caracter estimativ și trebuie confirmată prin certificat de urbanism.

Avantaje: poziție semicentrală cu vizibilitate ridicată; front dublu și amplasare de colț; suprafață mare cu potențial de dezvoltare unitară; proximitate metrou și zone verzi; caracter urbanistic mixt permisiv.

Dezavantaje: trafic auto intens și zgomot urban ridicat pe artera principală; discrepanță suprafață acte/măsurată de clarificat; sarcini și litigii notate în CF.

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

În urma analizei datelor publice referitoare la urbanism, în opinia evaluatorului terenul se află amplasat în zona **CB3**.



CB3 – subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaș, Titan, Văcărești.

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB3 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură),

servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniile de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB3 + CB4 + CB6 - întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB1 + CB2 + CB3 + CB4 + CB5 + CB6 - se interzic:- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;- - - - - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

CB3 + CB4 + CB5 + CB6 – în zonele constituite, parcelele sunt considerate construite direct dacă respectă următoarele condiții: clădiri sub P+4 niveluri- - - pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri; front minim la stradă = 8,0 metri; raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3; clădiri peste P+4 niveluri- - - pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri; front minim la stradă = 12,0 metri; raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3; pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

CB3 – **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări

CB 3 - **CUT maxim = 4,5 mp.** ADC/mp.teren- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Localizare și amplasament

Terenul subiect se află în sectorul 4 al Bucureștiului, la adresa Splaiul Unirii nr. 176.

Proprietatea este amplasată de-a lungul Splaiului Unirii, la nivelul unui nod rutier important, în vecinătatea directă a stației de metrou Mihai Bravu, între cartierele Vitan și Văcărești, cu acces facil către zona centrală a orașului.

Zona de amplasare este un țesut urban mixt, cu clădiri rezidențiale și zone verzi extinse în proximitate. De asemenea, zona beneficiază de infrastructură urbană completă (utilități, transport public, parcuri în proximitate).

Zona rezidențială din proximitate este caracterizată prin:

- predominanța ansamblurilor de blocuri și a zonelor rezidențiale dens construite;
- prezența unor zone verzi și spații de agrement;
- densitate medie, specifică zonelor semi-centrale traversate de artere majore;
- atractivitate pentru rezidenți datorită proximității față de metrou și de zonele verzi

Zona este considerată bună pentru locuire, în special pentru segmentul care preferă accesul facil la transportul public și la spații verzi.

Zona comercială

Componenta comercială a zonei este bine dezvoltată, incluzând:

- spații comerciale la parterul clădirilor;
- restaurante, cafenele și servicii;
- sedii de firme, birouri și activități profesionale.

Datorită poziționării, zona prezintă vizibilitate bună și trafic pietonal moderat, fiind adecvată pentru activități comerciale și servicii.

Accesibilitate

- Acces facil către: Splaiul Unirii, Bulevardul Tineretului, Șoseaua Mihai Bravu
- Bună conectivitate la transport public (autobuze, tramvaie, metrou în apropiere)
- Poziționare la intersecția unor artere de circulație importante, cu acces rapid către principalele puncte de interes ale orașului

Avantajele amplasamentului

- Localizare cu acces rapid la transportul public
- Zonă cu caracter mixt – permite dezvoltări rezidențiale, comerciale sau de birouri
- Proximitate față de zone verzi și spații de agrement
- Prezența infrastructurii urbane (utilități, transport, parcuri)

Dezavantajele zonei de amplasare

- Trafic auto intens pe Splaiul Unirii și la nivelul nodului rutier adiacent
- Nivel de zgomot urban ridicat, generat de traficul de pe artera principală

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile

și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților imobiliare (terenuri) amplasate în sectorul 4 al municipiului București, zona Splaiul Unirii-Șoseaua Mihai Bravu.

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR³

În prima jumătate a anului 2026, mediul economic și financiar rămâne marcat de un nivel ridicat de incertitudine. Pe plan intern, instabilitatea politică amplifică riscurile de derapaj macroeconomic și menține presiuni semnificative asupra cursului leu/euro. Pe plan internațional, conflictul din Orientul Mijlociu a generat un șoc energetic sever, cu efecte directe asupra inflației și a condițiilor financiare, suprapuse peste tensiunile comerciale și geopolitice deja existente. Agenția de rating Fitch menține perspectiva negativă a ratingului suveran al României (BBB-), avertizând că deteriorarea continuă a finanțelor publice complică planurile de consolidare fiscală.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- perspectivele privind creșterea economică globală au fost revizuite semnificativ în scădere, Comisia Europeană anticipând noi reduceri ale prognozelor pentru 2026–2027 în contextul conflictului din Orientul Mijlociu
 - incertitudini privind politicile comerciale ale SUA și răspunsurile altor state persistă; șocul energetic generat de conflictul din Orientul Mijlociu a amplificat volatilitatea piețelor financiare globale
 - riscuri asociate sustenabilității datoriei suverane s-au amplificat; datoria publică a României se apropie de 60% din PIB, iar deficitele gemene ridicate continuă să alimenteze vulnerabilitățile
 - riscul unor corecții abrupte pe piețele financiare internaționale rămâne important, amplificat de șocul energetic și de expunerea României la volatilitatea fluxurilor de capital
- Deteriorarea echilibrului macroeconomic interne
- în 2025, deficitele gemene s-au menținut la niveluri ridicate: deficitul bugetar a atins 8,4% din PIB, iar datoria publică a urcat la 57,2% din PIB la jumătatea anului; în T1 2026, deficitul bugetar a înregistrat deja 22 miliarde lei (1% din PIB)
 - când vine vorba de absorbția PNRR, România a atras mai puțin de 40% din fonduri până în noiembrie 2025, iar alocarea totală a fost redusă la 21,41 miliarde euro, limitând capacitatea de investiții strategice
 - programul de consolidare fiscală pe 7 ani asumat de România vizează readucerea deficitului în limitele europene, însă instabilitatea politică și șocul energetic extern creează presiuni suplimentare

Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental

³ Raport asupra inflației, ediția mai 2026. Banca Națională a României

- calitatea creditelor acordate firmelor continuă să se deterioreze; probabilitatea medie de nerambursare a creditelor sectorului companiilor nefinanciare este estimată a crește de la 3,2% (septembrie 2025) la 4% (septembrie 2026), conform BNR
- sănătatea financiară a firmelor continuă să se deterioreze în contextul costurilor ridicate cu energia și al încărcării fiscale; rata NPL pentru expunerile față de piața imobiliară comercială se situa la 5,7% în septembrie 2025
- capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației rămâne sub presiune în 2026, pe fondul dobânzilor menținute la niveluri ridicate și al contracției venitului disponibil real
Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare
- riscurile cibernetice s-au intensificat în contextul conflictelor internaționale și al adoptării pe scară largă a inteligenței artificiale în sectorul financiar, care creează noi vulnerabilități la manipulări și compromiterea datelor
- incidentele cibernetice din sistemul financiar vizează în principal instituțiile de credit

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice în România și la nivel global în prima jumătate din 2026 – șocul energetic extern, instabilitatea politică internă, presiunile fiscale și inflația ridicată – pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare, afectând atât cererea de spații, cât și costul finanțării proiectelor noi.

Perspectivile inflației

Conform Raportului trimestrial asupra inflației, ediția mai 2026, Banca Națională a României anticipează că rata anuală a inflației IPC va urca până la 10,3% în luna iunie 2026, pe fondul șocului energetic generat de escaladarea conflictului din Orientul Mijlociu. Prognoza pentru sfârșitul anului 2026 a fost revizuită semnificativ în creștere, la 5,5%, comparativ cu 3,9% anterior (Raportul BNR din februarie 2026). BNR anticipează o corecție descendentă substanțială în trimestrul III 2026, de circa 4,6 puncte procentuale, ca urmare a eliminării din baza de calcul a majorărilor de prețuri din iulie–august 2025. Rata anuală a inflației este proiectată să coboare la 2,9% în decembrie 2027 și la 2,7% în martie 2028.

Scenariul macroeconomic de bază este grevat de incertitudini excepționale, condiționat în mod esențial de ipotezele privind evoluția conflictului din Orientul Mijlociu și de amploarea perturbărilor în oferta de energie asociate acestuia. Pe plan intern, BNR avertizează că menținerea tensiunilor pe piețele energetice internaționale, combinată cu presiunile asupra cursului leu/euro și cu incertitudinile politice interne, creează un tablou macroeconomic dominat de riscuri de tip stagflationist.

Efectele șocurilor de prețuri din iulie–august 2025 (majorarea tarifelor la energie electrică și creșterea impozitelor indirecte – TVA și accize) continuă să se resimtă în prima jumătate a anului 2026. Acestor efecte li se suprapune acum șocul energetic din Orientul Mijlociu, care amplifică inflația indirect prin canalul costurilor de producție și al importurilor.

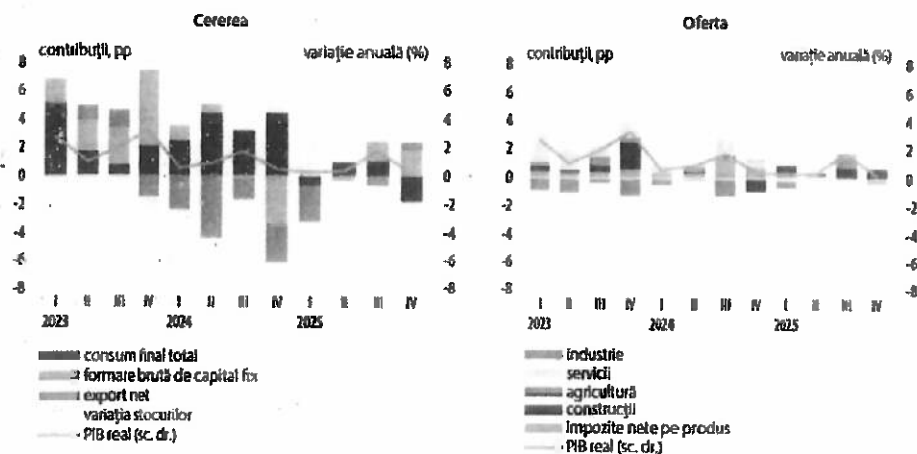
Traectoria inflației CORE2 ajustat este, la rândul său, revizuită în sens ascendent pe întreg intervalul de proiecție față de cel mai recent Raport BNR anterior. Anticipațiile inflaționiste pe termen scurt ale agenților economici s-au ajustat în sens ascendent, favorizând transmiterea mai rapidă a costurilor în prețurile finale. Șocul energetic global și slăbirea cursului leu/euro acționează împreună ca factori amplificatori ai inflației importate.

Cererea și oferta

Piața imobiliară din România înregistrează în prima jumătate a anului 2026 o dinamică bifurcată: pe de o parte, o cerere robustă din partea chiriașilor și ocupărilor pe segmentele industrial, retail și office; pe de altă parte, volume de investiții încă sub potențial, în contextul incertitudinilor macroeconomice amplificate de șocul energetic din Orientul Mijlociu. În pofida provocărilor, sectorul imobiliar românesc continuă să demonstreze reziliență, susținut de cererea solidă și de oferta limitată de spații noi în segmentul premium.

Economia României a înregistrat în trimestrul I 2026 o contracție de 1,7% a produsului intern brut, în contextul șocului energetic extern și al menținerii presiunilor fiscale interne. Această evoluție reflectă efectele cumulate ale restricționării consumului gospodăriilor, ale înghețării salariilor din sectorul public și ale reducerii investițiilor, într-un context regional marcat de incertitudini comerciale și geopolitice semnificative.

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Consumul gospodăriilor populației înregistrează în 2026 o contracție efectivă a venitului disponibil real, ca urmare a înghețării salariilor din sectorul public și a pensiilor, a majorării prețurilor la energie și a creșterii impozitelor indirecte. Puterea de cumpărare a gospodăriilor este erodată de persistența inflației ridicate, în timp ce accesul la credit rămâne îngreunat de dobânzile încă mari.

Traectoria consumului în 2026 confirmă contracția efectivă a venitului disponibil real, anticipată de BNR în rapoartele anterioare. Piața imobiliară primește în aceste condiții semnale mixte: pe de o parte, cererea de spații rezidențiale accesibile și spații de birouri de calitate rămâne susținută de nevoile structurale, iar pe de altă parte, volumul tranzacțiilor și absorbția de spații noi sunt temperate de costul finanțării și de contracția consumului.

Cererea crescută pentru clădiri sustenabile, flexibilitatea în închiriere și digitalizare sunt factori care contribuie la preferințele clienților din piață.

În sectorul office, cererea rămâne concentrată pe cele mai bune active, însă locația continuă să fie un criteriu esențial în procesul decizional al companiilor. Chiriile premium și nivelul ridicat al costurilor operaționale determină companiile să aleagă clădiri care oferă cele mai bune condiții pentru angajați, în special în ceea ce privește accesibilitatea, eficiența energetică și facilitățile moderne. Clădirile de birouri

sustenabile, dotate cu tehnologii avansate pentru optimizarea consumului energetic și creșterea confortului, vor avea un avantaj competitiv pe termen lung.

Pe de altă parte, imobilele mai vechi, care nu respectă noile standarde de eficiență și sustenabilitate, vor avea dificultăți în atragerea chiriașilor și vor necesita investiții semnificative în modernizare sau reconversie funcțională. Pe termen mediu, este posibil să asistăm la un val de reabilitări și adaptări ale clădirilor mai vechi, astfel încât acestea să rămână relevante într-o piață tot mai orientată către sustenabilitate și inovație.

Piața terenurilor

Potrivit celui mai recent raport Colliers (ianuarie 2026), pentru anul curent consultanții anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20–30% față de cele neurbanizate, iar anumite zone cu infrastructură nouă finalizată au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2–3 ani.

Cele mai active segmente pe piața terenurilor rămân rezidențialul și retailul. În zona de retail, interesul este susținut atât de dezvoltatori deja prezenți pe piață, cât și de cumpărători noi care caută terenuri pentru proiecte viitoare.

Activitatea pe piața terenurilor este susținută în continuare de operatorii mari și dezvoltatorii de retail – fie prin proiecte individuale, fie prin dezvoltarea de parcuri comerciale de diferite dimensiuni – și este completată de un interes în creștere din partea capitalului local pentru proiecte speciale. De asemenea, vedem cumpărători noi, semn că piața confirmă potențialul pe termen mediu și lung, se diversifică și se maturizează. În rezidențial, sunt în continuare dezvoltatori care își extind portofoliile fără a fi descurajați de încetinirea temporară a pieței sau de schimbările fiscale, ceea ce ne arată că apetitul pentru proiecte bine localizate rămâne ridicat, în special în marile orașe și în București.

Interesul pentru terenuri destinate birourilor rămâne scăzut, în contextul schimbărilor de pe piața muncii și al preferinței pentru formule de lucru flexibile. Multe dintre terenurile gândite inițial pentru clădiri de birouri sunt acum direcționate către locuințe colective sau spații de cazare pentru studenți – soluții care corespund mai bine nevoilor actuale din piață.

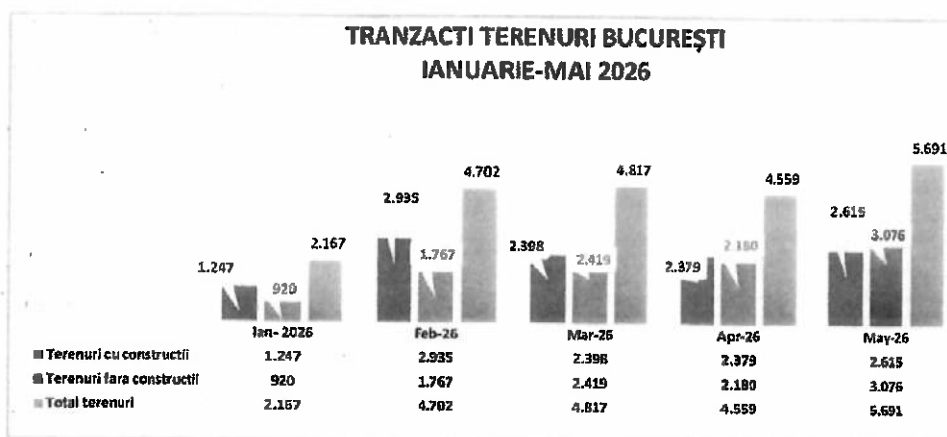
Și segmentul terenurilor industriale devine tot mai activ, cu o cerere în creștere vizibilă. Cele mai multe tranzacții au loc în apropierea marilor orașe și a infrastructurii recent finalizate sau în curs de finalizare, unde dezvoltatorii logistici consacrați și companiile interesate să construiască fabrici caută terenuri potrivite. Pe fondul schimbărilor din regiune, această evoluție indică o re poziționare strategică a lanțurilor de aprovizionare, dar și o oportunitate reală pentru România de a atrage investiții industriale cu impact direct asupra dezvoltării economice locale și a pieței terenurilor.

Piața de terenuri devine mai diversificată, iar zona ofertei rămâne solidă, există și terenuri strategice noi care apar pe piață la vânzare, dar rămâne de văzut cum va absorbi economia schimbările fiscale care vin într-un moment când mediul local de afaceri era deja puțin slăbit, iar consumatorii oricum deveniseră mai puțin optimiști.

În acest context, prețurile evoluează destul de eterogen: pentru terenurile fără documentații de urbanism valide sau care sunt poziționate în zone cu accesibilitate complicată pot exista scăderi de prețuri, în timp ce pentru terenurile foarte bune, urbanizate și cu concurență (eventual, din partea mai multor tipuri de dezvoltatori) pot exista creșteri punctuale.

Conform ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), piața imobiliară națională a înregistrat în primele cinci luni ale anului 2026 o evoluție oscilantă. În luna ianuarie 2026 au fost vândute la nivel național 24.598 imobile, cu 6.236 mai puține față de aceeași lună din 2025. Activitatea s-a reluat în următoarele luni: în martie 2026 au fost tranzacționate 53.375 imobile, în aprilie 48.135, iar în mai 2026 numărul a crescut la 50.314 imobile. Cele mai multe vânzări se concentrează constant în București (între 4.159 și 8.641 tranzacții/lună), Ilfov și Cluj.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2026 (ianuarie-mai) este de 1.828 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Prelucrare date preluate de pe site ANCP : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Pentru terenul supus evaluării, piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mari, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona semicentrală a municipiului, în principal zona Splaiul Unirii-Șoseaua Mihai Bravu – Calea Văcărești.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial).

Analiza ofertelor de terenuri curți construcții identificate pe piața în zona analizată care include proprietăți similare din zona analizată este sintetizată mai jos:

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
Splaiul Unirii / Aleea Pacala	3.000	807	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-3-mihai-bravu-3000mp-78085
Calea Vacaresti 363	1.613	800	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-periferie-1613mp-275426022
Calea Vacaresti	10.985	1.212	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-bercen-10985mp-275601444
Bd Marasesti	1.400	2.161	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-3-p-ta-unirii-1400mp-275263898
Calea Vacaresti	3.835	913	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vacaresti-3835mp-273026642
Str Penes Curcanul	17.642	1.100	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-17-642-mp-dezvoltare-rezidentiala-metrou-mihai-bravu-certificat-IDDHGk
Splaiul Unirii	3.000	667	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-3000-mp-de-vanzare-splaiul-unirii-sector-3-bucuresti-IDAzZ4
Splaiul Unirii 168-170	744	336	https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-sector-3-splaiul-unirii-744-mp-1511348

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	2.161
Minim	336
Mediana	860
Medie	999

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice etc.

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale, iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect evaluatorul estimează că cererea este moderată.

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare de tipul terenurilor este mai mică față de cerere, piața specifică este favorabilă vânzătorului.

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de

vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

- **Permisă legal:** evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- **Posibilă fizic:** se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- **Maxim productivă:** dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului. În această situație, ipoteza evaluării este că indicatorii sunt conform PUG 2000.

Analiza efectuată de evaluator este sintetizată în tabelul de mai jos:

UTILIZARE POSIBILĂ	PERMISĂ LEGAL	POSIBILĂ FIZIC	FEZABILĂ FINANCIAR	OBSERVAȚIE
REZIDENȚIAL COLECTIV	de confirmat prin CU	da	probabil	cerere bună în zonă
MIXT REZIDENȚIAL + SERVICII	de confirmat prin CU	da	probabil	adecvat
BIROURI	posibil, dar cerere mai redușă	da	moderat	amplasamentului interes mai redus pentru terenuri office
RETAIL / SERVICII	posibil parțial	da	moderat	necesită analiză trafic/acces
PARCARE / UTILIZARE TEMPORARĂ	posibil	da	valoare inferioară	utilizare interimară

În condițiile limitărilor documentare și ale caracteristicilor amplasamentului, CMBU rezonabilă este dezvoltarea imobiliară mixtă, cu componentă predominant rezidențială și servicii/comerț la parter, sub rezerva confirmării prin certificat de urbanism.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Această abordare a fost utilizată.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Această metodă nu a fost utilizată.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Această abordare nu a fost utilizată.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

3.2. Evaluarea terenului liber

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode:

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, a fost utilizată: Abordarea prin piață- metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Această metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

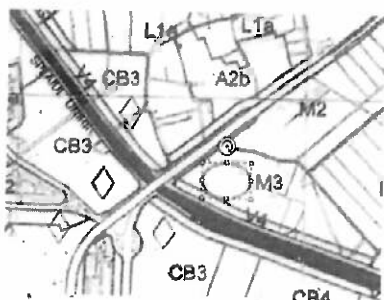
În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile. Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

În vederea estimării valorii de piață a terenului considerat liber, situat pe Splaiul Unirii nr. 176, Sector 4 (nr. cadastral 220252, suprafață 25.579 mp), au fost selectate patru proprietăți comparabile — terenuri intravilane cu destinația curți-construcții, amplasate în aceeași zonă a Municipiului București, pe axa Splaiul Unirii – Calea Văcărești – Șos. Mihai Bravu. Descrierea fiecărei comparabile este prezentată în continuare. Pentru comparabilele la care nu au fost prezentați indicatorii urbanistici, acestea au fost localizate în PUG 2000 și au fost completate aceste informații.

Comparabila 1 – Splaiul Unirii / Alea Păcală (Sector 3)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-3-mihai-bravu-3000mp-78085>

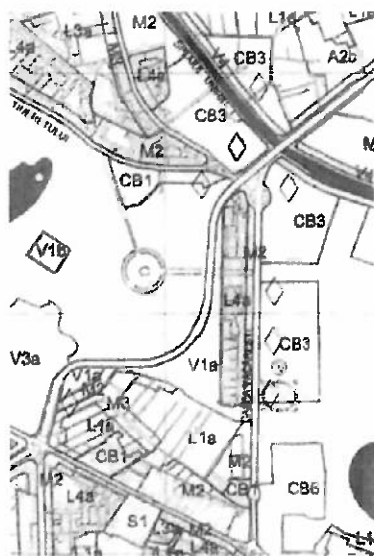
Teren intravilan liber de construcții, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 3.000 mp, situat în zona de sud a Municipiului București, Sectorul 3, pe Splaiul Unirii la intersecția cu Șos. Mihai Bravu. Utilitățile urbane de electricitate, gaz metan, canalizare și apă sunt la limita proprietății. Amplasamentul se află într-o zonă cu caracter mixt – rezidențial și comercial, preponderent cu clădiri de locuințe, cu acces la transportul în comun și având în apropiere instituții de învățământ, unități medicale, instituții de cult, sedii bancare și unități comerciale; în vecinătate se regăsește complexul rezidențial Asmita Garden. Terenul are acces din drum public asfaltat, topografie plană și formă dreptunghiulară, cu două deschideri la stradă. Indicatori urbanistici: UTR M3 și parțial V4, CUT 3, POT 60%. Prețul de ofertă a fost de 2.420.000 € (licitație de vânzare, tranzacție purtătoare de TVA), respectiv 807 €/mp (ofertă actualizată în martie 2026).



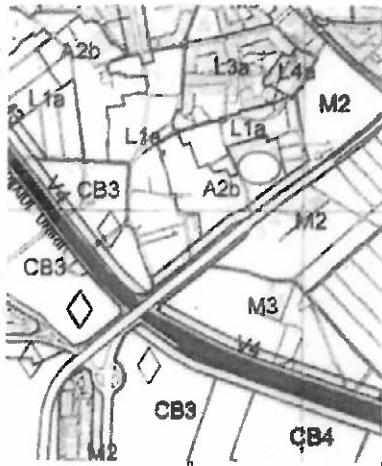
Comparabila 2 – Calea Văcărești (Sector 4)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-periferie-1613mp-275426022>

Teren intravilan în suprafață de 1.613 mp, situat în zona Văcărești, Sectorul 4, în vecinătatea Deltei Văcărești, cu acces facil din bulevard și în apropierea centrului comercial Sun Plaza. Amplasamentul se pretează pentru proiect rezidențial sau investiție imobiliară, într-o zonă cu potențial ridicat de creștere. Terenul are un front stradal de 8 m, o singură deschidere la stradă, topografie plană și formă dreptunghiulară; dintre utilități, anunțul menționează iluminatul stradal. Indicatori urbanistici: CUT 4,5, POT 80%. Prețul de ofertă a fost de 1.290.400 € (vânzare prin agent), respectiv 800 €/mp (ofertă actualizată în iulie 2026).



S+D+P+5E aprobat prin Certificat de Urbanism valabil, fiind destinat dezvoltării unui ansamblu rezidențial; desființarea construcției existente este permisă. Amplasamentul dispune de toate utilitățile în zonă (apă curentă, electricitate, canalizare, gaz), acces asfaltat și pavat, topografie plană și formă dreptunghiulară. Locație cu infrastructură dezvoltată, în apropierea Splaiului Unirii, Bulevardului Decebal, București Mall Vitan și a Pasajului Mihai Bravu. Prețul de ofertă a fost de 19.406.200 €, respectiv 1.100 €/mp (ofertă din iunie 2026).



Harta comparabilelor



Principalele caracteristici ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea subiect

Caracteristică	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresă / Localizare	Splaiul Unirii nr. 176, Sector 4	Splaiul Unirii / Aleea Păcală, Sector 3	Calea Văcărești (Delta Văcărești), Sector 4	Calea Văcărești, Sector 4	Zona Mihai Bravu / Vitan, Sector 3
Zonă	Sud-est București, mal Dâmbovița	Mixt rezidențial-comercial	Rezidențial; lângă Delta Văcărești	Rezidențial, lângă Delta City	Central-est, lângă metrou Mihai Bravu
Amplasare	La bulevard	La stradă	La stradă	La stradă	La stradă
Preț total ofertă (euro)	—	2.420.000 €	1.290.400 €	3.500.000 €	19.406.200 €
Suprafață teren (mp)	25.579	3.000	1.613	3.835	17.642
Preț unitar (euro/mp)	—	807 €	800 €	913 €	1.100 €
Tip tranzacție	—	Licitație de vânzare (ofertă)	Vânzare prin agent (ofertă)	Vânzare prin agent (ofertă)	Ofertă agenție
Data ofertei	Iulie 2026	Martie 2026	Iulie 2026	Iulie 2026	Iunie 2026
UTR / Încadrare	CA2	M3 și parțial V4	CB3	CB3	urban / dezvoltare rezid.
CUT	4,5	3	4,5	4,5	S+D+P+5E (conf. CU)
POT	70%	60%	80%	70%	n.p. în anunț
Formă teren	Dreptunghiulară	Dreptunghiulară	Dreptunghiulară	Dreptunghiulară	Dreptunghiulară
Nr. deschideri	2	2	1	1	n.p. în anunț
Categorie / destinație	Curți-construcții	Curți-construcții	Curți-construcții	Curți-construcții	Curți-construcții
Utilități	Toate	Toate (la limita propr.)	Iluminat stradal (anunț)	Toate	Toate în zonă

n.p. = neprecizat în anunț. Sursa datelor: anunțuri publicate pe imobiliare.ro și stori.ro; extras de carte funciară pentru proprietatea subiect.

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza datelor din piață și/sau discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii/agenții la 10% din prețul de ofertă.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

- Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.

- Pentru elementul deschidere, au fost ajustate comparabilele 2,3 și 4, proprietatea subiect fiind superioară- 2 deschideri, amplasare pe colț.
- Ajustarea pentru suprafață a fost tratată cantitativ, având în vedere că diferențele de preț între comparabile nu pot fi izolate strict pe baza suprafeței, acestea fiind influențate simultan de localizare, regim urbanistic, autorizare, acces și lichiditate. Pentru terenul subiect, suprafața mare reprezintă un avantaj pentru dezvoltare unitară, dar poate reduce numărul potențialilor cumpărători și lichiditatea, motiv pentru care ajustarea a fost aplicată prudent. Pentru elementul suprafață s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C3 și C4. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,001487%%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 3 și Comparabila 4 și a prețului unitar pe mp.

În urma analizei realizate conform Grilei de comparații prezentate în Anexa 2, dintre cele patru comparabile analizate, criteriul de selecție reținut a fost comparabila care necesită cel mai mic număr de ajustări și cea mai mică ajustare brută totală (%), aceasta fiind cea mai relevantă pentru estimarea valorii proprietății subiect. În urma aplicării grilei, comparabila C4 (Str. Peneș Curcanul, zona Mihai Bravu) prezintă cea mai mică ajustare brută totală (16,80% din prețul de vânzare) și a fost reținută pentru estimarea valorii. Valoarea unitară rezultată este de 1.156 €/mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C4.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	1.156	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	1.160	6.072
Valoarea teren	29.671.640	155.316.200
Curs euro la data evaluării	5,2345	

Grila de calcul și comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa 2.

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care poate fi obținut de pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în cazul valorii de piață, cum ar fi reglementările contabile care se aplică pentru instituțiile de stat și reglementările în vigoare referitoare la patrimoniul public.

Valoarea justă (OMFP 1917/2005) a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

În urma aplicării abordării prin piață au rezultat indicații ajustate ale valorii unitare cuprinse între aproximativ 970 euro/mp și 1.156 euro/mp. Intervalul reflectă diferențele dintre proprietatea subiect și comparabile în ceea ce privește localizarea, suprafața, regimul urbanistic, documentațiile disponibile și caracteristicile de acces/deschidere.

Proprietatea subiect beneficiază de o localizare bună, suprafață mare, front dublu și potențial de dezvoltare unitară. Totuși, valoarea este influențată de limitările documentare relevante: lipsa certificatului de urbanism, lipsa planului de amplasament, diferența semnificativă între suprafața din acte și suprafața măsurată, precum și existența unor sarcini/litigii înscrise în cartea funciară, tratate prin ipoteză specială.

Având în vedere aceste elemente, valoarea unitară a fost reconciliată în zona medie-superioară a intervalului rezultat din grila de piață, cu condiția menținerii ipotezei speciale privind dreptul deplin de proprietate și confirmării ulterioare a încadrării urbanistice prin certificat de urbanism.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară reprezentând un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.220252, cu o suprafață de 40.227 mp din acte și 25.579 mp suprafața măsurată, situat în București, Splaiul Unirii nr. 176, sector 4 este valoarea estimată aplicând **abordarea prin piață**, respectiv :

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă totală	29.671.640	155.316.200
Valoarea justă unitară	1.160	6.072
<i>Data evaluării</i>	08.07.2026	
<i>Curs BNR euro/lei</i>	5,2345	

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 3000 mp Amplasare Splaiul Unirii / Aleea Pacala	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 1613 mp Amplasare Calea Vacaresti 363	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 3835 mp Amplasare Calea Vacaresti	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 17642 mp Amplasare Str Penes Curcanul
Pret total oferta (euro)		2.420.000 €	1.290.400 €	3.500.000 €	19.406.200 €
Suprafata teren (mp)	25.579,00	3.000	1.613	3.835	17.642
Zona	0	0	0	0	0
Pret unitar (euro/mp)		807 €	800 €	913 €	1.100 €
		Link https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-3-mihal-bravu-3000mp-78085	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-periferie-1613mp-275426022	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-4-vacaresti-3835mp-273026642	https://www.storia.ro/oferta/teren-17-642-mp-dezvoltare-rezidentiala-mihal-bravu-certificat-IDDHGk
Tip (tranzactie/oferta/executare...)		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		807 €	800 €	913 €	1.100 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-80,67 €	-80,00 €	-91,26 €	-110,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		726 €	720 €	821 €	990 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		Martie 2026	Iulie 2026	Iulie 2026	Iunie 2026
Explicatie ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		726,00 €	720,00 €	821,38 €	990,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		726,00 €	720,00 €	821,38 €	990,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		726,00 €	720,00 €	821,38 €	990,00 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		726,00 €	720,00 €	821,38 €	990,00 €

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Splaiul Unirii nr. 176, sector 4	Splaiul Unirii / Aleea Pacala	Calea Vacaresti 363	Calea Vacaresti	Str Penes Curcanul
Explicație ajustări		Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona similară Nu s-au aplicat ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Amplasare	La bulevard,	la strada	la strada	la strada	la strada
Explicație ajustări		relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)
In %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinație	Curți - construcții	Curți - construcții	Curți - construcții	Curți - construcții	Curți - construcții
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
In %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indicatori	CB3	M3 și parțial V4	CB3	CB3	A2b
CUT	4,5	3	4,5	4,5	0
POT	70%	60%	80%	70%	80%
Explicație ajustări		relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)
In %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
In %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Curent		da	da	da	da
Apa curentă		da	da	da	da
Canalizare		da	da	da	da
Gaze		da	da	da	da
Altele (telefonie fixă, cablu TV)		da	da	da	da
Pret ajustat		726,00 €	720,00 €	821,38 €	990,00 €
Topografie	plana	plana	plana, atipică greu de	plana	plana
Suprafața teren (mp)	25.579	3.000	1.613	3.835	17.642
Diferența		-22.579	-23.966	-21.744	-7.937
Explicație ajustări		Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor
In %		33,6%	35,6%	32,3%	11,8%
in €		243,73 €	256,56 €	265,55 €	116,83 €
Deschidere		2	1	1	0
Nr. deschideri	2	2	1	1	0
Lungime deschidere (m)	162,0	60	8	60	100
Lungime teren (m)	157,9	50	201,63	64	176
Forma terenului	1,03	1,20	0,04	0,94	0,57
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
In %		0%	10%	5%	5%
in €		0,00 €	72,00 €	41,07 €	49,50 €
Construcții pe teren	teren liber	nu	nu	nu	nu
Suprafața construită la sol		0	0	0	0
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Ajustare pe baza unui cost de demolare estimat la aprox. 75 euro/mp	Similar (fără ajustări)
In %		0,00%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		970 €	1.049 €	1.128 €	1.156 €
Ajustare totală netă		243,73 €	328,56 €	306,62 €	166,33 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		33,57%	45,63%	37,33%	16,80%
Ajustare totală brută		243,73 €	328,56 €	306,62 €	166,33 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		33,57%	45,63%	37,33%	16,80%
Pret ajustat (euro/mp)*	1.156,3 €	970 €	1.049 €	1.128 €	1.156 €
Numar ajustari		1	2	2	2

* A fost selectată comparabilă cu cea mai mică ajustare brută

	Euro	Lei
Rezultat unitar obținut	1.156	
Rezultat unitar (rotunjit)	1.160	6.072
Rezultat total	29.671.640	155.316.200

Rezultat total rotunjit

Data evaluării 08.07.2026

Curs BNR euro/lei 5,2346

Comparabile utilizate

Comparabila 1- <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-3-mihai-bravu-3000mp-78085>

Teren intravilan, Splaiul Unirii, Sector 3

1596 Bani / m² (comisii) - Vezi lista

2.420.000 € 15

15.975 / m² (comisii)



Tip teren: **Tp**
3.000 mp **Constructii**

Vezi lista

nc NEXENT BANK
CREDIT EUROPE BANK

0728 1596 Bani / m² (comisii)

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările
pentru a fi primul care vede noutățile imobiliare

Activează Notificările

Descriere teren

Teren intravilan, în zona de dezvoltare urbană, cu suprafață de 3.000 mp, situat în zona de Sud a Municipiului București, Sectorul 3, pe Splaiul Unirii la intersecția cu Str. Mihai Bravu. Terenul este urbanizat, cu toate serviciile necesare și apă caldă în la propriu. Pista este amplasată într-o zonă cu caracter mixt: rezidențial + comercial, preponderent rezidențial, cu toate serviciile necesare și transport în comun (autobuz, metrou, tramvai, etc.). Terenul este în posesia unei persoane fizice, care îl vând cu scopul de a-l folosi pentru construirea unei clădiri rezidențiale. Terenul este în posesia unei persoane fizice, care îl vând cu scopul de a-l folosi pentru construirea unei clădiri rezidențiale. Terenul este în posesia unei persoane fizice, care îl vând cu scopul de a-l folosi pentru construirea unei clădiri rezidențiale.

Electritate Apa Gaz Canalizare

Detalii teren

Clasament: X43.03035 1596 Bani / m² (comisii)

Actualizat în: 13 Martie 2025

Tip teren: Tp

Licitatie de vânzare Cămin de bătrâni

Intravilan

Modulitate de plată:

Cash sau Credit

Utilități

Destinație:

Rezidențial Comercial

Amenajare străzi:

Asfaltat Măști de protecție împotriva inundațiilor

Alte caracteristici:

Curtea interioară

Comision:

0%

Comparabila 2- https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-periferie-1613mp-275426022

Teren 1,613mp Calea Vacaresti
Pai Adria Bucuresti - Vezindarta

1.290.400 €
300 €



Sup. teren: 1,613 mp
Tip: Ag. col.

Vezi harta



Mihaela Stanca

RE/MAX Klass (PRO)

0371

With full number of

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Redistribuiți la 1.1



Activează notificările
pentru a fi în curant cu cele mai noi
anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Descriere teren

Oferta este vânzare teren situat în zona suprafața de 1613 mp, ideea pentru dezvoltare a unui centru de vacanță.

Terenul este situat în zona de dezvoltare a proiectului de dezvoltare a unui centru de vacanță în apropierea stației de metrou.

În apropierea terenului se află stația de metrou și stația de autobuz.

Proiectul este proiectat pentru dezvoltarea unui centru de vacanță în apropierea stației de metrou.

Citește mai mult

Detalii teren

Adresa: 4013001 275426022

Anunțat: 29 Iul 2026

Tipul vânzării:

De vânzare prin agent

Intravilan

Număr de etaje:

8 etaje

1

Modul de plată:

Cash sau Credit

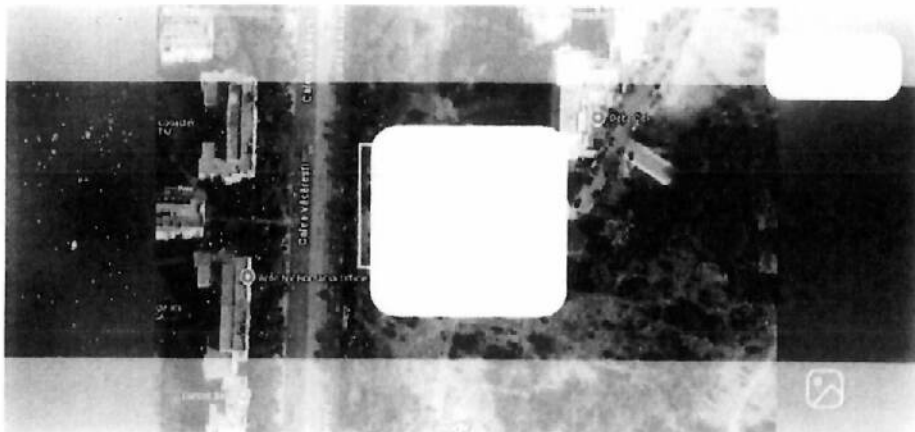
Utilități

Amenajare străzi

Comision

Comision: 3%

3%

Comparabila 3- <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vacaresti-3835mp-273026642>[🏠](#) > [Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [București](#) > [Sector 4](#) > [Văcărești](#) > [Teren pentru ar](#)**3.500.000 €**

912.65 €/mp

Văcărești, București

Descriere teren

Tenant imobiliare va prezinta spre vanzare un teren stradal pe Calea Vacaresti, aproape de Delta City, suprafata este de 3835mp, cu deschidere la Vacaresti de 60m liniari. Terenul se afla in subzona CB3, cu urmatoarii indici urbanistici: POT 70%, CUT 4.5, H-2S+10+11, conform PUZ-ului.

Terenul este pentru constructie ansamblu rezidential

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

Actualizat în: 02 Iulie 2026

ID anunț: X1FP130HR 273026642

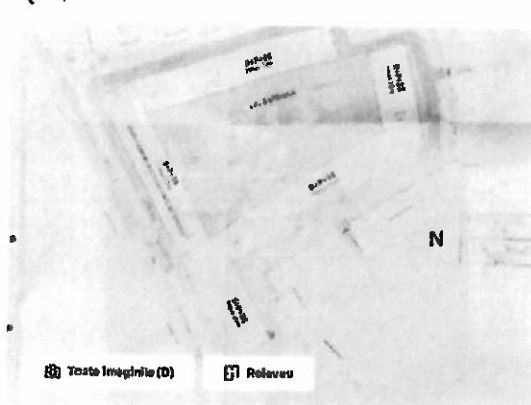
Tip tranzacție:

De vânzare prin agent

Clasificare teren:

Intravilan

Comparabila 4- <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-17-642-mp-dezvoltare-rezidentiala-metrou-mihai-bravu-certificat-IDDHGk>



Teren 17.642 mp Dezvoltare Rezidentiala Metrou Mihai Bravu Certificat

19 406 200 € 1100 €/m²

Vălen, Sectorul 2, București

Teren de vânzare

Suprafață utilă	17642 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	17.642 mp
Gard:	Înălțime
Tip acces	☒ asfaltat ☒ pavat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta).
Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de stea mov.

Nu Da

Descriere

R.E.A. Imobiliare teren 17.642 mp situat în zona Mihai Bravu, la 1 minut de stația de metrou. Ideal pentru dezvoltare rezidențială, cu regim de înălțime S+D+P+SE (aprobat prin Certificat de Urbanism). Oportunitate excelentă pentru investitori și dezvoltatori.

Detalii teren:

- Suprafață: 17.642 mp
- Regim de înălțime permis: S+D+P+SE, ideal pentru ansamblu rezidențial
- Desființarea construcției existente este permisă
- Certificat de urbanism valabil, cu toate informațiile necesare pentru construcție
- Utilități: Toate utilitățile disponibile în zonă (apă, canalizare, gaze, electricitate)
- Acces la transport public:
- Metrou Mihai Bravu: 1 minut pe jos
- Stația STB: la 1 minut distanță

Georgiana Lixandru
R.E.A. Imobiliare

Adresa numărului

Număr*

Număr

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimit mesajul



Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății **19406200 €**

Selecționați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare **120** luni
În câștig de câștig

Descriere

R.E.A. Imobiliare teren 17.642 mp situat în zona Mihai Bravu, la 1 minut de stația de metrou. Ideal pentru dezvoltare rezidențială, cu regim de înălțime S+D+P+SE (aprobat prin Certificat de Urbanism). Oportunitate excelentă pentru investitori și dezvoltatori.

Detalii teren:

- Suprafață: 17.642 mp
- Regim de înălțime permis: S+D+P+SE, ideal pentru ansamblu rezidențial
- Desființarea construcției existente este permisă
- Certificat de urbanism valabil, cu toate informațiile necesare pentru construcție
- Utilități: Toate utilitățile disponibile în zonă (apă, canalizare, gaze, electricitate)
- Acces la transport public:
- Metrou Mihai Bravu: 1 minut pe jos
- Stații STB: la 1 minut distanță

Locație excelentă:

- Splaiul Unirii și Bulevardul Decebal în apropiere
- București Mall Vitan și Pasajul Mihai Bravu la câteva minute
- Stadionul Olimpia în vecinătate
- Zona beneficiază de o infrastructură dezvoltată și de acces rapid la punctele de interes din București

Avantaje:

- Potențial mare de dezvoltare rezidențială, fiind una dintre cele mai căutate zone din sectorul 3
- Acces facil la transport public și zona cu trafic intens
- În vecinătatea unor centre comerciale și zone de recreere
- Oportunitate rară într-o locație centrală și accesibilă

Contact:

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, nu ezitați să contactați, specificând codul de identificare P6775.

Mai puțin ^

ID: 9462708

R

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

CARTE FUNCİARĂ NR. 220252

COPIE

Carte Funciară Nr. 220252 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Splaiul UNIRII, Nr. 176

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	220252	Din acte: 40 227 Măsurată: 25 579	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36970 / 09/12/2013		
Act Administrativ nr. 42916, din 15/10/1942 emis de COMISIA PENTRU ÎNFIINTAREA CARTILOR FUNCİARE (act administrativ nr. 18063/18.12.2013 emis de PMB - Serviciul Cadastru; act administrativ nr. 18064/18.12.2013 emis de PMB - Serviciul Cadastru; documentație cadastrală avizată sub nr. 36970 din 09.12.2013 de OCPI București; hotărâre nr. 277/31.10.2013 emisă de C.G.M. București).		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE până la depunerea extraselor de pe inventarul centralizat atestat de Guvern în condițiile legii conform art. 40 al 5 din Legea 7/1996 rep., dobândit prin Lege cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	-1
31785 / 09/05/2017		
Hotărâre Judecătorească nr. 7172, din 20/10/2016 emis de JUDECATORIA BUFEA; Act Administrativ nr. 1439553/9921 din 29/07/2016 emis de SEVICIUL DE EVIDENȚA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT BUFEA;		
B2	Se respinge cererea de notare	-1
77358 / 13/11/2019		
Act Administrativ nr. 424, din 31/07/2019 emis de CGMB;		
B3	se notează faptul că imobilul înscris în prezenta carte funciară a trecut din domeniul public în domeniul privat al Municipiului București conform Hotărârii nr. 424 din 31.07.2019.	-1
79202 / 20/11/2019		
Act Administrativ nr. 765, din 22/11/2018 emis de Consiliul General al Municipiului București;		
B4	se notează faptul că imobilul înscris în prezenta carte funciară a trecut în administrarea Administrației Fondului Imobiliar.	-1
32414 / 12/04/2022		
Certificat Grefa nr. dosar nr. 38334/3/2019, din 04/04/2022 emis de Judecătoria Sector 4		
B5	Se notează existența litigiu în dosarul nr. 38334/3/2019 pe rolul Judecătoriei Sector 4, privind pe reclamantul OLTEANU IOAN, OLTEANU ANGHELINA și OLTEANU ILIE în contradicție cu parții COMISIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR PRIN PREFECTUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, SUBCOMISIA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR PRIN PRIMARUL SECTORULUI 4, având ca obiect: "fond funciar LG. 165/2013. La data de 28.03.2022, reclamantii au depus o cerere prin care solicită să fie acordat terenul situat în București, SPLAIUL UNIRII nr. 176, Sector 4 în suprafață de 25 579 mp."	-1

Carte Funciară Nr. 220252 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
14568 / 18/02/2022 Act Administrativ nr. FN din 13/06/2019 emis de Judecătoria Sectorului 5 - Dosar 13231/302/2019; Somatie nr. 202EP/2022 din 02/03/2022 emis de PETICARU EDUARD;	
C1 se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 69.312.000 Euro plus cheltuieli de executare silită, ca urmare a cererii formulate de Constada Costica si Constada Maria impotriva debitorului Municipiul Bucuresti prin Primar General.	41
1068 / 10/01/2025 Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 02/07/2024 emis de JUDECATORIA SECTOR 5 - BUCURESTI - Sectia A-II-A Civilă - Ds 17176/302/2024 BEJ PETICARU EDUARD - Ds executare nr 202/EP/2024.	
C2 se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 20.240.907,42 Lei plus cheltuieli de executare silită în dosarul de executare nr 202EP/2024, BEJ Peticar Eduard, ca urmare a cererii formulate de creditorul OGMAX TRADING SRL impotriva debitorului Municipiul Bucuresti prin Primar General.	43/E-5
7955 / 29/01/2025 Act Administrativ nr. 202, din 29/01/2025 emis de PETICARU EDUARD;	
C3 se respinge cererea de radiere urmarire silita.	41
27351 / 18/03/2025 Inscrie Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare din 18/03/2025 emis de executor judecătoresc PETICARU EDUARD;	
C4 se notează admiterea cererii de reexaminare formulată de executorul judecătoresc Peticar Eduard împotriva încheierii numărul 7955/29.01.2025	41
Act Administrativ nr. 202EP/2024, din 29/01/2025 emis de executor judecătoresc PETICARU EDUARD;	
C5 se radiază înscirerea de sub C2	41
71080 / 21/07/2025 Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 18/06/2019 emis de Judecătoria Sector 5 DOSAR NR 13231/302/2019 Act Administrativ nr. 202/EP/2018, din 07/06/2024 emis de PETICARU EDUARD; Somatie nr. 202/EP/2018, din 07/06/2024 emis de PETICARU EDUARD; Act Administrativ nr. 202/EP/2018, din 06/08/2025 emis de PETICARU EDUARD; Act Administrativ nr. 202, din 21/07/2025 emis de PETICARU EDUARD; Act Administrativ nr. FN, din 18/07/2025 emis de PETICARU EDUARD; Somatie nr. 202/EP/2018, din 17/02/2022 emis de PETICARU EDUARD; Act Administrativ nr. FN din 21/07/2025 emis de OCPI BUCURESTI;	
C6 se notează urmărirea silită imobiliară din dosarul de executare nr 202EP/2018, BEJ Peticar Eduard, pentru recuperarea sumei de 37.839.257,30 Eur, ca urmare a cererii formulate de creditorul Constada Costica si Constada Maria impotriva debitorului Municipiul Bucuresti prin Primar General.	41
24457 / 18/03/2026 Certificat Grefa nr. FN, din 17/03/2026 emis de Tribunalul Bucuresti Sectia a V-a Civilă în dosarul nr 44905/3/2025.	
C7 se notează existența unui litigiu ce are ca obiect " anularea Dispoziția Primarului General... constatarea calității de persoană îndreptățită la restituirea în natură ..."; iar ca părți: reclamantul - Popescu Claudiu Demetrian în contradictoriu cu pârâtul - Municipiul Bucuresti prin Primar General, la cererea lui Popescu Claudiu Demetrian.	41

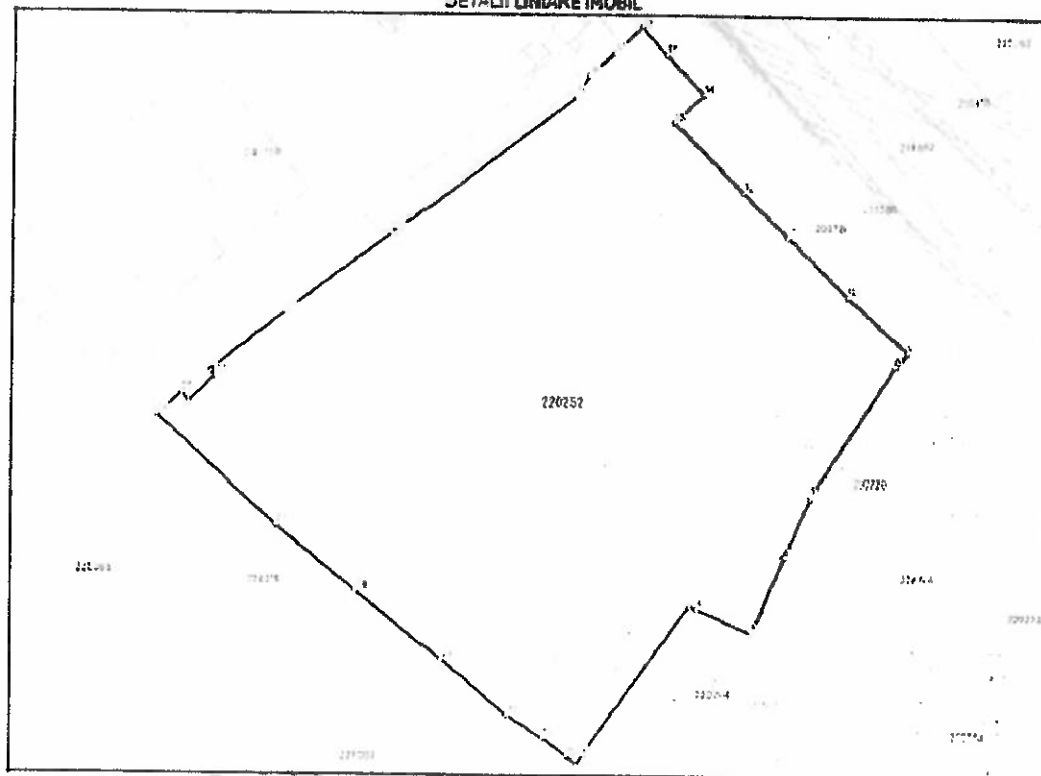
Carte Funciară Nr. 220252 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
220252	Din acte: 40.227 Măsurată: 25.579	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	25.579	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.879	2	3	57.055
3	4	2.427	4	5	18.22
5	6	25.521	6	7	19.825
7	8	47.926	8	9	5.948
9	10	25.613	10	11	26.326

Carte Funciară Nr. 220252 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
11	12	19.139	12	13	30.639
13	14	12.291	14	15	16.546
15	16	11.552	16	17	11.59
17	18	10.79	18	19	7.816
19	20	69.194	20	21	39.184
21	22	29.457	22	23	2.393
23	24	11.869	24	25	3.549
25	26	10.17	26	27	50.149
27	28	30.905	28	29	32.316
29	30	26.492	30	31	13.156
31	32	9.313	32	1	3.948

¹⁰¹ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
^{100a} Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Civil