

HOTARIRE numar 220 din 10/22/1998  
privind aprobarea metodologiei pentru punerea in aplicare a prevederilor HG nr.505/20.08.1998  
EMITENT: Consiliul General Al PMB

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI  
BUCURESTI

HOTARARE  
privind aprobarea metodologiei pentru punerea in aplicare  
a prevederilor HG nr.505/20.08.1998

Avand in vedere expunerea de motive a primarului general si raportul de specialitate intocmit de Departamentul Patrimoniu Imobiliar si Departamentul Economic;

Vazand avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului general al municipiului Bucuresti;

Avand in vedere art.135 din Constitutia Romaniei;

Luand in considerare prevederile H.G. nr.505/20.08.1998;

IN temeiul art.20, lit."g" si art.84 din Legea nr.69/1991, republicata, privind administratia publica locala,

Consiliul General al municipiului Bucuresti

Hotaraste:

Art.1- Se aproba metodologia prevazuta in anexa nr.1 la prezenta hotarare pentru punerea in aplicare a prevederilor H.G. nr.505/20.08.1998, privind vanzarea catre actualii detinatori a unor spatii comerciale construite din fondurile statului si aflate in administrarea Consiliului General al municipiului Bucuresti.

Art.2- Se aproba coeficientii corespunzatori criteriilor de negociere prevazuti in anexa nr.2 la prezenta hotarare.

Art.3- Se aproba delimitarea zonelor prevazuta in anexa nr.3 la prezenta hotarare.

Art.4- Se aproba componenta comisiilor de negociere prevazuta in anexa nr.4 la prezenta hotarare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,            CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR,  
Lupu Radu                            Dinu Grigorescu

Bucuresti, 22.10.1998  
Nr.220

ANEXA NR.1  
la Hotararea nr.220/22.10.1998

M E T O D O L O G I E  
privind punerea in aplicare a H.G. nr.505/20.08.1998, privind vanzarea  
catre actualii detinatori a unor spatii comerciale construite din  
fondurile statului si aflate in administrarea Consiliului General al  
municipiului Bucuresti

## I. Spatiile comerciale care fac obiectul prezentei hotarari

Spatiile comerciale care fac obiectul prezentei hotarari sunt spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, construite din fondurile statului si aflate in administrarea Consiliului General al municipiului Bucuresti.

Nu fac obiectul prezentei hotarari spatiile comerciale care sunt situate in cladiri monumente istorice sau cele care se afla in zona de protectie a unui monument istoric, potrivit legii.

## II. Actualii detinatori ai spatiilor comerciale

Actualii detinatori ai spatiilor comerciale sunt comerciantii persoane fizice si juridice (legal constituite) care au in folosinta spatiile respective, la data intrarii in vigoare (26.08.1998) a Normelor Metodologice aprobate prin H.G. nr.505/20.08.1998, in baza unor contracte de inchiriere, locatie de gestiune, asociere/colaborare.

## III. Vanzarea spatiilor comerciale prin negociere directa/licitatie publica deschisa

a) Se vand prin negociere directa, actualilor detinatori, spatiile comerciale care fac obiectul prezentei hotarari, pentru care detinatorii acestora au depus la Primaria Municipiului Bucuresti in termen de 30 de zile de la publicarea actului normativ prin care s-a aprobat vanzarea, o solicitare scrisa, privind cumpararea spatiilor comerciale pe care le folosesc.

b) Se pot vinde cu aprobarea Consiliului General al municipiului Bucuresti, prin negociere directa, persoanelor fizice si juridice legal constituite, spatiile comerciale care fac obiectul prezentei hotarari, pentru care sunt indeplinite cumulativ conditiile:

1. comerciantii persoane fizice sau juridice legal constituite au incheiat, ulterior datei de 26.09.1998, contracte de inchiriere cu Primaria Municipiului Bucuresti in baza adjudecarii unro licitatii publice deschise, organizate de Primaria Municipiului Bucuresti in vederea valorificarii spatiilor libere respective;

2. comerciantii prevazuti la alineatul precedent au depus in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului, o solicitare scrisa privind cumpararea spatiului pe care il detin.

c) Se vand, prin licitatie publica deschisa, spatiile comerciale pentru care detinatorii acestora nu au depus pana la data de 26.09.1998 o solicitare scrisa privind cumpararea acestora precum si spatiile pentru care detinatorii acestora nu au achitat debitele (inclusiv penalitatile) datorate, inainte de inceperea procedurii de vanzare.

d) Se pot vinde cu aprobarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti, prin licitatie publica deschisa, spatiile care se incadreaza la cap.III, pct.b din prezenta metodologie, pentru care detinatorii acestora nu au depus in termen de 30 de zile de la data semnarii contractelor de inchiriere o solicitare scrisa privind cumpararea acestora.

## IV. Terenurile aferente spatiilor comerciale

a) Valoarea cotei indivize de teren aferenta spatiului comercial sau a terenului exclusiv ocupat de spatiul comercial (constructie initiala autorizata) este inclusa in valoarea de piata a spatiului comercial determinata prin raportul de evaluare.

b) Terenul aferent spatiilor comerciale: terenul liber si terenul destinat altor servituti aferente spatiului comercial (constructii si amenajari provizorii autorizate) se poate concesiona pe o perioada de 25 de ani, in situatia in care este clarificata situatia juridica a terenului si acesta nu poate face obiectul altor proiecte de sistematizare.

Terenul respectiv va putea fi vandut, prin negociere directa, proprietarului spatiului comercial, ulterior vanzarii spatiului respectiv, dupa/inaintea expirarii perioadei de 25 de ani, cu aprobarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti, functie de prevederile legale in vigoare.

In acest sens, raportul de evaluare va evidentia distinct valoarea de piata a terenului respectiv si va cuprinde si planul de situatie topografic (scara 1:500) cu incadrarea spatiului comercial si a terenului aferent.

## V. Pretul minim de vanzare prin negociere directa/licitatie publica deschisa a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente

1. Pretul minim de vanzare prin negociere directa/licitatie publica deschisa a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente, va fi egal cu valoarea de piata a acestora stabilita prin rapoartele de evaluare intocmite de evaluatorii selectati prin licitatie publica de comisia aprobata prin HCGMB nr.198/07.09.1998.

2. In situatia concesiunii terenului aferent spatiului comercial, pretul minim anual al concesiunii va fi stabilit prin impartirea la 25 de ani a pretului minim de vanzare a terenului care este egal cu valoarea de piata a terenului respectiv stabilita prin raportul de evaluare.

#### VI. Pretul de vanzare prin negociere directa/licitatie publica deschisa a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente

1. Pretul de vanzare prin negociere directa a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente se va stabili intre comercianti persoane fizice sau juridice (legal constituite) si comisia de negociere, pornind de la pretul minim de vanzare a spatiului comercial si a terenului aferent, stabilit prin raportul de evaluare, la care se va aplica coeficientul corespunzator criteriilor de negociere, stabilit de comisia de negociere in cadrul limitelor aprobate prevazute in anexa nr.2:

$$P_v = P_{\min} \times C_f$$

unde:

$P_v$  = pretul de vanzare al spatiului comercial;

$P_{\min}$  = pretul minim de vanzare a spatiului comercial si a terenului aferent (cota indiviza de teren/teren exclusiv ocupat de spatiul comercial - constructie initiala autorizata), stabilit prin raportul de evaluare;

$C_f$  = coeficientul corespunzator criteriilor de negociere, stabilit de comisia de negociere.

Pentru terenul aferent spatiului comercial ce urmeaza a fi concesiunat, pretul anual al concesiunii se va stabili astfel:

$$P_{\min} \times C_f$$

$$P_c = \frac{\quad}{25}$$

unde:

$P_c$  = pretul anual al concesiunii;

$P_{\min}$  = pretul minim de vanzare a terenului aferent (valoarea de piata a terenului), stabilit prin raportul de evaluare;

$C_f$  = coeficientul corespunzator criteriilor de negociere, stabilit de comisia de negociere luand in considerare activitatea desfasurata in spatiul comercial.

2. Pretul de vanzare prin licitatie publica deschisa a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente reprezinta pretul minim oferit un cadrul licitatiilor publice organizate in acest sens.

Cheltuielile ocazionate de intocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de ofertantul castigator al licitatiei. Toti ofertantii inscrisi la licitatie vor depune in vederea participarii la licitatie o garantie de participare de valoare egala cu valoarea raportului de evaluare.

\* Detinatorii spatiilor comerciale care nu achita integral debitele datorate (inclusiv penalitatile) inainte de inceperea procesului de vanzare a spatiilor respective pierd dreptul de cumparare prin negociere directa/licitatie publica deschisa a spatiilor comerciale.

\* La pretul de vanzare, stabilit de comisia de negociere, se va aplica TVA.

\* Comerciantii persoane fizice sau juridice care nu achita pretul de vanzare a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente stabilit in urma negocierilor pierd dreptul de a cumpara spatiile respective.

\* Plata pretului avans si lichidare se aproba prin contractul de vanzare - cumparare validat de Consiliul General al Municipiului Bucuresti.

#### VII. Componenta comisiilor de negociere

In vederea negocierii directe cu comerciantii persoane fizice si juridice (legal constituite) a pretului de vanzare a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente, se stabilesc de comisiile de negociere prezentate in anexa nr.4 la prezenta hotarare, care vor asigura programul de lucru adoptat, continuitatea procesului de vanzare a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente.

Membrii comisiilor de negociere prevazuti in anexa 4 la prezenta hotarare vor declara pe proprie raspundere sub sanctiunea legii penale ca intrunesc conditiile prevazute la art.4 alin.(6) din Normele Metodologice aprobate prin HG nr.505/20.08.1998.

#### VIII. Comisia tehnica pentru pregatirea documentatiei necesare vanzarii spatiilor comerciale si a terenurilor aferente

La nivelul Primariei Municipiului Bucuresti se va constitui comisia tehnica pentru pregatirea documentatiei necesare vanzarii spatiilor comerciale si a terenurilor aferente.

Componenta si atributiile comisiei tehnice se vor stabili prin Dispozitia Primarului General al Municipiului Bucuresti.

Comisia tehnica va respinge orice raport de evaluare intocmit de evaluatorii selectionati prin licitatie publica daca acesta nu respecta cerintele documentatiei de licitatie si prezentei metodologii.

Evaluatorul (persoana fizica sau juridica legal constituita) va suporta contravaloarea raportului de evaluare respins de comisia tehnica.

In situatia in care doua rapoarte intocmite de un evaluator vor fi respinse de comisia tehnica, evaluatorul va fi exclus de pe lista evaluatorilor selectionati.

Primaria Municipiului Bucuresti isi rezerva dreptul de a verifica rapoartele de evaluare intocmite de evaluatorii selectionati.

Evaluatorul va suporta orice daune interese aduse Primariei Municipiului Bucuresti, stabilite de instantele de judecata, in situatia subevaluarii spatiilor comerciale si a terenurilor aferente, oricand dupa inchierea procesului de vanzare. In aceasta situatie Primaria Municipiului Bucuresti va sesiza si Oficiul Registrului Comertului.

## ANEXA NR.2 LA H.C.G.M.B. NR.220/22.10.1998

### COEFICIENTII CORESPUNZATORI CRITERIILOR DE NEGOCIERE

Pentru stabilirea pretului de vanzare a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente se vor lua in considerare principalele criterii de negociere:

1. Tipul activitatii desfasurate (la data intrarii in vigoare a H.G. nr. 505/20.08.1998);

2. Amplasarea spatiului comercial, conform zonarii prezentate in anexa nr.3;

Funcție de principalele criterii de negociere, la valoarea de piata a spatiului comercial si a terenului aferent determinata prin raportul de evaluare, se vor aplica coeficienti:

ZONA	0	I	II	III
ACTIVITATI:				
1. bancare, financiare, de asigurari * inclusiv activitatile:casele de schimb valutar, caselor de amanet,agentiilor loto,de jocuri de de noroc, etc.	1,150	1,140	1,130	1,120
2. -comerciale inclusiv consignatie; -activitatile agentilor imobiliare,comerciale, de turism,publicitare,etc; -activitatile de servicii prestate in principal intreprinderilor;	1,100	1,080	1,070	1,060
3. de alimentatie publica	1,070	1,060	1,050	1,040
4. -de productie; -de servicii prestate in principal populatiei; -activitatile depozitelor independente.	1,050	1,040	1,030	1,020
5. -activitatile muzeelor, cinematografelor, teatrelor,librarilor,bibliotecilor,anticariatelor,etc; -activitati de cult,de invatamant,de sanatate si asistenta sociala,de administratie publica,etc; - activitatile farmaciilor.	1,030		1,020	

PRECIZARI:

Pentru spatiile comerciale in cadrul carora se desfasoara mai multe tipuri de activitati se va lua in considerare activitatea careia ii corespunde coeficientul cel mai mare.

#### ANEXA NR.3 LA H.C.G.M.B. NR.220/22.10.1998

##### DELIMITAREA ZONELOR

ZONA ULTRACENTRALA (zona 0): bd.I.C.Bratianu,bd.N.Balcescu,bd.Magheru,P-ta Unirii,bd.G.Cosbus,P-ta Romana,str.M.Eminescu,cal.Dorobanti,P-ta Lahovari,P-ta Amzei,cal.Victoriei,P-ta Palatului,str.Rezoianu,str.Academiei,str.Doameni,str.Iuliu Maniu,str.Ion Campineanu,str.Lpsceni,str.Selari,str.Covaci,str.Smardan,str.Hristo Botev,P-ta Rosetti,bd.Kogalniceanu,,P-ta Operei,bd.Unirii,str.Stirbei Voda,bd.Republicii, bd.Carol I,cal.Mosilor,cal.Calarasilor pana la Hala Traian,P-ta Victoriei,bd.Ana Ipatescu.

ZONA I (zona centrala): cuprinsa intre strazile: P-ta Victoriei,Iancu de Hunedoara,Stefan cel Mare, Mihai Bravu,Tineretului,Serban Voda,Tudor Vladimirescu,Panduri,Grozavesti,Nicolae Titulescu.

ZONA II (ansambluri de ocuinte si artere importante): Titan,Berceni,Dr.Taberei,Militari,Rahovei-Margeanului,Crangasi-Giulesti,Pajurei- Bucurestii Noi, Aviatiei-Electronicii si arterele: 1 Mai, Colentina (pana la Sos.Fundeni) Socului, Pantelimon, Iancului, Muncii.

ZONA III - Platforme industriale: Militari. Progresul,IMGB,Dudesti,Timpuri Noi, 23 August,Obor,Pipera,Viilor-Panduri, Bucurestii Noi,Dacia,Straulesti;

- Zone de agrement: Padurea Baneasa,zona lacurilor raului Colentina, zona lacului Dambovita si Padurea Rosu,Padurea Andronache;

- Zone periferice: cartierele Pantelimon,Colentina,Dobroiesti,Fundeni, Gara Catelu,Ferentari,Prel.Ghencea,Rosu,Giulesti,Sarbi,Grivita CFR,Chitila, Bucurestii Noi, Damaroiaia, Baneasa, Pipera.

#### ANEXA NR.4 LA H.C.G.M.B. NR.220/22.10.1998

Componenta comisiilor de negociere constituite in vederea negocierii directe cu comerciantii persoane fizice si juridice a pretului de vanzare a spatiilor comerciale si a terenurilor aferente

##### COMISIA NR.1:

1. Sosoaca Bogdan - reprezentant Departamentul Patrimoniu Imobiliar
2. Marinescu Constanta - reprezentant Departamentul Economic
3. Radu Dinulescu - reprezentant Directia Generala Juridica, Legislatie, Contencios

\* pentru spatiile administrate de RGAB, RATB, RADET, comisia se va completa cu cate doi reprezentanti ai regiilor respective, dupa caz:

4. \_\_\_\_\_ - reprezentant RGAB/RADET/RATB
5. \_\_\_\_\_ - reprezentant RGAB/RADET/RATB

#### COMISIA NR.2:

1. Tache Dumitru - reprezentant Departamentul Patrimoniu Imobiliar
2. Serediuc Georgeta - reprezentant Departamentul Economic
3. Manolescu Cecilia - reprezentant Directia general Juridica, Legislatie,  
Contencios

\* pentru spatiile administrate de RGAB, RATB, RADET, comisia se va completa cu cate doi reprezentanti ai regiilor respective, dupa caz:

4. \_\_\_\_\_ - reprezentant RGAB/RADET/RATB
5. \_\_\_\_\_ - reprezehtant RGAB/RADET/RATB

#### COMISIA NR.3

1. Mihutu Luminita - reprezentant Departamentul Patrimoniu Imobiliar
2. Bunescu Alexandra - reprezentant Departamentul Economic
3. Sandu Ana - reprezentant Directia Generala Juridica, Legislatie,  
Contencios

\* pentru spatiile administrate de RGAB, RADET, RATB, comisia se va completa cu cate doi reprezentanti ai regiilor respective, dupa caz:

4. \_\_\_\_\_ - reprezentant RGAB/RADET/RATB
5. \_\_\_\_\_ - reprezentant RGAB/RADET/RATB

Secretariatul comisiilor va fi asigurat de secretarul Primariei Municipiului Bucuresti

La sedintele comisiilor de negociere vor participa in calitate de observatori si cate patru reprezentanti ai Consiliului General al Municipiului Bucuresti desemnati de catre comisiile: Patrimoniu, Economica si Juridica.