

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 267 din 21.11.2024

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

-solicitățile nr. 101.646 din 03.06.2024 și nr. 196.392 din 04.11.2024 prin care Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. și-a exprimat opțiunea de cumpărare a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1;

-referatul de inițiere nr. 203.260 din 14.11.2024, emis de Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

-referatul primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.387/CLM/21.11. 2024;

-raportul de specialitate nr. 207.817 din 21.11.2024 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

-avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

-prevederile art. 586, precum și art. 1.650 și urm. din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 66.884 din 04.04.2024, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Treeroiu Rareș Constantin;

-autorizația de construire nr. 210 din 27.07.2005, eliberată de primarul municipiului Buzău;

-procesul – verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8850 din 11.12.2007;

-prevederile art. 3.5 și art. 3.8 din Cap. IV – "Obligațiile Municipiului", precum și art. 5.1 din Cap. VI – "Garanții" din contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005;

-prevederile art. 354, art. 355 și art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău), cu sediul în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1, **a două terenuri** proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafața totală de 2.213,00 m.p. (340,00 m.p. respectiv 1.873,00 m.p.), situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1, parte din terenurile aferente investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană", edificată în baza autorizației de construire 210 din 27.07.2005, eliberată de primarul municipiului Buzău și recepționată conform procesului – verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8850 din 11.12.2007.

(2) Terenurile prevăzute la alin. (1) din prezentul articol sunt înscrise în cartea funciară nr. 56863 a UAT Municipiul Buzău, cu nr.cadastral 56863, respectiv în cartea funciară nr. 72394 a UAT Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 72394, și sunt identificate conform extraselor de carte funciară pentru informare, documente prevăzute în anexa nr. 1 (terenul cu CF 56863) și anexa nr. 2 (terenul cu CF 72394).

(3) Terenurile sunt înscrise în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938938 cu valoarea de inventar de 304.300,00 lei, respectiv la nr. 999992106, cu valoarea de inventar de 1.843.706,00 lei .

Art.2.- Consiliul Local al municipiului Buzău își însușește valoarea totală de 464.730 euro stabilită de evaluatorul autorizat ANEVAR Treeroiu Rareș Constantin, prin raportul de evaluare înregistrat la nr. 66.884 din 04.04.2024, respectiv:

-71.400 euro pentru terenul înscris în cartea funciară nr. 56863 a UAT Municipiul Buzău,

-393.330 euro pentru terenul înscris în cartea funciară nr. 72394 a UAT Municipiul Buzău.

Art.3.- (1) Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenurilor de la art. 1 din prezenta hotărâre se face cu prețul de 402.373,40 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

(2) Consiliul Local al municipiului Buzău își însușește prețul vânzării, precizat la alin. (1) din acest articol.

(3) Acest preț a rezultat din valoarea de piață a terenurilor, valoare menționată la art. 2 din prezenta hotărâre, din care, conform raportului de specialitate nr. 207.817 din 21.11.2024, s-a dedus suma de 62.356,60 euro conform prevederilor art. 3.8 din Cap. IV – "Obligațiile Municipiului" din contractul de Asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005.

Art.4.- (1) Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L., care și-a exprimat intenția de a cumpăra terenurile, va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețul terenurilor prevăzut la art. 3 din prezenta hotărâre, precum și suma de 2.500,00 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Treeroiu Rareș Constantin.

(2) Totodată, cumpărătorul va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a UAT Municipiul Buzău a dreptului său de proprietate asupra terenurilor dobândite potrivit prezentei hotărâri.

Art.5.- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea terenurilor prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre, studiu prevăzut în anexa nr. 3.

Art.6.- Cu data autentificării contractului de vânzare – cumpărare a terenurilor prevăzute în prezenta hotărâre, contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14.02.2005 se modifică prin acordul părților contractante, prin act adițional.

Art.7. – Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8.- Se împuternicește primarul municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.9.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10.- Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



VĂZUT
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56863 Buzău

ANEXA nr. 1

la Hotărârea nr. ____ din __.11.2024
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Nr. cerere	182223
Ziua	14
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182611057



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:31927
Nr. cadastral vechi:16290

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56863	Din acte: 2.597 Masurata: 340	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37058 / 18/09/2008		
Hotarare nr. 117, din 26/08/1999 emis de Consiliul Local (decizie nr.2/1986/ emis de Consiliul de Stat al RSR;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA BUZAU	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4862 / 20/01/2020		
Act Notarial nr. 242, din 17/01/2020 emis de Vasile Victor;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC BUSINESS CENTER EPG SRL, CIF:35061671	A1

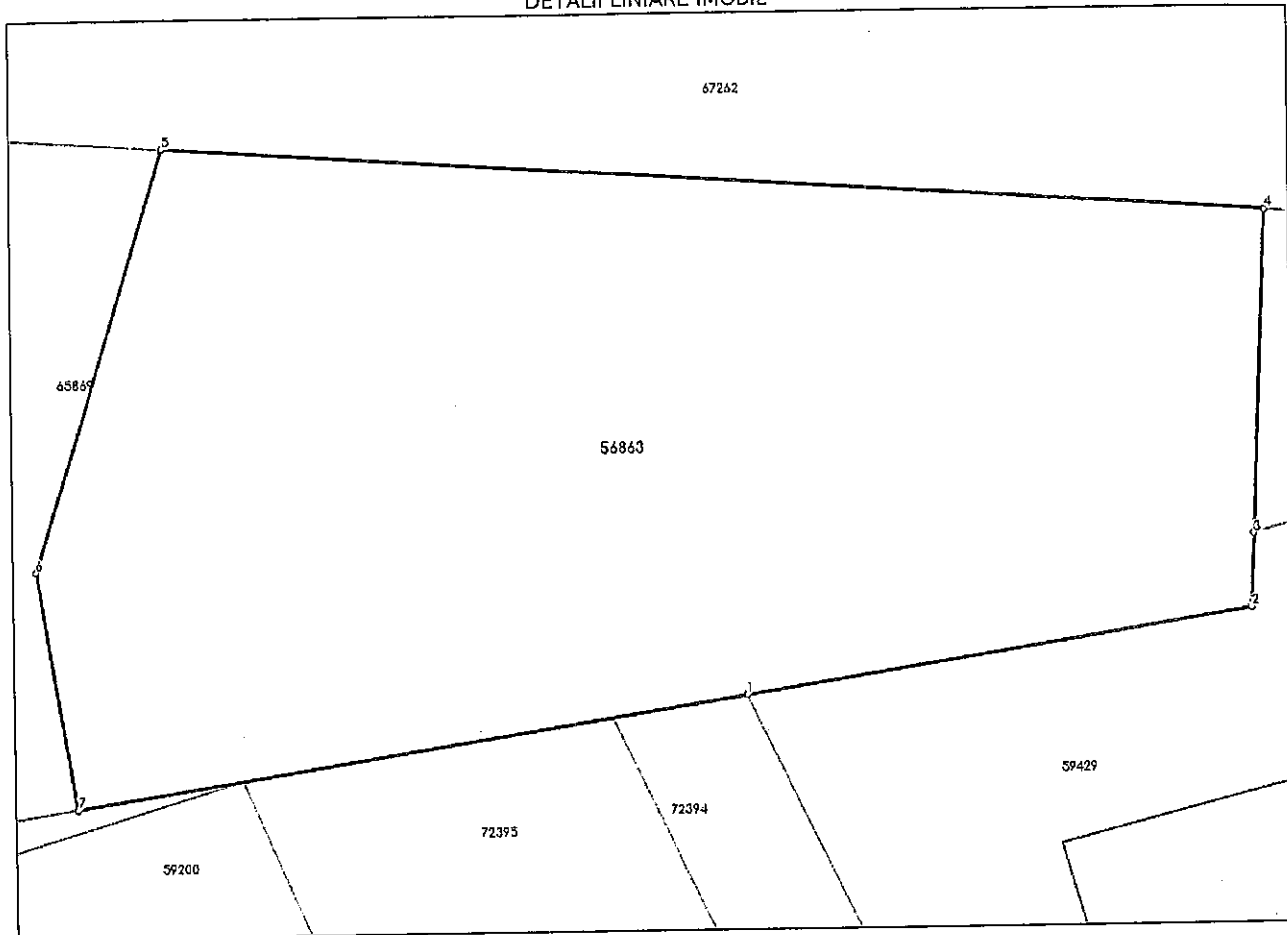
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56863	Din acte: 2.597 Masurata: 340	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	340	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.949
2	3	1.731
3	4	7.587
4	5	25.8
5	6	10.296
6	7	5.652

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	15.857

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/11/2024, 09:20



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72394 Buzău

Nr. cerere	182237
Ziua	14
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182611248



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Str TRANSILVANIEI, Jud. Buzau, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72394	1.873	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
107065 / 13/08/2021		
Act Notarial nr. 2514, din 12/08/2021 emis de Simion Samir;		
B1	Se înființează cartea funciara 72394 a imobilului cu numărul cadastral 72394 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59201 înscris în cartea funciara 59201;	A1
Act Dezmembrare nr. 960, din 04/06/2010 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B2	Se înființează cartea funciara nr. 35148 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 18411 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 14139 din cartea funciara nr. 29527 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 23542 din 08/06/2010;		
Hotarare nr. 18/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUZAU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 23542 din 08/06/2010;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
107065 / 13/08/2021		
Hotarare nr. 18/2005;		
C1	Se noteaza asocierea in participatiune pentru o perioada de 49 ani incepand cu data de 27.01.2005 in favoarea SC Exim Prod Grup SA.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 23542 din 08/06/2010;	
Act Administrativ nr. 2734, din 14/02/2005 emis de MUNICIPIUL BUZAU;		
C2	Se noteaza act aditional la contractul de asociere in participatiune. SC BUSINESS CENTER EPG SRL, preia obligatiile contractuale ale SC Eximprod Grup SA , incepand cu data de 01.10.2015	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 85790 din 25/11/2015;	
Act Notarial nr. 242, din 17/01/2020 emis de Vasile Victor;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 49 de ani	A1
	1) SC BUSINESS CENTER EPG SRL, CIF:35061671	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 4865 din 20/01/2020;	
114419 / 01/09/2021		
Act Administrativ nr. 122890, din 26/08/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU - SERVICIUL DE EVIDENTA PATRIMONIUL SI LICITATII;		

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Se noteaza act aditional la contractul de asociere in participatiune nr. 2734 din 14.02.2005 prin care se diminueaza suprafata de teren adusa ca aport la asociere , cu suprafata de 180 mp, teren avand nr. cad.72395, restituita prin dispozitia nr.213 din 02.04.2021	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72394	1.873	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.873	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	21.948
3	4	19.984
5	6	20.074
7	8	5.049
9	10	8.59
11	12	3.166

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	10.291
4	5	3.189
6	7	4.259
8	9	1.931
10	11	0.611
12	13	7.308

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.236	14	15	7.92
15	16	3.925	16	17	12.435
17	18	3.902	18	19	27.254
19	20	25.432	20	21	3.328
21	22	16.243	22	23	40.639
23	24	8.904	24	25	19.973
25	26	0.983	26	1	1.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/11/2024, 09:23

ANEXA nr. 3
la Hotărârea nr. ____ din __.11.2024
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

STUDIUL DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1

CAP. I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Terenurile care fac obiectul vânzării, în suprafața totală de 2.213,00 m.p. (340,00 m.p. respectiv 1.873,00 m.p.), situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1, fac parte din terenurile aferente investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană" edificată în baza autorizației de construire 210/27.07.2005, eliberată de primarul municipiului Buzău și recepționată conform procesului – verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8850/11.12.2007.

Terenurile sunt înscrise în cartea funciară nr. 56863 a UAT Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 56863, respectiv în cartea funciară nr. 72394 a UAT Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 72394 și sunt înscrise în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938938 cu valoarea de inventar de 304.300,00 lei, respectiv la nr. 999992106 cu valoarea de inventar de 1.843.706,00 lei .

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ, financiar, juridic:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului "*, iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art. 129, alin. (6), lit. b), din același act normativ Consiliul Local " *hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii "*;

- potrivit art. 363, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările

ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;

- în conformitate cu dispozițiile art. 364, alin (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, " *în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău prin atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite.

3. Motivația pentru componenta juridică:

Reglementarea situației juridice a terenurilor având în vedere că :

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. a inițiat în anii 2019 și 2022 procedura de autorizare pentru construire locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane și supraterane S2+S1+P+10E. Au fost obținute Certificatele de Urbanism nr. 1092 din 05.12.2019 și nr. 196 din 19.04.2022. În urma analizei Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului a fost respins Avizul de Oportunitate, una din cauze fiind "construcția propusă (un singur corp clădire) ocupă loturi diferite". Loturile nu pot fi alipite întrucât au proprietari diferiți. Proiectul propus urmează să fie amplasat pe următoarele terenuri :

- teren în suprafață de 340 m.p. înscris în CF 56863, cu NC 56863 – proprietatea Municipiului Buzău;
- teren în suprafață de 238 m.p. înscris în CF 59200, cu NC 59200 – proprietatea proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.;
- teren în suprafață de 1873 m.p. înscris în CF 72394, cu NC 72394 – proprietatea Municipiului Buzău;
- teren în suprafață de 180 m.p. înscris în CF 72395, cu NC 72395 – proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.;
- teren în suprafață de 1461 m.p. înscris în CF 59429, cu NC 59429 – proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.

Prin vânzarea terenurilor se crează posibilitatea realizării investiției, în sensul că terenurile având același proprietar pot fi alipite.

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenurilor se poate face cu prețul de 402.373,40 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț rezultat din valoarea de piață a terenului din care s-a dedus suma de 62.356,60 euro conform prevederilor art. 3.8 din Cap. IV – "Obligațiile Municipiului" din contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005.

Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenurile care fac obiectul vânzării a fost achitată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este **directă** fiind îndeplinite condițiile art. 364, alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, " *în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.* "

Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică de către un notar public, taxele aferente urmând a fi suportate de către cumpărător.

CAP. V. CONCLUZII

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. deține în prezent un drept de suprafață asupra terenurilor în baza Contractului de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005.

Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

ȘEF SERVICIU E.P.L.,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1

În conformitate cu prevederile Codului administrativ, Consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Prin solicitările nr. 101.646 din data de 03 iunie 2024 și nr. 196.392 din 04 noiembrie 2024 Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. și-a exprimat opțiunea de cumpărare a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1

În baza Hotărârii nr. 21 din 27 ianuarie 2005, modificată și completată, Consiliul Local al Municipiului Buzău a aprobat perfectarea Contractului privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Eximprod Grup" S.A. Buzău, contract înregistrat sub nr. 2.734 din 14 februarie 2005, în vederea executării pe terenul proprietate privată a municipiului în suprafață de 4.987,00 m.p., situat în zona centrală a municipiului Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul cu Transilvaniei, a investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană".

Șase loturi din terenul adus ca aport de Municipiu au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 foștilor proprietari, Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. cumpărând aceste terenuri pentru a realiza proiectul inițial.

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. a inițiat în anii 2019 și 2022 procedura de autorizare pentru construire locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane și supraterane S2+S1+P+10E. Au fost obținute Certificatele de Urbanism nr. 1092 din 05.12.2019 și nr. 196 din 19.04.2022. În urma analizei Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului a fost respins Avizul de Oportunitate, una din cauze fiind "construcția propusă (un singur corp clădire) ocupă loturi diferite". Loturile nu pot fi alipite întrucât au proprietari diferiți.

Vânzarea acestor terenuri duce la posibilitatea alipirii loturilor și realizarea investiției.

Prin raportul de evaluare înregistrat la nr. 66.884 din 04 aprilie 2024, evaluatorul autorizat ANEVAR Treeroiu Rareș Constantin a estimat valoarea terenurilor la suma de 464.730 euro.

Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenurilor se poate face cu prețul de 402.373,40 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț rezultat din valoarea de piață a terenului din care s-a dedus suma de 62.356,60 euro conform prevederilor art. 3.8 din Cap. IV – "Obligațiile Municipiului" din contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005.

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate întocmit de compartimentul de resort, faptul că Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. și-a exprimat intenția de a cumpăra, exercitându-și astfel dreptul de preempțiune, acesta fiind constructor de bună credință, potrivit autorizației de construire care i-a fost eliberată, propun aprobarea vânzării terenurilor către solicitant.

În acest scop a fost elaborat alăturat proiectul de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

PRIMAR,
Constantin Toma



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1

În baza Hotărârii nr. 21 din 27.01.2005, modificată și completată, Consiliul Local al municipiului Buzău a aprobat perfectarea Contractului privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Eximprod Grup" S.A. Buzău, contract înregistrat sub nr.2.734 din 14.02.2005, în vederea executării pe terenul proprietate privată a municipiului în suprafață de 4.987,00 m.p., situat în zona centrală a municipiului Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul cu Transilvaniei, a investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană".

Conform contractului, MUNICIPIUL BUZĂU aducea ca aport în asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție în suprafața de 1.070 m.p.;
- teren aferent construcției de 1.500 m.p.;
- clădire în faza de fundație;
- teren construibil aferent 3.487 m.p.

Șase loturi din terenul adus ca aport de Municipiu au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 foștilor proprietari.

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a cumpărat aceste terenuri pentru a realiza proiectul inițial.

În prezent Municipiul are adus ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp.

- Clădire în fază de fundație
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+5, aflată în proprietatea Asociatului;
- Teren în suprafață de 2.017 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău;
- Parcare în suprafață de 500 mp.

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. a inițiat în anii 2019 și 2022 procedura de autorizare pentru construire locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane și supraterane S2+S1+P+10E. Au fost obținute Certificatele de Urbanism nr. 1092 din 05.12.2019 și nr. 196 din 19.04.2022.

În urma analizei Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului a fost respins Avizul de Oportunitate, una din cauze fiind "construcția propusă (un singur corp clădire) ocupă loturi diferite". Loturile nu pot fi alipite întrucât au proprietari diferiți. Proiectul propus urmează să fie amplasat pe următoarele terenuri :

- teren în suprafață de 340 m.p. înscris în CF 56863, cu NC 56863 – proprietatea Municipiului Buzău;
- teren în suprafață de 238 m.p. înscris în CF 59200, cu NC 59200 – proprietatea proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.;
- teren în suprafață de 1873 m.p. înscris în CF 72394, cu NC 72394 – proprietatea Municipiului Buzău;
- teren în suprafață de 180 m.p. înscris în CF 72395, cu NC 72395 – proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.;
- teren în suprafață de 1461 m.p. înscris în CF 59429, cu NC 59429 – proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.

Conform art. 3.8 din contract:

"MUNICIPIUL se obligă să efectueze toate demersurile în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Buzău a vânzării dreptului de proprietate asupra aportului „construcții și teren” . Vânzarea acestui aport se va face numai către SC EXIMPROD GRUP SA, în termen de maxim 90 zile de la data când această vânzare a fost aprobată, dar nu înainte de data recepției finale și darea în folosință a investiției. **Valoarea aportului „teren” va fi valoarea de circulație la data înstrăinării**, valoare stabilită pe baza de expertiză însoțită de Consiliul Local al Municipiului Buzău și făcută de un expert autorizat desemnat de părțile contractante. Valoarea aportului „construcții” va ține cont de stadiul existent și de valoarea expertizată a clădirilor la momentul semnării prezentului contract. **Suma prevăzută la art.4.2 al prezentului contract se consideră a fi parte din prețul care trebuie plătit pentru cumpărare, cu excepția cotei de participare la profit** ce se cuvine MUNICIPIULUI **proporțional cu durata asocierii până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.**

Cota de participare la profit, stabilită prin contract la suma de 242.175 euro, a fost modificată prin acte adiționale în urma diminuării aportului municipiului ca urmare a retrocedărilor efectuate în baza Legii nr. 10/2001.

Ultima modificare a cotei de participare la profit a fost făcută prin actul adițional nr. 4/26.03.2008 fiind stabilită la suma de 191.017 euro.

Considerând suma de 191.017 euro cotă de participare la profit datorată pentru suprafața de teren proprietatea municipiului, care în prezent este de 4.017 m.p., rezultă pentru suprafața care se dorește a fi cumpărată:

191.017 euro	4.017 m.p. teren
x euro	2.213 m.p. teren
x = 105.233 euro	

Estimând data de 01 februarie 2025 ca dată de semnare a contractului de vânzare – cumpărare, suma datorată municipiului este :

105.233 euro	17.897 zile
	(durata totală a contractului
	14.02.2005 – 14.02.2054)
x euro	7.292 zile
	(durata asocierii până la data
	semnării contractului de
	vânzare – cumpărare
	14.02.2005 – 01.02.2025)

x = 42.876,40 euro

Rezultă că suma care trebuie restituită este de 105.233 euro – 42.876,40 euro = 62.356,60 euro.

Prin raportul de evaluare înregistrat la nr. 66.884 din 04 aprilie 2024, evaluatorul autorizat ANEVAR Treeroiu Rareș Constantin a estimat valoarea terenurilor la suma de 464.730 euro (respectiv 71.400 euro pentru terenul înscris în cartea funciară nr. 56863 a UAT Municipiul Buzău și 393.330 euro pentru terenul înscris în cartea funciară nr. 72394 a UAT Municipiul Buzău), valoare care nu include taxa pe valoarea adăugată.

Conform art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Terenurile au valoarea de inventar cumulată de 2.148.006 lei (431.682 euro la cursul BNR comunicat în data de 14 noiembrie 2024 de 4,9759 lei/euro). Pentru terenuri valoarea cea mai mare este prețul de piață determinat prin raport de evaluare, respectiv 464.730,00 euro la care se va adauga taxa pe valoarea adăugată.

Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenurilor se poate face cu prețul de 402.373,40 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț rezultat din valoarea de piață a terenului din care s-a dedus suma de 62.356,60 euro conform prevederilor art. 3.8 din Cap. IV – "Obligațiile Municipiului" din contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005.

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L., care și-a exprimat intenția de a cumpăra terenurile, va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețul terenurilor, precum și suma de 2.500,00 lei reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Treeroiu Rareș Constantin. Totodată cumpărătorul va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a UAT Municipiul Buzău a dreptului său de proprietate asupra terenurilor dobândite potrivit prezentei hotărâri.

Cu data autentificării contractului de vânzare – cumpărare a terenurilor, contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005 se va modifica prin acordul părților contractante, prin act adițional.

Terenurile nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini sau servituți și nu formează obiectul unor litigii.

Totodată supunem aprobării și studiul de oportunitate privind vânzarea terenurilor.

În acest scop s-a întocmit alăturat proiectul de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia Izabela Lungu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații -
Nr. 203.260/14.11.2024

APROB
PRIMAR,
Constantin Toma



REFERAT

pentru inițierea proiectului de hotărâre la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău) a două terenuri proprietate privată a municipiului Buzău, situate în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1

În baza Hotărârii nr. 21 din 27 ianuarie 2005, modificată și completată, Consiliul Local al Municipiului Buzău a aprobat perfectarea Contractului privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Eximprod Grup" S.A. Buzău, contract înregistrat sub nr. 2.734 din 14 februarie 2005, în vederea executării pe terenul proprietate privată a municipiului în suprafață de 4.987,00 m.p., situat în zona centrală a municipiului Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul cu Transilvaniei, a investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană".

Conform contractului, MUNICIPIUL aducea ca aport în asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție în suprafața de 1.070 m.p.;
- teren aferent construcției de 1.500 m.p.;
- clădire în faza de fundație;
- teren construibil aferent 3.487 m.p.

Șase loturi din terenul adus ca aport de Municipiu au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 foștilor proprietari

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a cumpărat aceste terenuri pentru a realiza proiectul inițial.

În prezent Municipiul are adus ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp.

- Clădire în fază de fundație
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+5, aflată în proprietatea Asociatului;
- Teren în suprafață de 2.017 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău;
- Parcare în suprafață de 500 mp.

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. a inițiat în anii 2019 și 2022 procedura de autorizare pentru construire locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane și supraterane S2+S1+P+10E. Au fost obținute Certificatele de Urbanism nr. 1092 din 05.12.2019 și nr. 196 din 19.04.2022. În urma analizei Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului a fost respins Avizul de Oportunitate, una din cauze fiind "construcția propusă (un singur corp clădire) ocupă loturi diferite". Loturile nu pot fi alipite întrucât au proprietari diferiți. Proiectul propus urmează să fie amplasat pe următoarele terenuri :

- teren în suprafață de 340 m.p. înscris în CF 56863, cu NC 56863 – proprietatea Municipiului Buzău;
- teren în suprafață de 238 m.p. înscris în CF 59200, cu NC 59200 – proprietatea proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.;
- teren în suprafață de 1873 m.p. înscris în CF 72394, cu NC 72394 – proprietatea Municipiului Buzău;
- teren în suprafață de 180 m.p. înscris în CF 72395, cu NC 72395 – proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.;
- teren în suprafață de 1461 m.p. înscris în CF 59429, cu NC 59429 – proprietatea S.C. "Business Center EPG" S.R.L.

Conform art. 3.8 din contract:

"MUNICIPIUL se obligă să efectueze toate demersurile în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Buzău a vânzării dreptului de proprietate asupra aportului „construcții și teren” . Vânzarea acestui aport se va face numai către SC EXIMPROD GRUP SA, în termen de maxim 90 zile de la data când această vânzare a fost aprobată, dar nu înainte de data recepției finale și darea în folosință a investiției. **Valoarea aportului „teren” va fi valoarea de circulație la data înstrăinării**, valoare stabilită pe baza de expertiză însoțită de Consiliul Local al Municipiului Buzău și făcută de un expert autorizat desemnat de părțile contractante. Valoarea aportului „construcții” va ține cont de stadiul existent și de valoarea expertizată a clădirilor la momentul semnării prezentului contract. **Suma prevăzută la art.4.2 al prezentului contract se consideră a fi parte din prețul care trebuie plătit pentru cumpărare, cu excepția cotei de participare la profit ce se cuvine MUNICIPIULUI proporțional cu durata asocierii până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.**

Cota de participare la profit, stabilită prin contract la suma de 242.175 euro, a fost modificată prin acte adiționale în urma diminuării aportului municipiului ca urmare a retrocedărilor efectuate în baza Legii nr. 10/2001.

Ultima modificare a cotei de participare la profit a fost făcută prin actul adițional nr. 4/26.03.2008 fiind stabilită la suma de 191.017 euro.

Considerând suma de 191.017 euro cotă de participare la profit datorată pentru suprafața de teren proprietatea municipiului, care în prezent este de 4.017 m.p., rezultă pentru suprafața care se dorește a fi cumpărată:

$$\begin{array}{l} 191.017 \text{ euro} \dots\dots\dots 4.017 \text{ m.p. teren} \\ x \text{ euro} \dots\dots\dots 2.213 \text{ m.p. teren} \\ x = 105.233 \text{ euro} \end{array}$$

Estimând data de 01 februarie 2025 ca dată de semnare a contractului de vânzare – cumpărare, suma datorată municipiului este :

105.233 euro 17.897 zile
(durata totală a contractului
14.02.2005 – 14.02.2054)
x euro 7.292 zile
(durata asocierii până la data
semnării contractului de
vânzare – cumpărare
14.02.2005 – 01.02.2025)

x = 42.876,40 euro

Rezultă că suma care trebuie restituită este de 105.233 euro – 42.876,40 euro = 62.356,60 euro.

Prin raportul de evaluare înregistrat la nr. 66.884 din 04 aprilie 2024, evaluatorul autorizat ANEVAR Treeroiu Rareș Constantin a estimat valoarea terenurilor la suma de 464.730 euro (respectiv 71.400 euro pentru terenul înscris în cartea funciară nr. 56863 a UAT Municipiul Buzău și 393.330 euro pentru terenul înscris în cartea funciară nr. 72394 a UAT Municipiul Buzău), valoare care nu include taxa pe valoarea adăugată.

Conform art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Terenurile au valoarea de inventar cumulată de 2.148.006 lei (431.682 euro la cursul BNR comunicat în data de 14 noiembrie 2024 de 4,9759 lei/euro). Pentru terenuri valoarea cea mai mare este prețul de piață determinat prin raport de evaluare, respectiv 464.730,00 euro la care se va adauga taxa pe valoarea adăugată.

Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenurilor se poate face cu prețul de **402.373,40 euro**, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț rezultat din valoarea de piață a terenului din care s-a dedus suma de 62.356,60 euro conform prevederilor art. 3.8 din Cap. IV – "Obligațiile Municipiului" din contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14 februarie 2005.

Ținând cont de cele de mai sus, vă rugăm să analizați oportunitatea inițierii unui proiect de hotărâre.

ȘEF SERVICIU,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



FISA MIJLOCULUI FIX

Octombrie 2024

Gestiunea: DOMENIUL PRIVAT UAT

Numar inventar:	9991938938	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.	PLUS-INV-189420 ref-23.10.2024	TERENURI					
provenienta:		Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	304.300,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	23. 10.2024				
Denumire mijlocului fix:	TEREN STR. TRANSILVANIEI, NR. 1, SUPRAFATA 340 MP	Data am. compl.:	31. 10.2123				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat NR CADASTRAL 56863, NR CAD VECHI 16290, CF 56863, NR CF VECHI 31927, INREGISTRAT CONFORM REF 189420/23.10.2024 SERV EVIDENTA PATRIMONIU SI LICITATII, TEREN DESTINATIE CURTI CONSTRUCTII, TEREN ADUS CA APORT DE MUN BUZAU IN ASOCIEREA IN PARTICIPATIUNE CU SC BUSINESS CENTER EPG SRL TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-189420 ref-23.10.2024	Achizitie	2024.10	1	304.300,00	0,00	304.300,00	0

FISA MIJLOCULUI FIX

Noiembrie 2024

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	999992106	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-116-30.06.2021-22.07.2021	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	1.843.706,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	22. 07.2021				
Denumire mijlocului fix:	TEREN STR TRANSILVANIEI 1.873 MP NR CF 59.201 LOT 1	Data am. compl.:	31. 07.2120				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat TEREN STR TRANSILVANIEI 1.873 MP NR CF 59.201 LOT 1 TEREN SI STRADA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-116-30.06.2021- 22.07.2021	Achizitie	2021.07	1	1.843.706,00	0,00	1.843.706,00	0
BM-4-01.05.2022	Transferat de la persoana 71 - CUZA RODICA la persoana 0 - Fara Persoana,	2022.05		0,00	0,00	1.843.706,00	0

F.L.



BUSINESS CENTER EPG S.R.L.

Str. Transilvaniei, nr. 1, Mun. Buzau, Jud. Buzau

Cod poștal 120189

Tel./Fax: 0238 727 102

E-mail: office@eximprod.ro; Web: www.eximprod.ro

CUI RO35061671; Reg. Com. Nr. J10/773/2015

Cont: RO95BTRLRONCRT0320067101, Banca Transilvania

Capital social: 8.000.000 RON

Către: **Municipiul Buzău**

Sediul: **Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău**

Referitor: **Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu societatea Business Center EPG SRL**

Revenire adresa nr : 131065 din 9.09.2021

În atenția: **Dlui. Primar al Municipiului Buzău**

Consiliului Local al Municipiului Buzău

Data: nr. 46 din 3.06.2024



Societatea **BUSINESS CENTER EPG SRL** cu sediul în **Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău**, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („Societatea”), reprezentată prin Administrator, [REDACTED], în data de 9.09.2021 am depus la Primaria Buzau adresa nr. 131065 prin care solicitam sa ne vindeti terenurile proprietatea Municipiului Buzau , situate in Municipiul Buzau , str. Transilvaniei nr.1 , terenuri care fac obiectul Contractului de asociere in participatiune nr. 2.734 din 14.02.2005 dintre societatea noastra si Municipiu.

Avind în vedere cele expuse mai sus , va solicitam , în temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), 129 alin. (6) lit. b) și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și art. 3.8 și art. 5.1. paragraful final din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune

Cerere privind vânzarea următoarelor bunuri imobile proprietatea Municipiului Buzău, situate în Municipiul Buzău, str. Transilvaniei nr. 1:

- i. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău;
- ii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.873 mp., având număr cadastral 72394 (din dezmembrare nr. cadastral 59201) a UAT Buzău.

TEL [REDACTED]

Terenurile enumerate mai sus („Terenurile”) sunt aferente construcției – Centru de Afaceri, aflată în proprietatea Societății, situată în Municipiul Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, formată din imobil birouri S+P+5 și parcare .

Amplasamentul terenurilor enumerate mai sus este figurat în Anexa 1, parte integrantă a prezentei Cereri.

Lucrările de construire au fost realizate de Societate cu bună – credință, în temeiul Autorizației de Construire nr. 210 din 27.07.2005 emisă de Primăria Municipiului Buzău, fiind finalizate la 11.12.2007, conform Procesului Verbal nr. 8850 din această dată.

Autorizația de construire a fost emisă în temeiul **dreptului exclusiv de folosință asupra Terenurilor, în scopul construirii și exploatării investiției (în prezent dreptul de suprafață constituit asupra Terenurilor)**, dobândit de Societate potrivit Contractului de Asocieră în Participație nr. 809/11.02.2005 (2734/14.02.2005), așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1 din data de 04.09.2006, Actul adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actul adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 5 din 12.05.2009, Actul adițional din 23.10.2015 și Actul adițional autentificat sub nr. 242 din 17 ianuarie 2020, de către SPN Vasile Victor și Asociații.

Dreptul de suprafață al Societății asupra Terenurilor este înscris în cărțile funciare relevante și presupune existența simultană a dreptului de folosință exclusivă a Terenurilor și a dreptului de proprietate asupra construcțiilor ridicate pe aceste Terenuri.

În considerarea celor de mai sus, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 364 Cod administrativ respectiv, respectiv Societatea este constructor de bună – credință și proprietarul construcțiilor aferente terenurile enumerate în partea introductivă a cererii.

Potrivit art. 364 alin. (1) Cod administrativ, Societatea beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea Terenurilor aferente construcțiilor, la prețul de vânzare ce urmează a fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Buzău.

În același sens sunt și prevederile art. 3.8 și art. 5.1. paragraful final din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participație care conferă Societății dreptul de preempțiune pentru vânzarea aportului (din care fac parte și Terenurile), la prețul stabilit de baza unei expertize de evaluare, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Buzău

Având în vedere dispozițiile legale și contractuale menționate mai sus, vă rugăm să aprobați prezenta cerere de vânzare a Terenurilor către societatea BUSINESS

CENTER EPG SRL, respectiv propunerea vânzării Terenurilor de către Primarul Municipiului Buzău și aprobarea vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Buzău, în condițiile prevăzute de art. art. 364 alin. (1) Cod administrativ, respectiv art. 3.8 și art. 5.1. paragraful final din Contract.

Vă mulțumim,

BUSINESS CENTER EPG SRL,

prin Administrator, [REDACTED]

[REDACTED]



Limita teren
Business Center
Limita cladire
Limita teren
Primaria Buzau

[illegible]

**BUSINESS CENTER EPG S.R.L.**

Str. Transilvaniei, nr. 1, Mun. Buzau, Jud. Buzau

Cod poștal 120189

Tel./Fax: 0238 727 102

E-mail: office@eximprod.ro; Web: www.eximprod.ro

CUI RO35061671; Reg. Com. Nr. J10/773/2015

Cont: RO95BTRLRONCRT0320067101, Banca Transilvania

Capital social: 8.000.000 RON

Catre : Municipiul Buzau

Sediul : Buzau , Piata Daciei nr. 1 , judetul Buzau.

Referitor : Completare Cerere vinzare Terenuri nr . 101646 / 3.06.2024

In atentie : Dlui. Primar al Municipiului Buzau

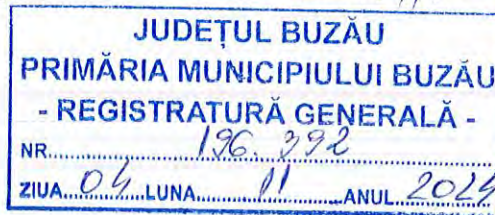
Consiliului Local al Municipiului Buzau

Data : nr.176 / 4.11.2024

PATRIMONIU

[Signature]

04.11.2024



Societatea **BUSINESS CENTER EPG SRL** cu sediul în **Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău**, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („Societatea”), reprezentată prin Administrator, [REDACTED], in data de 3.06.2024 am depus la Primaria Buzau adresa nr. 101646 prin care solicitam sa ne vindeti terenurile proprietatea Municipiului Buzau , situate in Municipiul Buzau , str. Transilvaniei nr.1 , terenuri care fac obiectul Contractului de asociere in participatiune nr. 2.734 din 14.02.2005 dintre societatea noastra si Municipiu.

Facem aceasta solicitare catre d-voastra , deoarece :

1. In anul 2019 , am initiat procedura de Autorizare pentru Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2 +S1+P+10E. Am obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1092 / 5.12.2019. In urma analizei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului , s-a respins Avizul de Oportunitate , una din cauze fiind : “ **constructia propusa (un singur corp cladire) ocupa loturi diferite**”, conform adresei nr. 472859 / 2020.
2. In anul 2022 , am reluat procedura de Autorizare pentru Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2 +S1+P+10E. Am obtinut Certificatul de Urbanism nr. 196 / 19.04.2022. In urma analizei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului , s-a respins din nou Avizul de Oportunitate , una din cauze fiind aceeasi ca la punctul 1 : “ **constructia propusa (un singur corp cladire) ocupa loturi diferite**”, conform adresei nr. 226506 / 2023.

Am facut solicitarea de la punctul 2 , avind in vedere Superficia acordata de Primarie prin Actul Additional nr.242 / 17.01.2020 , dar aceasta nu conferea dreptul de construire pe 2 loturi diferite.

Lucrarile de construire au fost realizate de societatea noastra cu buna – credinta , in temeiul Autorizatiei de Construire nr. 210 / 27.07.2005 emisa de Primaria Municipiului Buzau , fiind finalizate la 11.12.2007 , conform Procesului Verbal nr. 8850 din aceeasi data.

De la data semnarii Contractului de Asociere in Participatiune , au fost pusi in posesie de Primarie , fostii proprietari ai terenurilor din proiect , fapt pentru care Primaria a facut dezmembrarea cadastrala a terenurilor.

Societatea noastra a cumparat terenurile retrocedate de la proprietarii lor , astfel s-a ajuns ca terenurile aferente Contractului de Asociere in Participatiune au acum 2 proprietari , societatea noastra si Primaria.

Pentru a putea indeplini obiectul contractului va rugam sa aprobat cererea de vinzare a Terenurilor catre societatea BUSINESS CENTER EPG , respectiv propunerea vinzarii Terenurilor de catre Primarul Municipiului Buzau si aprobarea vinzarii de catre Consiliul Local al Municipiului Buzau.

Dupa efectuarea vinzarii , societatea noastra va alipi terenurile si va solicita o noua Autorizatie de Construire.

Societatea noastra , prin proiectul „Construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter si parcaje subterane si supraterane S2 +S1+P+10E ” intentioneaza sa realizeze doua subsoluri cu 120 locuri de parcare , spatii comerciale si 100 apartamente de locuinte. Prin realizarea proiectului , vor fi platite la bugetul local taxele de construire , taxele si impozitele aferente imobilelor .

Anexam :

- Cerere Cumparare teren – nr. 101646 / 3.06.2024
- Adresa Primarie nr : 472859 / 2020
- Certificat Urbanism nr : 1092 / 5.12.2019
- Adresa Primarie- Serviciul Urbanism nr: 226506 / 2023
- Certificat Urbanism nr : 196 / 19.04.2022
- Act Additional nr : 242 / 17.01.2020

Va multumim.

Cu stima

Administrator





Primaria Municipiului Buzau

Nr.inreg.: 101646 /PM

Data inreg.: 03.06.2024

Ora inreg.: 12:04:45

Provenienta: **BUSINESS CENTER EPG SRL**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, Strada Transilvaniei, nr. 1

Cuprins: Cumparare teren- cerere NR CAD 56863 SI NR CAD 7239.

Observatii:

tel. 0238 / 411 015

Către: **Municipiul Buzău**

Sediul: **Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău**

Referitor: **Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu societatea Business Center EPG SRL**

Revenire adresa nr : 131065 din 9.09.2021

În atenția: **Dlui. Primar al Municipiului Buzău**

Consiliului Local al Municipiului Buzău

Data: **nr. 46 din 3.06.2024**

Societatea **BUSINESS CENTER EPG SRL** cu sediul în **Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău**, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („Societatea”), reprezentată prin Administrator, [REDACTED], în data de 9.09.2021 am depus la Primaria Buzau adresa nr. 131065 prin care solicitam sa ne vindeti terenurile proprietatea Municipiului Buzau , situate în Municipiul Buzau , str. Transilvaniei nr.1 , terenuri care fac obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14.02.2005 dintre societatea noastră si Municipiul.

Avind in vedere cele expuse mai sus , va solicitam , în temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), 129 alin. (6) lit. b) și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și art. 3.8 și art. 5.1. paragraful final din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune

Cerere privind vânzarea următoarelor bunuri imobile proprietatea Municipiului Buzău, situate în Municipiul Buzău, str. Transilvaniei nr. 1:

- i. **teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău;**
- ii. **teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.873 mp., având număr cadastral 72394 (din dezmembrare nr. cadastral 59201) a UAT Buzău.**

Terenurile enumerate mai sus („Terenurile”) sunt aferente construcției – Centru de Afaceri, aflată în proprietatea Societății, situată în Municipiul Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, formată din imobil birouri S+P+5 și parcare .

Amplasamentul terenurilor enumerate mai sus este figurat în Anexa 1, parte integrantă a prezentei Cereri.

Lucrările de construire au fost realizate de Societate cu bună – credință, în temeiul Autorizației de Construire nr. 210 din 27.07.2005 emisă de Primăria Municipiului Buzău, fiind finalizate la 11.12.2007, conform Procesului Verbal nr. 8850 din această dată.

Autorizația de construire a fost emisă în temeiul **dreptului exclusiv de folosință asupra Terenurilor, în scopul construirii și exploatării investiției (în prezent dreptul de suprafață constituit asupra Terenurilor)**, dobândit de Societate potrivit Contractului de Asocierie în Participațiune nr. 809/11.02.2005 (2734/14.02.2005), așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1 din data de 04.09.2006, Actul adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actul adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 5 din 12.05.2009, Actul adițional din 23.10.2015 și Actul adițional autentificat sub nr. 242 din 17 ianuarie 2020, de către SPN Vasile Victor și Asociații.

Dreptul de suprafață al Societății asupra Terenurilor este înscris în cărțile funciare relevante și presupune existența simultană a dreptului de folosință exclusivă a Terenurilor și a dreptului de proprietate asupra construcțiilor ridicate pe aceste Terenuri.

În considerarea celor de mai sus, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 364 Cod administrativ respectiv, respectiv Societatea este constructor de bună – credință și proprietarul construcțiilor aferente terenurile enumerate în partea introductivă a cererii.

Potrivit art. 364 alin. (1) Cod administrativ, Societatea beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea Terenurilor aferente construcțiilor, la prețul de vânzare ce urmează a fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Buzău.

În același sens sunt și prevederile art. 3.8 și art. 5.1. paragraful final din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune care conferă Societății dreptul de preempțiune pentru vânzarea aportului (din care fac parte și Terenurile), la prețul stabilit de baza unei expertize de evaluare, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Buzău

Având în vedere dispozițiile legale și contractuale menționate mai sus, vă rugăm să aprobați prezenta cerere de vânzare a Terenurilor către societatea BUSINESS

CENTER EPG SRL, respectiv propunerea vânzării Terenurilor de către Primarul Municipiului Buzău și aprobarea vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Buzău, în condițiile prevăzute de art. art. 364 alin. (1) Cod administrativ, respectiv art. 3.8 și art. 5.1. paragraful final din Contract.

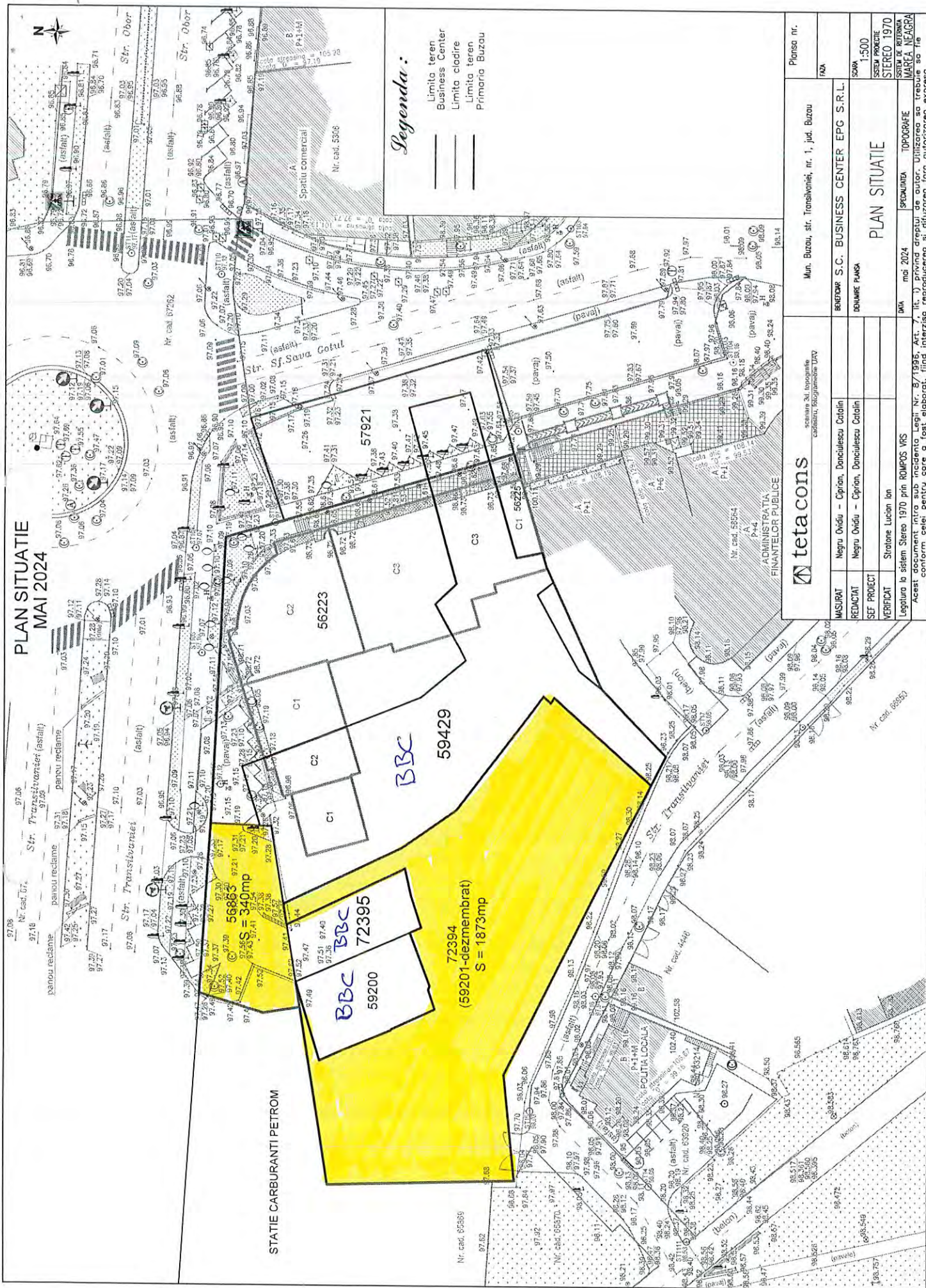
Vă mulțumim,

BUSINESS CENTER EPG SRL,

prin Administrator



PLAN SITUATIE
MAI 2024



Legenda:

- _____ Limita teren
 Business Center
 _____ Limita cladire
 _____ Limita teren
 Primaria Buzau

tetacons

scenare 3d, topografie
cadastru, fotogrametrie UAV

Mun. Buzau, str. Transilvaniei, nr. 1, jud. Buzau

Plan

S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.

PLAN SITUATIE

REDACTAT	Negru Ovidiu - Ciprian, Donciulescu Catalin	DECLINARE PLASA	SCARA	1-500
REF PROTECT				
CERTIFICAT	Stratonie Lucian Ion			
PLAN SITUATIE				
		DATA	mai 2024	SPEDICATA
				TOPOGRAFIE
				MAPA NEGRARA
Legitura la sistem Stereo 1970 prin ROMPOS VRS Acest document intra sub incidenta Legii Nr. 8/1998, Art. 7, lit. c) privind dreptul de autor. Utilizarea sau reproducerea, fara autorizatie expresa, conform actelor pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea reproducerea si difuzarea expres.				



Catre: SC BUSINESS CENTER EPG SRL

Sediu: Municipiul Buzau, str. Transilvaniei, nr. 1, judetul Buzau

In atentia domnului [redacted] administrator

Nr. inreg. 472859/2020

Referitor: solicitare Aviz de Oportunitate

Stimate Domn,

Urmare, solicitarii dumneavoastra cu nr. 72859 din 08.07.2020, va comunicam ca nu se poate emite Aviz de Oportunitate pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCAJE SUBTERANE SI SUPRATERANE S2+S1+P+10E" deoarece :

- stabiliti pe aceeasi parcela doua reglementari urbanistice diferite (pe NC 59429 apar functiunile IS si L1d);
- la stabilirea POT-ului nu s-a respectat Anexa 2 la HG 525/1996 actualizat;
- propuneti indicatori urbanistici diferiti pentru aceeasi subzona -L1d;
- nu sunt prezentati vecinii zonei studiate ;
- constructia propusa (un singur corp cladire) ocupa loturi diferite;
- nu este precizat numarul admis de accese carosabile conform Anexei 4 la HG 525/1996 actualizat;
- nu se precizeaza capacitatea constructiei pentru o pertinenta analiza a numarului de parcare propuse, circulatii, spatii verzi;
- existenta dezacordului din partea publicului cu privire la investitia propusa.

Land in considerare cele precizate coroborate cu observatiile Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului intrunita in sedinta in ziua de 14.07.2020, va recomandam refacerea documentatiei avand in vedere reconfigurarea volumului cladirilor , realizarea unor constructii fluente din punct de vedere urbanistic si respectarea legislatiei privind propunerile urbanistice.

Cu mult respect,

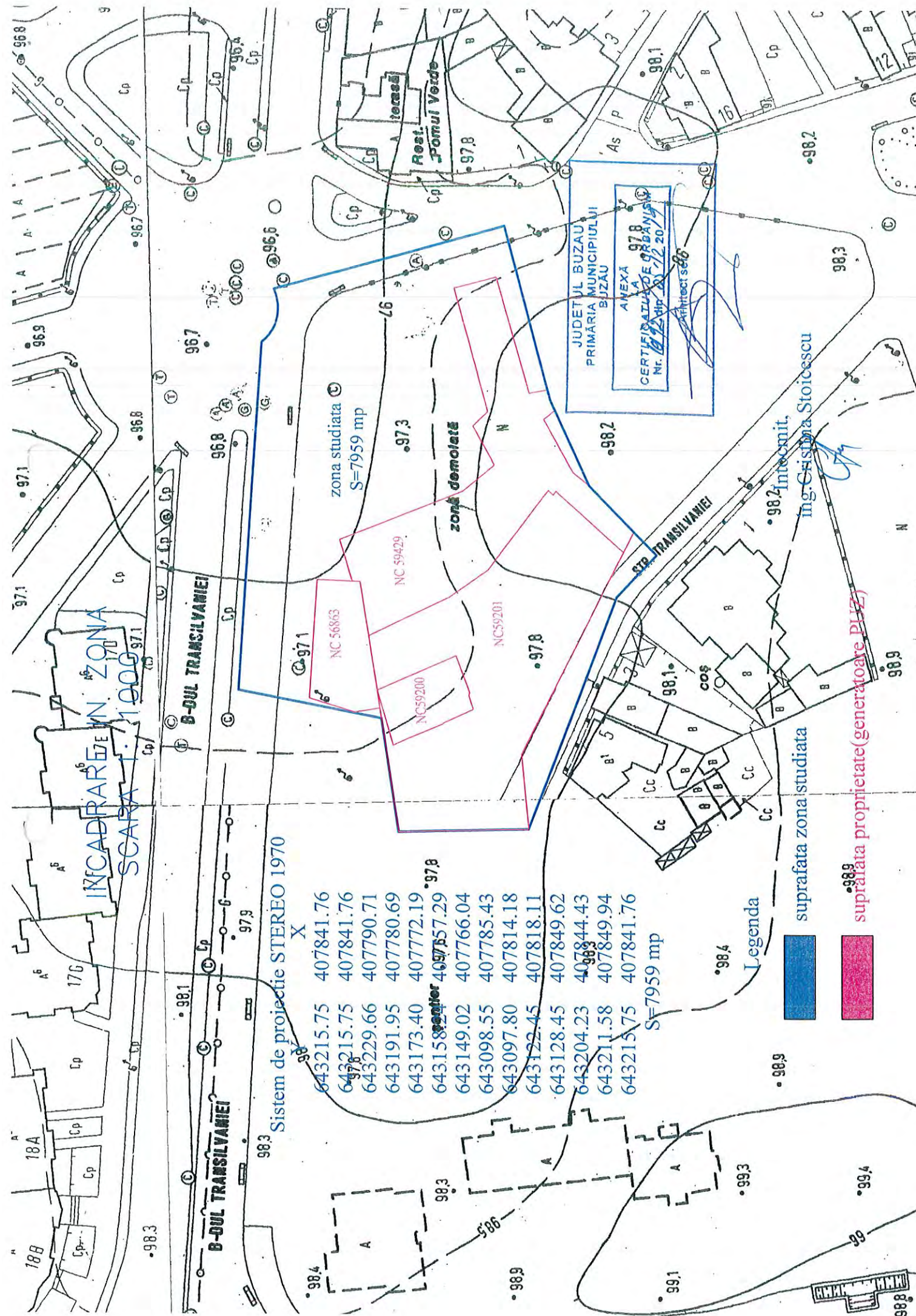
Primarul municipiului Buzau
Constantin Toma

Arhitect Sef,
Arh. Victor Tîrlea



Întocmit,
Ing. Stoicescu Cristina

2ex/15.07.2020





SERVICIUL DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Nr. înregistrare 226506 / 2023

Catre: SC BUSINESS CENTER EPG SRL

Sediu: Municipiul Buzau, str. Transilvaniei, nr. 1, județul Buzau

În atenția domnului [redacted] administrator

Referitor: solicitare Aviz de Oportunitate

Stimate Domn,

Urmare, solicitării dumneavoastră cu nr. 226506 din 14.12.2022, vă comunicăm că nu se poate emite Aviz de Oportunitate pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCAJE SUBTERANE ȘI SUPRATERANE S2+S1+P+10E, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER" pe terenurile cu NC 56200, NC 72395, 59429 aflate în proprietate **și cu drept de suprafață pe NC 56863, NC 72394**, deoarece :

- la stabilirea POT-ului nu s-a respectat H.G. nr. 525/1996 actualizată, Anexa 2, punctul 2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și prevederile din RLU aferent PUG aprobat prin HCL 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019;

- din documentația depusă (inclusiv studiul de însorire și Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortul populației) nu rezultă asigurarea însoririi imobilului propus pe parcele, pe fațadele de nord și est;

- construcția propusă (un singur corp clădire) ocupă loturi diferite, cu forme neregulate, improprii construirii;

- documentația nu respectă H.G. nr. 525/1996 actualizată cu privire la: Anexa 4 accese carosabile, punctul 4.3 și 4.11.3 și prevederile din anexa la H.C.L. nr. 115/29 iunie 2022 pentru aprobarea "Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Buzău", conform Raportul de implicare a publicului în etapa pregătitoare nr. 96451/17.05.2022. Mai mult, accesul carosabil este defectuos și diferit prezentat în partea desenată față de memoriu, circulațiile pe parcelă sunt neclare, aproape inexistente;

- în cuprinsul "Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortul populației" nu sunt precizări cu privire la distanța de amplasare a locuințelor colective față de stația de carburanți Petrom 51 aflată în vecinătatea amplasamentului dezvoltării propuse și nu face referire la precizările din adresa nr. 122929/24.06.2022 care v-a fost transmisă prin Raportul de implicare a publicului în etapa pregătitoare nr. 96451 din 17.05.2022;

- lipsă plan încadrare în teritoriu;

- pe planșe nu există precizată zona de gospodărie și accesul la aceasta, așa cum este precizat în partea scrisă;

- în bilanțul teritorial nu sunt precizate circulațiile;

Precizăm că documentația a fost analizată de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău, întrunită în ședința din data de 06.02.2023.

Cu stimă,

Primarul municipiului Buzău

Constantin Toma



Arhitect Șef,

Arh. Raluca Elena Bobescu



CERTIFICAT DE URBANISM

ÎNȘOȚIT DE ANEXĂ – 1 FILĂ

Nr. 196 din 19.06.2022

[Signature]

În scopul: **REALIZARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCAJE SUBTERANE ȘI SUPRATERANE
S2+S1+P+10E, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI
BRANȘAMENTE**

Ca urmare a Cererii adresate de ^{*1)} **S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.**
prin administrator **[REDACTED]**

cu domiciliul/sediul ^{*2)} în județul **BUZĂU** municipiul/orașul/comuna **BUZĂU**
satul - sectorul - str. **UNIRII** nr. **22**

k - sc. - et. **1** ap. **2** telefon: **[REDACTED]** e-mail: **[REDACTED]**

înregistrată la nr. **45170** din **04.03.2022**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzău, municipiul Buzău,
cod poștal - str. **TRANSILVAEI** nr. **1** bl. - sc. - et. - ap. -

sau identificat prin ^{*3)} plan de încadrare în zona și plan de situație

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.

faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.

235	/	2009
255	/	2019

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

SITUARE IMOBIL:	☒ Intravilan	☐ Extravilan
NATURA PROPRIETATII :	☒ Teren-propr.privata;	☒ Constructii propr. Privata
SERVITUTE IMOBIL:	☐ Drept preemtiune	☐ Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL:	☐ Monument istoric	☐ Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: curți-construcții, S. măsurată = 340 mp, N.C.56863, C.F. 56863
curți-construcții, S. măsurată = 238 mp, N.C.59200, C.F. 59200
curți-construcții, S. măsurată = 1873 mp, N.C.72394, C.F. 72394
curți-construcții, S. măsurată = 180 mp, N.C.72395, C.F. 72395
curți-construcții, S. măsurată = 1461 mp, N.C.59429, C.F. 59429

DESTINATIA TERENULUI – stabilită prin D.U.A.T. : **UTR. NR. 1**

Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice
sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;

REGLEMENTARI FISCALE: centrale - Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr 188/2021

PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei: 235/2009

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

3. REGIMUL TEHNIC:

a) Regim urbanistic special imobil – extras D.U.A.T.

☐ interdicție temporară; ☐ interdicție definitivă; ☐ zone speciale;
☐ zona protejată; ☐ zona de protecție;

b) **Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției** – în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General, municipiul Buzău, faza reactualizată, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, amplasamentul imobilelor în suprafață totală de 4092mp se află în U.T.R. nr. 1, subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;

Potrivit art. 32, alin (1), litera c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Buzău, numai în baza unui aviz de oportunitate.

Suprafața zonei studiate prin documentația tehnică de P.U.Z. va fi de 7.959mp conform anexei la CU.

Pentru obținerea avizului de oportunitate se vor respecta prevederile art. 32, alin.(3) din Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Anexa 1 la normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii 350/2001 și toate procedurile specifice de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

La elaborarea P.U.Z.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000 și toate procedurile specifice Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar acesta va cuprinde piese scrise și piese desenate, inclusiv planșa ajutoare cu posibilități de mobilare urbanistică.

Documentația de Plan Urbanistic Zonal va fi întocmită de specialiști atestați cu drept de semnătură pentru documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, și va fi depusă la Primăria municipiului Buzău în 6 exemplare, din care 3 ex. color, 3 ex.alb negru precum și 2 în format electronic.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z., vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Pentru racordarea la utilități se va solicita Acord Administrator Drum conform H.C.L. nr.9/27.01.2021.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCAJE SUBTERANE ȘI SUPRATERANE
S2+S1+P+10E, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Democrației nr. 11

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

~~următoarele documente (notate cu [x]):~~

a) ☐ certificatul de urbanism; (copie)

b) [] dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) întocmită în conformitate cu precizările din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 7, alin. (2) :

[] D.T.O.E.

[] D.T.A.D.

NOTA : Partea de arhitectura va fi proiectata si semnata de arhitect/conducator arhitect, dupa caz, cu respectarea conditiilor impuse de H.G. 932/2010-Norme metodologice de aplicare a Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

[] gaze naturale

☐ gaze naturală

☐ salubritate

☐ transport urban

1.2) avize și acorduri privind:

[] sănătatea populației:

☐ securitatea la incendiu

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

[] Áviz oportunitate

[] Plan de situatie al imobilului, planşa pe suport topografic vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, cu respectarea precizarilor din anexa 1 la Legea nr.50/1991, republicata, privind autorizarea lucrarilor de constructii

[] Administratorul drumului-Serviciul de Gospodarie Urbana –Primaria Buzau;

d.4) studii de specialitate:

[] Studiu de însorire

[] Studiul energetic (L372/2005R)

[] Studiu circulație: [] Auto [] Pietonal întocmit de persoană autorizată, verificat de verificator atestat conform Legii 10/1995 și avizat de Serviciul Poliției Rutiere Buzău

[] Studiu geotehnic

[] verificarea proiectelor de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (daca expertiza impune)

3) [] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie)

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

[] taxa legală necesară emiterii autorizației de construire

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Constantin Toma



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Elena Bobescu

Quercus agrifolia

Achitat taxa de: **46,0** cu chitanta nr. **33781** din **04.03.2022.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 19.04.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Constantin Toma

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

L.S.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Elena Bobescu

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de..... lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

2 ex.

INCADRARE ÎN ZONA
SCARA 1:1000

Sistem de proiectie STEREO 1970

X	Y
643215.75	407841.76
643215.75	407841.76
643229.66	407790.71
643191.95	407780.69
643173.40	407772.19
643158.24	407757.29
643149.02	407766.04
643098.55	407785.43
643097.80	407814.18
643122.45	407818.11
643128.45	407849.62
643204.23	407844.43
643211.58	407849.94
643215.75	407841.76

Legenda

suprafata zona studiata

suprafata proprietate (generatoare PL47)

Intocmit,
Ing. Cristina Stoicescu

JUDETUL BUZAU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUZAU
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 196/08.02.2012

Arhitect șef

Rest. "Pomul Verde"

STR. TRANSILVANIEI

B-DUL TRANSILVANIEI

B-DUL TRANSILVANIEI

zonă demolată

988

994

993

991

989

984

983

981

979

968

967

968

967

968

969

969

984

983

989

984

981

983

989

989

989

989

989

989

989

989

989

989

989

989

989

989

DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris



ACT ADIȚIONAL

la contractul nr. 2734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău)

Având în vedere dispozițiile prevederile art. 1.166 - 1.170 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile art. 96, alin. (1), (2) și (3) și art. 154, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și solicitările Societății Comerciale "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău), înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr.76.448/26.06.2019 și nr. 149.226/04.12.2019 astfel cum a fost acestea motivate, precum și Hotărârea nr. 371 din 12 decembrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a procedat la încheierea prezentului act adițional între: -----

MUNICIPIUL BUZĂU în calitate de persoană juridică cu sediul în Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, cod fiscal 4233874, reprezentată prin dl. CONSTANTIN TOMA, cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, CNP [redacted] în calitate de PRIMAR al Municipiului Buzău validat în baza Încheierii din 21.06.2016, pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.7908/200/2016, prin dl. [redacted], cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, CNP [redacted], în calitate de Sef Serviciu E.A.P.L. și prin dl. [redacted] cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, CNP [redacted], în calitate de Consilier Juridic, denumit în continuare **Municipiul** ----- și

Societatea **BUSINESS CENTER EPG SRL** cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („Societatea”), reprezentată prin Administrator, dl. [redacted], cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, CNP [redacted] denumită în continuare **BUSINESS CENTER EPG.** -----

Având în vedere că Părțile doresc actualizarea obiectului Contractului, pentru corelarea raportului juridic creat inițial prin Contract și modificat prin Actul adițional nr. 1 din data de 04.09.2006, Actul adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actul adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 5 din 12.05.2009 și Actul adițional din 23.10.2015, cu actuala situație juridică a terenurilor și cu noua reglementare stipulată de Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și de Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare. -----

Părțile convin semnarea prezentului Act adițional, în următorii termeni și condiții: -----

1. Articolul 2.1. din Contract se modifică și va avea următorul conținut: -----

„Obiectul prezentului Contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea Părților, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării fără divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în fază de fundație, proprietatea Municipiului, cu următoarele suprafețe: -----

- Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp. -----
- Clădire în fază de fundație; -----
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+6, aflată în proprietatea BUSINESS CENTER EPG; -----
- Teren în suprafață de 2.197 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău; -----
- Parcare în suprafață de 500 mp. -----

situate în intravilanul Municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, prevăzute în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul Contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către BUSINESS CENTER EPG a investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană " -----

2. **Capitolul III „APORTUL PĂRȚILOR” din Contract se modifică și va avea următorul conținut:** -----

„Părțile au constituit următoarele aporturi: -----

Municipiul aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra: -----

- Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp. -----
- Clădire în fază de fundație; -----
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+6, aflată în proprietatea BUSINESS CENTER EPG; -----
- Teren în suprafață de 2.197 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău; -----
- Parcare în suprafață de 500 mp. -----

BUSINESS CENTER EPG aduce ca aport la asociere: -----

- Resursele logistice necesare realizării obiectului de activitate al asocierii; -----
- Know-how în realizarea obiectului de activitate al asocierii.” -----

Articolul 3.2. din Contract se modifică și va avea următorul conținut: -----

„Municipiul acordă BUSINESS CENTER EPG prin semnarea prezentului contract de asociere și în temeiul său un **drept de suprafață**, asupra aportului prevăzut la pct. 2.1., respectiv următoarele terenuri situate în intravilanul Municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, județul Buzău: -----

- i. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.241 mp., având număr cadastral 56223 (nr. cadastral vechi 15718), Carte funciară 56223 (nr. CF vechi 31655) a UAT Buzău; -----
- ii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 62 mp., având număr cadastral 56225 (nr. cadastral vechi 15720), Carte funciară 56225 (nr. CF vechi 31657) a UAT Buzău; -----
- iii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău; -----
- iv. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 2.053 mp., având număr cadastral 59201 (nr. cadastral vechi 18411), Carte funciară 59201 (nr. CF vechi 35148) a UAT Buzău. -----

Diferența de 1,00 mp rezultă din rotunjirea valorii suprafețelor la metru pătrat conform prevederilor art. 36, alin. (1) lit. d) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și de carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 cu modificările și completările ulterioare. -----

Dreptul de suprafață constă în dreptul BUSINESS CENTER EPG de a amplasa și de a menține pe terenurile enumerate mai sus, investiția și orice structuri, suporturi și materiale necesare edificării / exploatării / demolării acestora și dreptul să folosească liber și nestingerit terenurile în vederea executării lucrărilor de construire / amenajare, exploatare / folosire și dezafectare / demolare a investiției. -----

Dreptul de suprafață nu se constituie asupra terenului parcare, în suprafață de 500 mp., având număr cadastral 57921 (nr. cadastral vechi 17201), Carte funciară 57921 (nr. CF vechi 33265) a UAT Buzău.” -----

5. **Anexa nr. 1 a Contractului** este înlocuită cu Anexa nr. 1 la prezentul Act adițional. -----
6. Celelalte prevederi ale Contractului (așa cum au fost modificate sau completate prin actele adiționale anterioare) rămân nemodificate. -----

Terenurile sunt libere de sarcini și servituți, conform extraselor de carte funciară pentru autentificare nr.1748, nr.1752, nr.1749 și nr.1753 din 10.01.2020 eliberate de O.C.P.I. Buzău – BCPI, cu excepția sarcinilor înscrise în favoarea Societății BUSINESS CENTER EPG SRL în Cărțile funciare nr.59201 și nr. 56225. -----

Actul s-a redactat și autentificat la Biroul Notarial VASILE VICTOR și ASOCIAȚII - Societate Profesională Notarială, într-un exemplar original și opt duplicate din care un exemplar s-a reținut în arhiva biroului notarial, patru exemplare se vor depune la O.C.P.I. - BCPI Buzău și trei exemplare s-au eliberat părților.

MUNICIPIUL BUZĂU

S.C. BUSINESS CENTER EPG SRL



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROUL NOTARIAL VASILE VICTOR și ASOCIAȚII
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Licența de funcționare nr.246/2701/04.08.2015
Sediul B-dul Unirii - Nord, bl.17 E, parter, apt.1
Municipiul Buzău, jud.Buzău
www.notarbuzau.ro

Încheiere de autentificare nr. 242

17 Ianuarie 2020

Eu, VASILE VICTOR, notar public public, la cererea părților m-am deplasat la sediul Primăriei Municipiului Buzău.

Aici am găsit pe:

- TOMA CONSTANTIN, cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Buzău, CNP [redacted], în calitate de Primar al Municipiului Buzău validat în baza Încheierii din 21.06.2016, pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.7908/200/2016,

- BADIU MARIUS – LIVIU, cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Buzău, CNP [redacted], în calitate de Sef Serviciu E.A.P.L. și

- DIMA VIOREL, cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Buzău, CNP [redacted], în calitate de Consilier Juridic,

care, după ce li s-a citit actul și l-au citit și personal, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În fața mea, VASILE VICTOR, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

- [redacted], cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] județul Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Buzău, CNP [redacted], în calitate de reprezentant legal (administrator) al Societății BUSINESS CENTER EPG SRL, cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671, care, după ce i s-a citit actul și l-a citit și personal, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

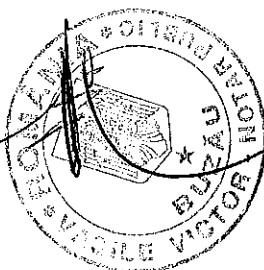
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 240 lei cu chitanțele emise de ANCPI, reprezentând înscriere în CF.

S-a încasat onorariul în sumă de 300 lei și TVA - 57 lei cu chitanța nr.295/2019.

NOTAR PUBLIC
VASILE VICTOR S.S. / L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 8 (opt) exemplare, de VASILE VICTOR, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
VASILE VICTOR



CERTIFICAT DE URBANISM
INSOTIT DE ANEXA – 1FILA
Nr. 1092 din 05-12-2019

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCAJE SUBTERANE SI SUPRATERANE S2+S1+P+10E**

Ca urmare a Cererii adresate de*1) **BUSINESS CENTER EPG SRL prin Administrator** _____
cu domiciliul/sediul*2) în județul **BUZAU** municipiul/orașul/comuna **BUZAU**
satul _____ sectorul _____ str. **TRANSILVANIEI** nr.1
sc. _____ et. _____ ap. _____ Telefon _____ e-mail: _____
înregistrată la nr. **144719** din **25.11.2019**
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal _____ str. **TRANSILVANIEI nr. 1** Bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin*3) plan de încadrare în zona și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **235,255 / 2009,2019**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

SITUARE IMOBIL:	☒ Intravilan	☐ Extravilan
NATURA PROPRIETATII :	☒ Teren-propr. privata;	☒ Constructii propr. privata
SERVITUTE IMOBIL :	☐ Drept preemtiune	☐ Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL:	☐ Monument istoric	☐ Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: Curti-construcții, Suprafata = **2053 mp, NR.CAD.59201,CF 59201**
Curti-construcții, Suprafata = **340 mp, NR.CAD.56863,CF 56863**
Curti-construcții, Suprafata = **1461 mp, NR.CAD.59429,CF 59429**
Curti-construcții, Suprafata = **238 mp, NR.CAD.59200,CF 59200**

DESTINATIA TERENULUI –stabilita prin D.U.A.T. : UTR. NR.1, IS constructii
administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii
financiar-bancare; asistentă socială;

REGLEMENTARI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015 ; locale - H.C.L.M. nr 294/2018
PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:235/2009

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

REGIMUL TEHNIC:

a) Regim urbanistic special imobil – extras D.U.A.T.

☐ interdicție temporară; ☐ interdicție definitivă; ☐ zone speciale
☐ zona protejată; ☐ zona de protecție;

b) **Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:** În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General, municipiul Buzău, faza reactualizată, aprobat prin HCL nr.235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019, amplasamentul imobilului în suprafața de 4092mp se află în UTR. NR.1, IS construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituiții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;

Potrivit art. 32, alin(1), litera c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Buzău, numai în baza unui aviz de oportunitate.

Suprafața zonei studiate prin documentația tehnică de P.U.Z. va fi de 7959 mp conform anexei la CU.

Pentru obținerea avizului de oportunitate se vor respecta prevederile art. 32, alin.(3) din Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Anexa 1 la normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii 350/2001 și toate procedurile specifice de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

La elaborarea P.U.Z.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000 și toate procedurile specifice Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar acesta va cuprinde piese scrise și piese desenate, inclusiv planșa ajutoare cu posibilități de mobilare urbanistică.

Documentația de Plan Urbanistic Zonal va fi întocmită de specialiști atestați cu drept de semnătură pentru documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, și va fi depusă la Primăria municipiului Buzău în 6 exemplare, din care 3 ex. color, 3 ex. alb negru precum și 2 în format electronic.

Reglementările urbanistice aprobate prin PUZ, vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

AUTORIZARE CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCAJE SUBTERANE SI SUPRATERANE S2+S1+P+10E, NUMAI DUPA ELABORAREA SI APROBAREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, CU RESPECTAREA REGULAMENTULUI AFERENT P.U.Z.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Democrației nr. 11

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente (notate cu [x]):

- a) ☐ [] certificatul de urbanism; (copie)
b) ☐ [x] dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) întocmită în conformitate cu precizarile din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 7, alin. (2) :

☐ [] D.T.A.C.(P.A.C.) ☐ [] D.T.O.E.(P.O.E.) ☐ [] D.T.A.D.

NOTA : Partea de arhitectură va fi proiectată și semnată de arhitect/conducător arhitect, după caz, cu respectarea condițiilor impuse de H.G. 932/2010-Norme metodologice de aplicare a Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:conform anexa 8/2018

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ [] alimentare cu apă | ☐ [] gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| ☐ [] canalizare | ☐ [] telefonizare | |
| ☐ [] alimentare cu energie electrică (| ☐ [] salubritate | |
| ☐ [] alimentare cu energie termică | | ☐ [] transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | |
|--|--|
| ☐ [] protecția civilă | ☐ [] sănătatea populației; |
| ☐ [] securitatea la incendiu | |

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- ☐ [] Aviz oportunitate
☐ [] Plan de situație al imobilului, planșa pe suport topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, respectarea precizărilor din anexa 1 la Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții
Administratoarea drumului-Serviciul de Gospodărie Urbană –Primăria Buzău;

4) studii de specialitate:

- ☐ [] Studiu de impact ☐ [] Urbanistic ☐ [] Arhitectural ☐ [] Insorire ☐ [] studiul energetic(L372/2005R)
☐ [] Studiu circulație : ☐ [] Auto ☐ [] Pietonal întocmit de persoana autorizată, verificat de verificator atestat conform Legii 10/1995 și avizat de Serviciul Poliției Rutiere Buzău
☐ [] Certificat de adresă ☐ [] Studiu geotehnic
☐ [] verificarea proiectelor de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (dacă expertiza impune)
☐ [] expertiza tehnică

e) ☐ [] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie)

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ [] taxe legale necesare emiterii autorizației de construire

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii

PRIMAR,
Constantin Toma



SECRETAR,

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al municipiului Buzău cu atribuții delegate
Elena Camelia Toma

ARHITECT ȘEF

arh. Victor Tirlea

Achitat taxa de : **46,0** cu chitanța nr. **115318(39) DIN 25.11.2019**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de **05-12-2019**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Constantin Toma

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,
arh. Victor Tirlea

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de..... lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Intocmit,
Ing.Stoicescu Cristina/2.ex.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Primar

Nr. _____ din _____



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESEFINȚARE

Nr. 210 din 27.07.2005

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ S.C. EXIMPROD GRUP S.A.
reprezentată prin dl.-director ing. [REDACTED]
cu domiciliul ⁽²⁾ în județul BUZAU municipiul BUZAU
sediul orașul _____ comuna _____
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada OBOR nr. _____ bl. 1C sc. _____ et. 1 ap. _____
telefon/fax 710242 e-mail _____
înregistrată la nr. 11658 din 19.07.2005

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESEFINȚARE pentru:

⁽³⁾

CENTRU DE AFACERI - BUZAU

ETAPAT: IMOBIL DE BIROURI

- Se vor respecta prevederile Cap. VI. Garanții, art. 5.2
din contractul de achiziție în participativ nr. 2734/
14.02.2005, în cazul în care municipiul va fi obligat
să retrocedeze în natură o parte a aportului „teren”
- Se vor respecta condițiile impuse prin fișa
tehnică de la Electrica S.A.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BUZAU

municipiul _____
orașul BUZAU satul _____ sectorul _____
comuna _____

cod poștal _____ strada TRANSILVANIAI nr. 1 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară⁽⁴⁾

Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral

În valoare⁽⁵⁾ de 4.321.830 lei ROM

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desființare (PAD) nr.⁽⁶⁾

7/2005 elaborat de ARA- ANDREI MANU cu sediul în județul BUZAU

municipiul/orașul/comuna BUZAU sectorul/satul _____

cod poștal _____ strada UNIRII nr. _____ bl. B.5 sc. _____ et. _____ ap. 37

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC / PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la _____ materiale care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

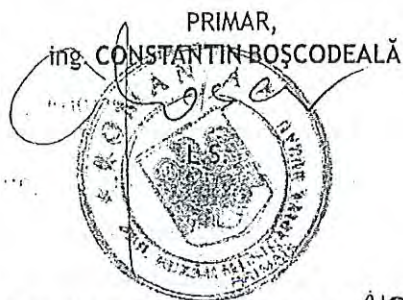
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuță de identificare a investiției".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



SECRETAR,
jr. ȘTEFAN NEDELICU

ARHITECT ȘEF,
arh. POMPILIU CÎMPEANU

o.p. nr. Taxa de autorizare în valoare de 43218 lei RON
1254 din 11.07.2005 lei a fost achitată conform chitanței-

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 27.07.2005 însoțită de 1 (un) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,
ing. CONSTANTIN BOȘCODEALĂ

SECRETAR GENERAL,
jr. ȘTEFAN NEDELCU

L.S.

ARHITECT ȘEF⁽¹⁾
arh. POMPILIU CÎMPEANU

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC / PAD

⁽⁴⁾ Se completează cu datele extrase din Cartea Funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz

⁽⁵⁾ Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției

⁽⁶⁾ Se completează cu nr. proiectului și data elaborării.

INVESTITOR: S.C. EXIMPROD GRUP SRL
Buzău

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 8850 din 11.12.2007

Privind lucrarea CENTRUL DE AFACERI BUZAU, etapa I, pentru lucrarile de constructii-montaj si instalatii aferente

1. Lucrările au fost executate în baza autorizatiei nr. 210, eliberată de Primaria municipiului Buzau la 27.07.2005, cu valabilitate până la _____.

Comisia de receptie numită în baza Deciziei nr. 8833 din data 10.12.2007 si-a desfasurat activitatea în intervalul 11.12.2007, fiind formată din:

Presedinte Ing. [redacted] - reprezentant investitor
Membrii ing. Lungu Eduard - reprezentant Primaria Municipiului Buzau
ing. [redacted] - specialist
ing. [redacted] - specialist
ing. [redacted] - specialist

3. Au mai participat la receptie:

Col.ing. Mihalache - I.S.U. „Neron Lupascu „ Buzau
Mr.ing. Cirstoiu Eduard - I.S.U. „Neron Lupascu „ Buzau
Ing. Roman Sorin - I.J. Constructii Buzau
Arh. [redacted] - proiectant
Ing. [redacted] - EDIL ENGINEERING - constructor
Ing. [redacted] - INEL SA - constructor instalatii electrice
Ing. [redacted] - ELECTROINSTAL ROM - constructor instalatii

4. Constatările comisiei de receptie:

4.1. Din documentatia scrisă si desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr. 1. - NU ESTE CAZUL.

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr. 2 nu au fost executate. - NU ESTE CAZUL

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respectă prevederile proiectului. - NU ESTE CAZUL

4.4. Valoarea finala a lucrarilor de C+M este de 18.434.465,91 lei.

5. Comisia de receptie, în urma constatărilor făcute, propune:

ADMITEREA LA RECEPTIE.

6. Comisia de receptie motivează propunerea făcută prin:

Calitatea si functionalitatea lucrarilor executate si respectarea continutului documentatiilor tehnice autorizate pentru construire.

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

8. Prezentul proces-verbal, continând 1 (una) file si 0 (zero) anexe numerotate cu un total de 1 file, a fost încheiat astăzi 11.12.2007 la sediu investitor în 11 exemplare.

Comisia de receptie

Semnatura

Presedinte Ing. [redacted]

Membrii ing. Lungu Eduard -

ing. [redacted]

ing. [redacted]

ing. [redacted]

Specialisti :

Col.ing. Mihalache

Mr.ing. Cirstoiu Eduard

Ing. Roman Sorin

Arh. [redacted]

Ing. [redacted]

Ing. [redacted]

Ing. [redacted]

PROD
S.R.L.
3
ROMANIA

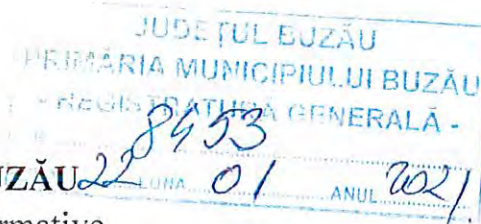


ROMÂNIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BUZĂU



Serviciul controlul legalității, al aplicării actelor normative,
contencios administrativ, aplicarea apostilei și relații cu autoritățile locale
Nr. 758/20.01.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

*-În atenția d-lui Primar/d-nului Secretar general al u.a.t./Consiliului Local
MUNICIPIUL BUZĂU -*

În urma solicitării dumneavoastră nr. 41/CLM/17.02.2020 înregistrată la Instituția Prefectului-Județul Buzău sub nr. 2180/17.02.2020, adresei nr. 43189/15.04.2020 înregistrată la Instituția Prefectului-Județul Buzău sub nr. 5021/15.04.2020 și a adresei nr. 15/CLM/18.01.2021 înregistrată la Instituția Prefectului-Județul Buzău sub nr. 628/18.01.2021 în conformitate cu prevederile art. 249 alin. (4), art. 252 alin. (1) lit. c), art. 255 alin. (1) și art. 256 lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la legalitatea "Hotărârii nr. 371/12.12.2019 pentru aprobarea modificării contractului nr. 2734/14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău)" vă informăm că urmare a verificării evidențelor din Registrul de intrare-ieșire rezultă că nu s-a solicitat revocarea acesteia și nici nu s-a promovat acțiune în anularea acesteia la instanța de contencios administrativ.

Facem precizarea că actului administrativ menționat mai sus îi sunt incidente dispozițiile referitoare la răspunderea aferentă actelor administrative reglementate de art. 231, ale art. 232, ale art. 240 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, iar prezentul punct de vedere nu naște, nu modifică și nu stinge raporturi juridice.

Pt. **PREFECT,**
SUBPREFECT,
MOISEANU ADINA-CLAUDIA



CLM
25.01.
2021.



FACTURA

BEVRT1478

Data emiterii: 03/04/2024

TOTAL PLATA

2500.00 Lei

Furnizor

BIROU EVALUATOR -RARES TREEROIU

CIF: 35697572

Reg. com.: X29/1009835/2016

Adresa: Dr. Gura Putnei, nr 45H, Bucuresti, Jud.: Sector 3

IBAN: RO71BREL0002004107850100

Banca: LIBRA BANK

Client

MUNICIPIUL BUZAU

CIF: 4233874

Reg. com.: X10/2575/1980

Adresa: Pla. Daciei, Nr.1, Buzau, Judet: Buzau

Nr. crt	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cant.	Pret unitar -Lei-	Valoarea -Lei-
1	evaluare 4 terenuri Buzău	Buc	1	2 500.00	2 500.00

Intocmit de: Rares Treeroiu

TOTAL PLATA

2500.00 Lei

Termen plata: 03/04/2024



ex 2

Legitimatie ANEVAR 18433

BIROU EVALUATOR -RARES TREEROIU

Tel.: 0724973259; Email: rares@evaluatorproprietati.ro;

Factura este valabila fara semnatura si stampila, conform art. 319 alin. 29 din legea 227/2015.

Facturez cu SmartBill.ro, standardul facturarii electronice Cod document: V5B4X



BIROU EVALUATOR HARGHITA TREERÖIU

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI,EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 278/01.04.2024

Teren intravilan
Buzau, jud Buzau

Martie 2024



PRIMARIA BUZAU

RE: Raport evaluare teren extravilan situat in Buzau, jud Buzau

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii din partea dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru imobilele de mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati - ANEVAR.

In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

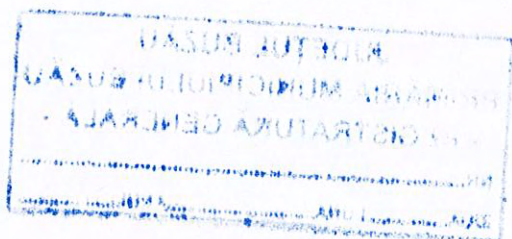
Valoarea totala de
piata
738.360 EURO,
echivalent
3.670.200 LEI

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433



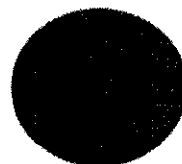
Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro





Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. Identificarea evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului	4
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	4
1.4. Activul supus evaluarii	4
1.5. Moneda evaluarii	5
1.6. Scopul evaluarii	5
1.7. Tipul valorii utilizate	5
1.8. Data evaluarii	5
1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora	5
1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	5
1.11. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	8
2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	9
2.3. Informatii despre amplasament	9
2.4. Aspecte privind utilizarea	11
2.5. Descrierea proprietatii	12
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
3.1. Piata imobiliara	13
3.2. Piata specifica	13
3.3. Analiza si previziunea cererii	13
3.4. Analiza si previziunea ofertei	14
3.5. Analiza echilibrului pietei specifice	14
4. EVALUAREA	16
4.1. Metodologia de evaluare	16
4.2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	17
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
5.1. Analiza rezultatelor	22
5.2. Concluzia asupra valorii	23
6. ANEXE	24



SINTEZA EVALUARII

Client: PRIMARIA BUZAU

Proprietar: Municipiul Buzau

Utilizator: PRIMARIA BUZAU

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren Intravilan

Data evaluarii: 26.02.2024

Data inspectiei: 26.02.2024

Data si nr raportului de evaluare : 227/04.03.2024

Valoarea totala de Piata: 736.360
3.670.200 Lei

Obiectiv	Nr cadastral	Suprafata mp	Valoare de piata estimata. EURO	Valoarea de piata estimata LEI
Teren	72394	1873	393.330	1.955.125
Teren	56223	1241	260.610	1.295.414
Teren	56863	340	71.400	354.908
Teren	56225	62	13.020	64.719
TOTAL			738.360	3.670.200

Cursul de schimb la data evaluarii 1 euro = 4,9707 lei

Abordari utilizate Abordarea prin piata –
Metoda comparatiei directe

Suprafata totala loturi teren 3516 mp (conform extrase CF)

Evaluator autorizat,
TREEROIU RARES
Legitimatie 18433
Specializari EPI, EBM



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluator Autorizat dl TREEROIU RARES Membru Titular ANEVAR, cu legitimatia nr. 18433 valabila pe 2024.

In vederea realizarii raportului de evaluare mentionez ca nu s-a apelat la asistenta substantiala din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legatura, in prezent sau in perspectiva, in ceea ce priveste proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici nu a fost influentat de vreuna dintre partile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restrange abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informatiile si opiniile prezentate in raport sunt concluzii personale ale evaluatorului si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

1.2. Identificarea clientului

Client:

Denumire: **PRIMARIA BUZAU**

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat **PRIMARIA BUZAU** si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

1.4. Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren Intravilan

Fisa Teren	
Teren Intravilan	
Adresa:	Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Jud. Buzau, LOT 1
Localizare (Cartier/Zona):	Central
Acces:	Strada asfaltata
Suprafata totala 4 loturi (mp):	3.516
	impartit in 4 de loturi
Destinatie/Utilizare:	Intravilan CC
Utilitati:	La limita proprietatii
Front stradal:	29,0 m
Raport laturi:	4,18
Topografie:	Plana
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	PLATFORMA BETONATA , CONSTRUCTII COMERCIALE
Certificat de urbanism	
Alte elemente	Nu

Nr. Crt.	Obiectiv	Nr cadastral	CF	Suprafata totala mp	Tip teren	Categorie folosinta	Adresa/localitate	Proprietar	Observatii
1	Teren	72394	72394	1873	Intravilan	Curti constructii	Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Jud. Buzau, LOT 1	Municipiul Buzau	Drept suprafacie 49 ani in favoarea SC BUSINESS EPG SRL
2	Teren	56223	56223	1241	Intravilan	Curti constructii	Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Jud. Buzau, LOT 1	Municipiul Buzau	Ocupat de o cladire de birouri formata din 3 corpuri C1, C2 si C3. Drept suprafacie 49 ani in favoarea SC BUSINESS EPG SRL.
3	Teren	56863	56863	340	Intravilan	Curti constructii	Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Jud. Buzau, LOT 1	Primaria Buzau	Drept suprafacie 49 ani in favoarea SC BUSINESS EPG SRL
4	Teren	56225	56225	62	Intravilan	Curti constructii	Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Jud. Buzau, LOT 1	Municipiul Buzau	Drept suprafacie 49 ani in favoarea SC BUSINESS EPG SRL

1.5. Moneda evaluarii

Concluzia finala asupra valorii va fi exprimata in lei si euro.

1.6. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este informarea clientului asupra valorii de piata , in vederea vanzarii.

1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: *"Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 15.03.2024- 4.9707 RON/ EUR

1.8. Data evaluarii

Data evaluarii este 15.03.2024, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 01.04.2024.

1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client si a identificat activul/activele împreuna cu reprezentantul clientului.
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, , caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)	Date economice generale (informatii colectate de evaluator)
- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate); - Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);	- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.); - Website-uri anunturi imobiliare, agentii imobiliare; - Cataloage costuri IROVAL - Indreptare tehnice costuri Matrix Rom. - Baza de date a evaluatorului. - Banca Nationala a Romaniei (BNR)

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Evaluatorul se bazează pe surse și baze de date credibile la data evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratența și completitudinea datelor publice puse la dispoziție de Managementul societății și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt incomplete sau greșite.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru evaluarea proprietății imobiliare descrisă mai sus, evaluatorul a avut în considerare următoarele ipoteze speciale de lucru :

- Terenurile au fost identificate cu ajutorul schitelor puse la dispoziție de client. Evaluarea se face în ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavând la dispoziție nici un fel de alte informații privind localizarea.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind lipsită de sarcini;
- Proprietatea a fost evaluată în lipsa unui certificat de urbanism.

Condițiile limitative ale evaluării sunt următoarele:

- **Evaluatorul își rezervă dreptul de a reveni asupra valorii, dacă se constată că există și alte documente în care sunt elemente care să afecteze valoarea exprimată în prezentul raport de evaluare:**
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost identificate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în scopul precizat. Astfel, acest raport nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la Data evaluării, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional. Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)	SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului	
SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)		
SEV 103 – Raportare (IVS 103)		
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)		
SEV 105 – Abordari si metode in evaluare		

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433



Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect	Teren Intravilan situat in Buzau, jud Buzau Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren Intravilan cu suprafata totala de 3516 mp, impartit in 4 de loturi, ocupate de constructii de tip cladire de birouri si platforma betonata de tip parcare. .Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica, ..
---	--

Descrierea juridica

Proprietar: Municipiul Buzau, persoana juridica romana.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Municipiul Buzau asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 2.)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin Hotarare nr. 18/2005;

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile este inregistrat in urmatoarele Carti Funciare, avand urmatoarele numere cadastrale

Obiectiv	Nr cadastral	CF
Teren	72394	72394
Teren	56223	56223
Teren	56863	56863
Teren	56225	56225

conform extras CF emis de OCPI Buzau.

Sarcini:

Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilelor, nu exista sarcini.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Extras CF, contract vanzare cumparare/

Date privind documentatia urbanistica:

Nu a fost prezentat certificat de urbanism.

2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

✚ Date despre zona, oras	Buzău este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Având 115.494 de locuitori la recensământul din 2011, este al optsprezecelea oraș ca populație din România. Orașul se află pe malul drept al râului Buzău, în dreptul ieșirii acestuia dintre dealurile subcarpatice de curbură, într-o regiune cu climă temperată. Buzău a fost un important târg în Evul Mediu. La începutul secolului al XVI-lea a fost înființată Episcopia Buzăului. Activitățile economice principale din oraș au fost comerțul și agricultura. După încheierea unei perioade de distrugeri succesive în secolele XVII– XVIII, economia Buzăului a căpătat și o importantă componentă industrială, în paralel cu dezvoltarea unui sistem de învățământ. În această perioadă a fost construit și Palatul Comunal care se află în Piața Daciei, clădirea emblematică a orașului, a fost amenajat parcul Crâng, principala zonă verde și, tot atunci, Buzăul a devenit un important nod feroviar. În perioada comunistă orașul s-a extins mult, triplându-și populația, și au fost construite numeroase fabrici, din care mare parte funcționează și astăzi, în contextul trecerii la o economie de piață.
✚ Date despre vecinatati	Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes: - Primaria Buzau - Arhiepiscopia Buzaului si Vrancei. Proprietatea are acces la caile de transport in comun . Artere importante de circulatie existente in zona: - Bulevardul Unirii (E85).
✚ Amplasarea	Proprietatea subiect se afla in zona centrala a Municipiului Buzau. Accesul se face strada Transilvaniei. Zona in care se afla terenurile are caracter rezidential. Zona are caracter urban cu constructii predominant unifamiliale(blocuri). Majoritatea constructiilor apropiate sunt cladiri si cladiri administrative. În zonă exista utilitati. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare. Zona are caracter urban

2.3. Informatii despre amplasament

✚ Suprafata terenului	Suprafata totala de teren este de 3516 mp in cota exclusiva si este impartita in 4 de loturi.
✚ Geografia	Relieful proprietatii este in panta usoara, iar forma este relativ dreptunghiulara.
✚ Accesul la drum public	Proprietatea are acces la un drum asfaltat strada Transilvaniei.

- ✦ Facilitati Nu este cazul.
- ✦ Utilitati Utilitati de care dispune proprietatea:
Energie electrica: La limita proprietatii.
Gaze: La limita proprietatii.
Apa: La limita proprietatii.
Canalizare: La limita proprietatii

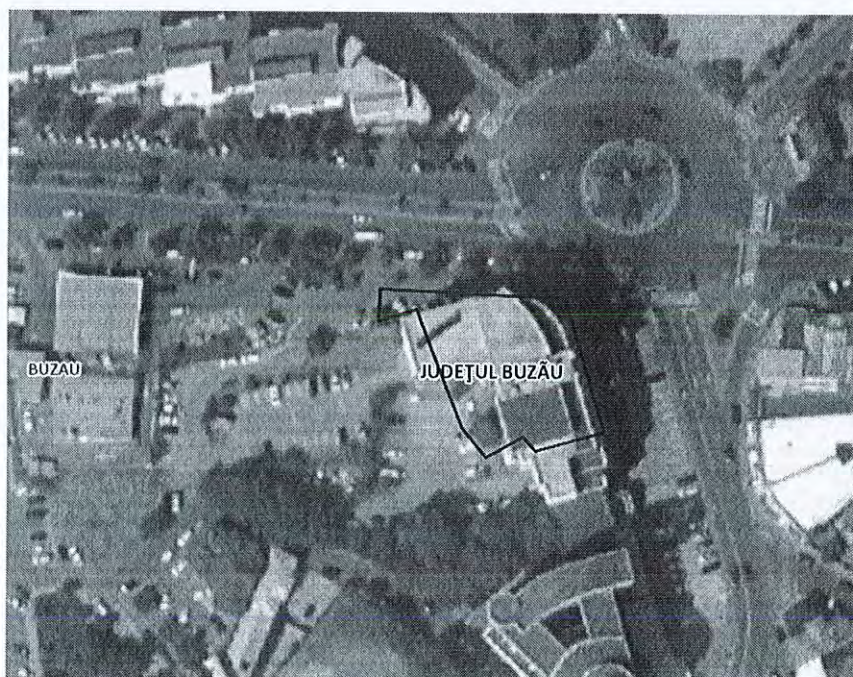
- ✦ Servitutii si restrictii Nu exista

AMPLASAREA PE HARTA

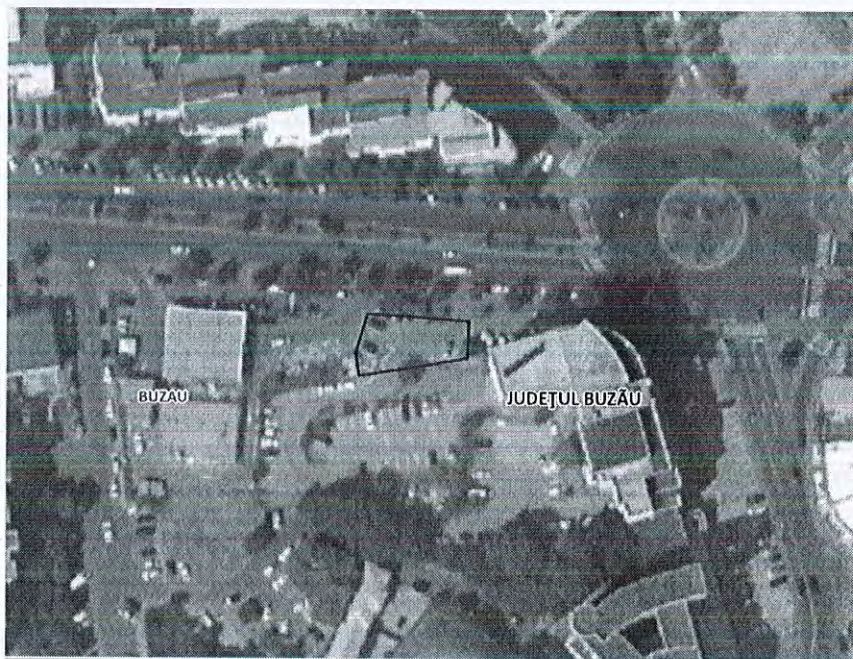
Nr cadastral 72394



Nr cadastral 563223



Nr cadastral 56863



Nr cadastral 56225



2.4. Aspecte privind utilizarea

- ✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era ocupat de constructii .
- ✚ Analiza celei mai bune utilizari Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe terenurilor extravilane , agricole si de posibilitatile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru proprietati comerciale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal conform Autorizatie de Construire.
- indeplineste conditia de fizic posibila (deschidere teren / acces / etc)
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).
-

2.5. Descrierea proprietatii

Proprietatea subiect este reprezentata de 4 loturi de teren intravila, cu destinatia curti constructii, in suprafata totala de 3.516 mp ocupat de constructii administrative si platforme betonate tip parcare.

Topometria este plana cu unele diferente de nivel.

Accesul se face din strada Transilvaniei.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața imobiliară

Pentru a realiza o analiză a pieței imobiliare în 2024, este important să ținem cont de mai mulți factori și să abordăm mai multe aspecte. Iată câteva elemente importante de luat în considerare:

1. Cererea și oferta: Cererea de locuințe și proprietăți imobiliare poate varia în funcție de condițiile economice generale și de nevoile specifice ale pieței. Este important să analizăm cererea și oferta de locuințe și să vedem dacă există un dezechilibru între acestea. Dacă cererea este mai mare decât oferta, prețurile pot crește și invers.
2. Tendințele demografice: Tendințele demografice pot juca un rol semnificativ în piața imobiliară. De exemplu, o creștere a populației, migrații în zonele urbane sau îmbătrânirea populației pot influența cererea și oferta de locuințe în diferite moduri.
3. Politicile guvernamentale și legislația: Politicile guvernamentale și legislația pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare. Acestea pot include politici de finanțare a locuințelor, subvenții sau subvenții de stat, reglementări privind construcțiile și accesul la credite ipotecare. Analiza acestor politici și schimbările care urmează să fie implementate în 2023 poate oferi o perspectivă cuprinzătoare asupra pieței.
4. Evoluția economiei: Starea economiei și a sectorului imobiliar sunt adesea strâns legate. O economie în creștere poate stimula cererea de locuințe și investiții imobiliare, în timp ce o economie în scădere poate avea un impact negativ asupra pieței.
5. Tendințele actuale și viitoare: Este important să urmărim și să analizăm tendințele actuale și viitoare din piața imobiliară. Acestea pot include inovații tehnologice în sectorul imobiliar, tendințele de lucru de la distanță, schimbări în preferințele cumpărătorilor și investitorilor sau influența factorilor de mediu și sustenabilitate.

Este necesar să se efectueze o analiză mai detaliată și să se folosească date și informații specifice pentru a obține o imagine mai clară și mai precisă a pieței imobiliare în 2024. De asemenea, este important de menționat că piețele imobiliare pot varia în funcție de regiune și de alte factori specifici.

3.2. Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor libere cu destinație rezidențială.

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața teren, distanța până la utilități, indicatori urbanistici, amenajări etc.

3.3. Analiza și previziunea cererii

Pentru a înțelege cererea pe piața terenurilor în 2024, trebuie analizate mai multe aspecte și factori relevanți. Iată câteva elemente cheie de luat în considerare:

1. Tendințe demografice: Tendințele demografice, cum ar fi creșterea populației și schimbările în structura demografică, pot influența cererea de terenuri în diferite moduri. De exemplu, creșterea populației în zone urbane

poate duce la o cerere mai mare de terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale sau industriale.

2. Nevoile economice: Cererea de terenuri este strâns legată de nevoile economice și de dezvoltarea industrială și comercială. Sectoarele în creștere, cum ar fi tehnologia, logistică, turismul sau serviciile de sănătate, pot genera cerere suplimentară de terenuri pentru birouri, săli de producție sau alte facilități.

3. Politici guvernamentale și reglementări: Politicile guvernamentale, inclusiv planificarea urbană și reglementările, pot influența cererea de terenuri. De exemplu, dezvoltarea infrastructurii sau programele de revitalizare urbană pot crește cererea de terenuri în anumite zone.

4. Investiții și speculații: Terenurile pot fi, de asemenea, considerate active de investiții. Cererea de terenuri poate fi influențată de factori speculativi sau de investitori care urmăresc să obțină profit pe termen lung prin cumpărarea și vânzarea terenurilor.

5. Mediu și sustenabilitate: Din ce în ce mai mulți oameni și companii sunt interesați de aspectele de mediu și sustenabilitate în dezvoltarea imobiliară. Cererea de terenuri ecologice sau cu potențial pentru energie regenerabilă poate crește în consecință.

Este important să se realizeze o analiză detaliată și să se ia în considerare datele specifice pentru a obține o înțelegere mai precisă a cererii pe piața terenurilor în 2023. De asemenea, trebuie menționat că cererea de terenuri poate varia în funcție de regiune, zona geografică, infrastructura disponibilă și tendințele economice și demografice specifice.

3.4. Analiza și previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situează în intervalul 160- 350 euro/mp diferența fiind dată de localizare / amplasare, dimensiuni, împrejurimi.

Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafața	Pret	Pret euro/mp	Utilități	Fs	Sursa	Tip oferta
A	Buzau, str Transilvaniei	Intravilan CC	7.400	1.528.960	206,6	La limita proprietatii	120		Tranzactie incheiata in februarie 2023
B	Buzau, str Transilvaniei	Intravilan CC	630	81.900	130	La limita proprietatii	9	https://www.imoradar24.ro/anunturi/630-mp-teren-vanzare-transilvaniei-	Oferta
C	Buzau, ultracentral	Intravilan CC	414	155.000	374	La limita proprietatii	13	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/buzau/23-august/teren-construcții-de-vanzare-XV070383S?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24-ro-vanzare-terenuri-buzau&utm_term=155000	Oferta

3.5. Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate mica.

4. EVALUAREA

4.1. Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale caror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumparator rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumparatorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piață, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora;
- **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

1. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 2. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 3. pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 4. dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.
- În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparatiei directe.

4.2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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 spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piață este prezentată în **Anexa 1**

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută).

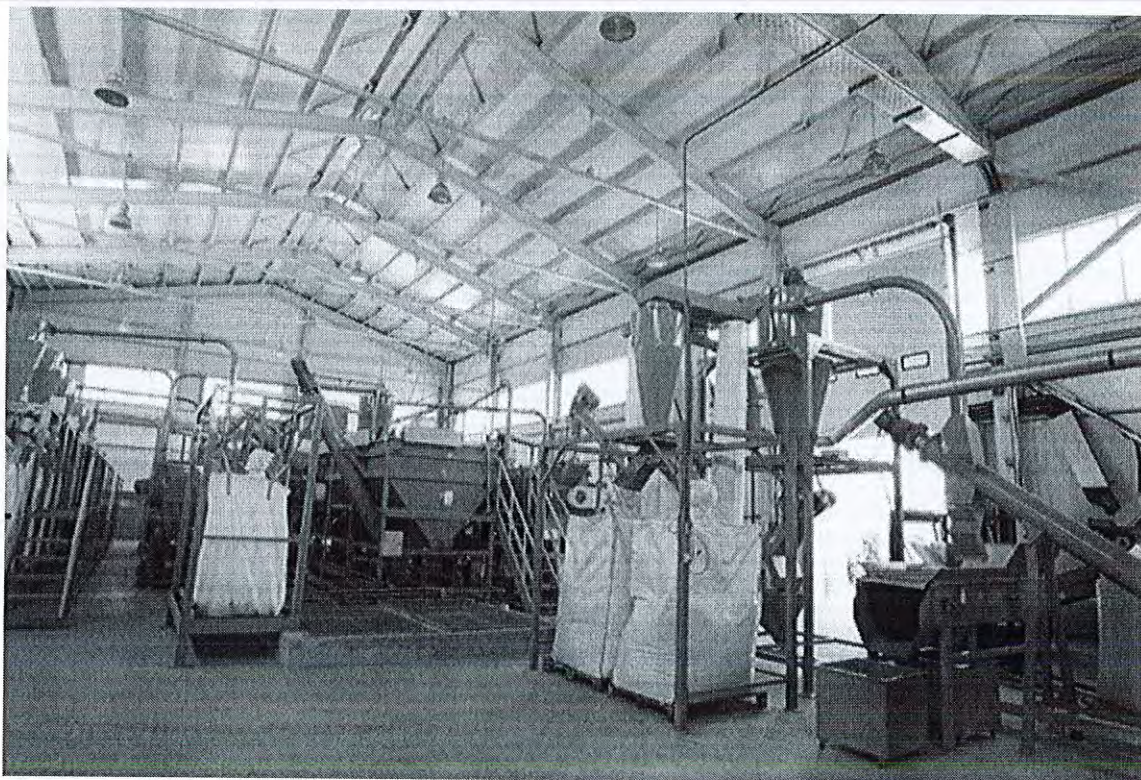
COMPARABILELE FOLOSITE SUNT URMATOARELE:
Comparabila A

Pret teren Romcarbon – Lidl

Tranzactie Februarie 2023

Producătorul de ambalaje plastice Romcarbon a vândut către LIDL România un teren de 7.400 mp pentru suma de 7,6 mil. lei

Autor: [REDACTED] la 18 februarie 2023 1508 afișări



Producătorul de ambalaje din material plastic Romcarbon Buzău (simbol bursier ROCE) a anunțat vineri la Bursa de Valori București că a vândut către LIDL România un teren de 7.407 metri pătrați în Buzău și a încasat restul de preț aferent vânzării de 5,2 mil. lei, în conformitate cu prevederile antecontractului încheiat între părți.

Pe 23 decembrie 2021, Romcarbon a anunțat că LIDL România a achitat avansul 1, reprezentând 30% din prețul total, în valoare de 488.862 de euro (2,4 mil. lei la

cursul BNR de 4,9488 lei pe euro). Conform calculelor realizate de ZF, tranzacția s-a ridicat la circa 7,6 mil. lei.

„Concomitent cu semnarea contractului de vânzare societatea cumpărătoarea a constituit în favoarea Romcarbon SA un drept de trecere pentru rețele de utilități și un drept de preemțiune la cumpărare cu durată de 5 ani”, notează compania în raportul de la BVB.

Romcarbon Buzău are 119,4 mil. lei capitalizare și are în acționariat companiile Living Plastic Industry SRL (32,85%), Joyful River Limited din Cipru (20,52%) și pe Ștefan-Alexandru Toderiță (12,38%). Acțiunile ROCE au un avans de 26,6% de la începutul anului, pe fondul unor tranzacții de 2,4 mil. lei, arată datele BVB.

În primul semestru din 2022, Romcarbon a avut un profit net de 10,3 mil. lei, în creștere cu 129% față de perioada similară din 2021. Veniturile au urcat cu 21% de la an la an, la 187,5 mil. lei, potrivit datelor din raportul financiar semestrial publicat la BVB.

Comparabila B

https://www.imoradar24.ro/anunturi/630-mp-teren-vanzare-transilvaniei-2277093?_gl=1*um507d*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMIhq3rw6yghQMVyqSDBx15MwN0EAAYASAAEgI3nvD_BwE

Teren de vânzare în Buzău Transilvaniei la 81.900 €

Acasă > Buzău > Buzău > Transilvaniei > Teren str. Transilvaniei Buzău 630mp

Agente

81.900 €

11 zile în urmă

Teren str. Transilvaniei Buzău 630mp

Sesizează o problemă

Salvează Distribuie

81.900 €

Contactează vânzătorul pe LeJumate.ro

Postat pe: 18.02.2024 Actualizat pe: 21.03.2024

Teren str.Transilvaniei Buzau 630mp

Detalii

Preț / m²: 130 € Suprafață utilă: 630 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Descriere

Se vinde teren intravilan, situat la str. Transilvaniei, cu o deschidere de 9 m, cu utilitățile la stradă. Pret ușor negociabil!!!! Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Hartă

Salvează Distribuie

81.900 €

Contactează vânzătorul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 18.03.2024 Actualizat pe: 21.03.2024

Comparabila C

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/buzau/23-august/teren-construcții-de-vanzare-XV070383S?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-buzau&utm_term=155000

imobiliare.ro

Particular, vand teren 414mp plus casa demolabila, Buzau, Nicolae Titul...

Buzău, zona 23 August - Vezi hartă

376,4 €/mp **155.000 €**

Rate de la 3.755 Ron/îră Simulează credit

Comision 0% cumpărător

Salvează

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Ascunde anunț Raportează anunț

Particular, vand teren 414 mp plus casa demoleabila. Buzau, Nicolae T...

Salveaza

Specificatii

Adauga imagine

Articol publicat la 03.06.2024

Suprafata teren	414 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front strada	13.7 m

Notițe

Adauga comentariu

Adauga

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

Abordarea prin piață 738.360 EURO echivalent 3.670.200 LEI

În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cântitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea abordarea prin piață ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cântitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența cantitate.

5.2. Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**Valoarea totala de
piata
738.360 EURO,
echivalent
3.670.200 LEI**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433

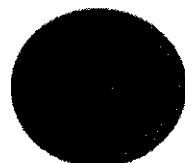


6. ANEXE

Anexa 1 – Grila comparatiilor de piata

Anexa 2 – Documente

Anexa 3 – Documentar foto



ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicata ajustari
			A	B	C	
Suprafata totala 4 loturi (mp):			7.400	630	414	
Pret oferta/vanzare €/mp			207	130	374	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%		0%	-5%	-5%	Comparabilele au fost ajustate cu 0% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Pret ajustat €	Abs		207	124	356	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		dept de supraficie	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		207	124	356	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		207	124	356	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		207	124	356	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		207	124	356	
Conditii de piata		Actuale	Februarie 2023	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		10%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		227	124	356	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Central	Buzau, str Transilvaniei	Buzau, str Transilvaniei	Buzau, ultracentral	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%		0%	0%	-10%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
	Abs		0,0	0	-36	Comparabila C a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului
Acces:		Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similar cu cea a subiectului.
	Abs		0,0	0,0	0,0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.
Destinatie/Utilizare:		Intravilan arabil	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan CC	Comparabila A a fost ajustata cu 5% destinata / potentialul lotului comparabilei A fiind inferoara fata de comparabila B a fost ajustata cu 10% destinata / potentialul lotului comparabilei B fiind inferoara fata de cea a subiectului
Ajustari	%		5%	10%	-10%	Comparabila A a fost ajustata cu -10% destinata /
	Abs		11	12	-36	
Utilitati:		La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	%		0%	-10%	-10%	Comparabila B a fost ajustata cu -10% retelele de utilitati fiind superioare fata de cele ale subiectului.
	Abs		0,0	-12	-36	Comparabila C a fost ajustata cu -10% retelele de utilitati fiind superioare fata de cele ale subiectului.
Suprafata totala 4 loturi (mp):		3516	7.400	630	414	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%		0%	-5%	-10%	Comparabila B a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.
	Abs		0	-6	-36	Comparabila C a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.
Front stradal:		29,00 m	120	9	13	Comparabila A a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Raport laturi:		4,18	0,51	7,78	2,45	Comparabila B a fost ajustata cu 15% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%		-5%	15%	5%	Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
	Abs		-11,4	18,5	17,8	
Topografie:		Plana	Plan	Plan	Plan	Comparabila A a fost ajustata cu -3% topografia fiind superioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	%		-3%	-3%	-3%	Comparabila B a fost ajustata cu -3% topografia fiind superioara fata de cea a subiectului.
	Abs		-6,8	-3,7	-11	Comparabila C a fost ajustata cu -3% topografia fiind superioara fata de cea a subiectului.
Alte elemente (Imprejmuire amenajari)		Constructii prezente pe teren	Liber	Liber	Liber	Comparabila A a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	Comparabila B a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
	Abs		-11	-6	-18	Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Pret ajustat €			209	126	203	
Ajustare totala neta €			2	2	-153	
Ajustare totala neta (%)			1%	2%	-43%	
Ajustare totala bruta €			62	59	189	
Ajustare totala bruta (%)			29,80%	48,00%	53,00%	
Numar ajustari			5	6	7	
Valoarea estimata (€)			738.360 €			
Valoarea estimata (€/mp)			210,0 €/mp			
Valoarea estimata (lei)			3.670.200 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			A			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72394 Buzău

Nr. cerere	35344
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165488835



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Str Transilvaniei, Jud. Buzau, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72394	1.873	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
107065 / 13/08/2021		
Act Notarial nr. 2514, din 12/08/2021 emis de Simion Samir;		
B1	Se înființează cartea funciară 72394 a imobilului cu numărul cadastral 72394 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59201 înscris în cartea funciară 59201;	A1
Act Dezmembrare nr. 960, din 04/06/2010 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B2	Se înființează cartea funciară nr. 35148 a unității administrativ teritoriale Buzau, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 18411 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 14139 din cartea funciară nr. 29527 a aceleiași unități administrativ teritoriale., dobândit prin fara titlu	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 23542 din 08/06/2010;		
Hotarare nr. 18/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUZAU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 23542 din 08/06/2010;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
107065 / 13/08/2021		
Hotarare nr. 18/2005;		
C1	Se notează asocierea în participatiune pentru o perioadă de 49 ani începând cu data de 27.01.2005 în favoarea SC Exim Prod Grup SA.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 23542 din 08/06/2010;		
Act Administrativ nr. 2734, din 14/02/2005 emis de MUNICIPIUL BUZAU;		
C2	Se notează act adițional la contractul de asociere în participatiune. SC BUSINESS CENTER EPG SRL, preia obligațiile contractuale ale SC Eximprod Grup SA, începând cu data de 01.10.2015	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 85790 din 25/11/2015;		
Act Notarial nr. 242, din 17/01/2020 emis de Vasile Victor;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 49 de ani	A1
1) SC BUSINESS CENTER EPG SRL, CIF:35061671		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59201/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 4865 din 20/01/2020;		
114419 / 01/09/2021		
Act Administrativ nr. 122890, din 26/08/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU - SERVICIUL DE EVIDENȚA PATRIMONIUL SI LICITATII;		
C4	Se notează act adițional la contractul de asociere în participatiune nr.	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

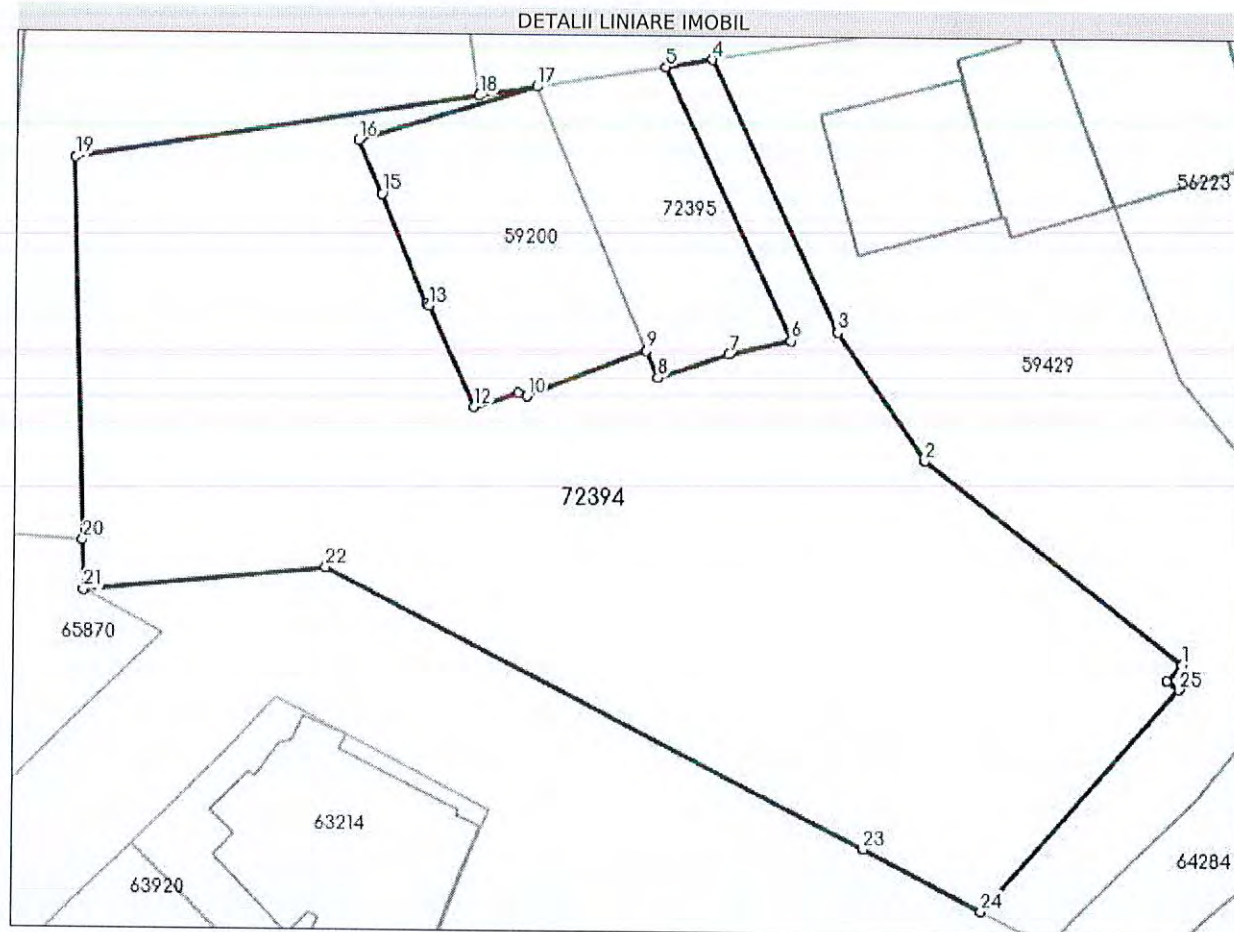
Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	2734 din 14.02.2005 prin care se diminueaza suprafata de teren adusa ca aport la asociere , cu suprafata de 180 mp, teren avand nr. cad.72395, restituita prin dispozitia nr.213 din 02.04.2021	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72394	1.873	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.873	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.948
3	4	19.984
5	6	20.074
7	8	5.049
9	10	8.59
11	12	3.166

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	10.291
4	5	3.189
6	7	4.259
8	9	1.931
10	11	0.611
12	13	7.308

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	0.236
15	16	3.925
17	18	3.902
19	20	25.432
21	22	16.243
23	24	8.904
25	26	0.983

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	7.92
16	17	12.435
18	19	27.254
20	21	3.328
22	23	40.639
24	25	19.973
26	1	1.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/03/2024, 07:55

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56223 Buzău

Nr. cerere	35345
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:31655
Nr. cadastral vechi:15718

Adresa: Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Nr. 1, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56223	Din acte: 1.594 Masurata: 1.241	Constructia C1 inscrista in CF 56223-C1; Constructia C2 inscrista in CF 56223-C2; Constructia C3 inscrista in CF 56223-C3;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29993 / 31/07/2008		
Hotarare nr. 18/2005 (Act dezmembreare nr. 1638, din 25.07.2008, emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1
Cerere nr. 81052, din 17/07/2007;		
B2	Se noteaza schimbarea nr. cad. vechi 7575/2 in nr. cad. nou electronic 14097., dobandit prin fara titlu	A1

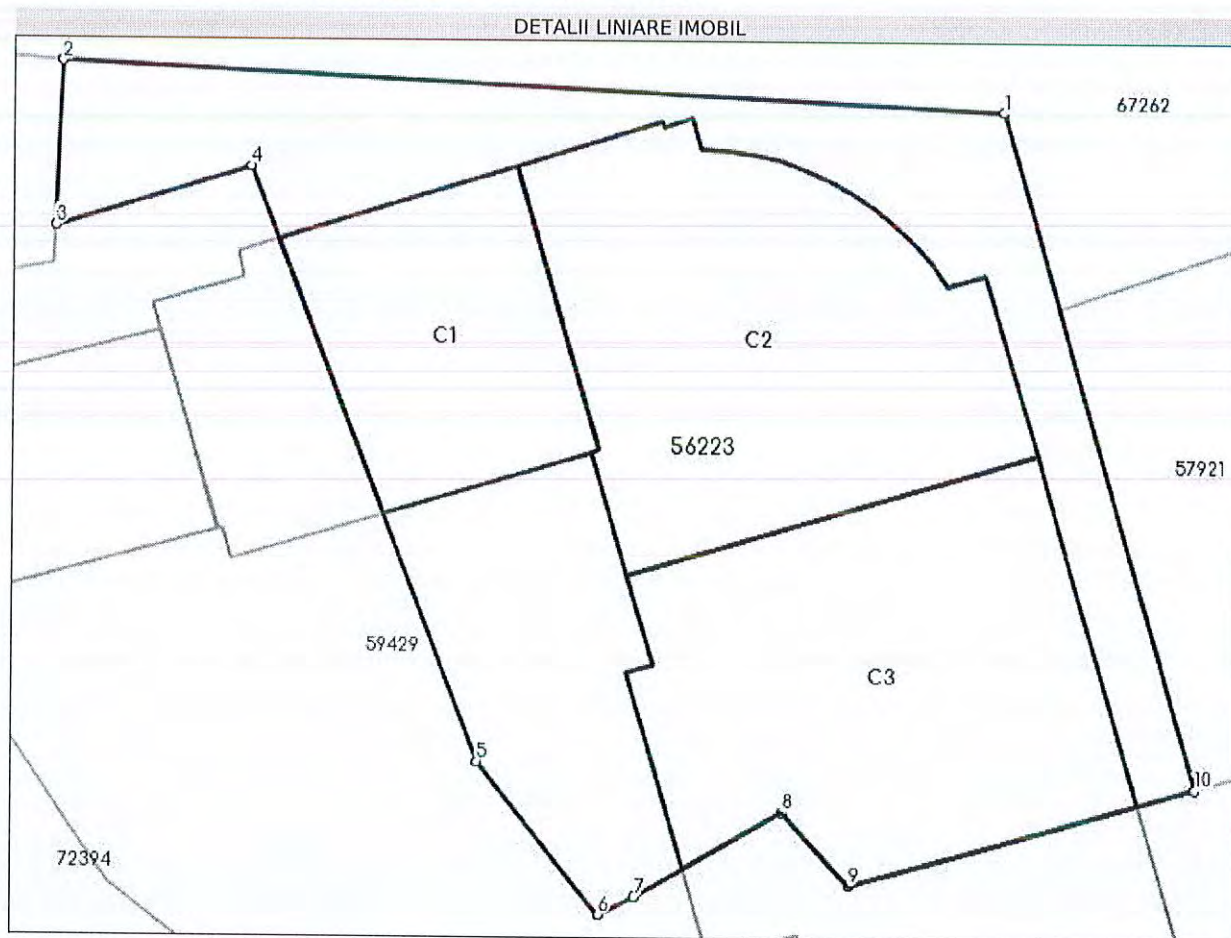
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4861 / 20/01/2020		
Act Notarial nr. 242, din 17/01/2020 emis de Vasile Victor;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC BUSINESS CENTER EPG SRL, CIF:35061671	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56223	Din acte: 1.594 Masurata: 1.241	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.241	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	43.707
2	3	7.584
3	4	9.463
4	5	29.3
5	6	8.978
6	7	1.906

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	7.891
8	9	4.56
9	10	16.694
10	1	32.354

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/03/2024, 07:55

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56863 Buzău

Nr. cerere	35346
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165488433



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 31927
Nr. cadastral vechi: 16290

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56863	Din acte: 2.597 Masurata: 340	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37058 / 18/09/2008		
Hotarare nr. 117, din 26/08/1999 emis de Consiliul Local (decizie nr.2/1986/ emis de Consiliul de Stat al RSR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA BUZAU	A1

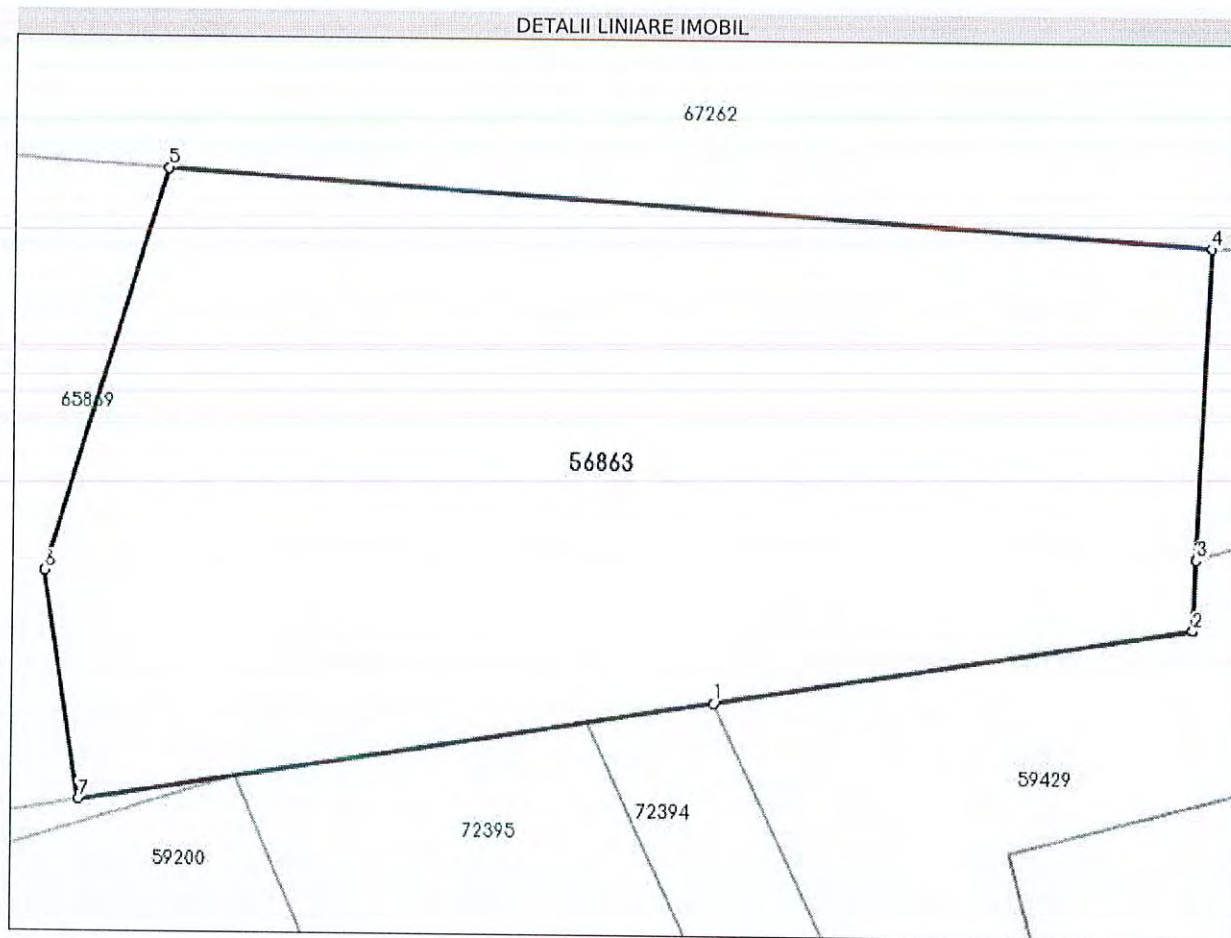
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4862 / 20/01/2020		
Act Notarial nr. 242, din 17/01/2020 emis de Vasile Victor;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC BUSINESS CENTER EPG SRL, CIF:35061671	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56863	Din acte: 2.597 Masurata: 340	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	340	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.949
2	3	1.731
3	4	7.587
4	5	25.8
5	6	10.296
6	7	5.652

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	15.857

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/03/2024, 07:55

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56225 Buzău

Nr. cerere	35347
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare

100165488432



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:31657
Nr. cadastral vechi:15720

Adresa: Loc. Buzau, Str Transilvaniei , Nr. 1, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56225	Din acte: 1.594 Masurata: 62	Constructia C1 inscrisa in CF 56225-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29993 / 31/07/2008		
Act Dezmembrare nr. 1638, din 25/07/2008 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 31657 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 15720 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 14138 din cartea funciara nr. 29526 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Hotarare nr. 18/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1
Cerere nr. 81052, din 17/07/2007;		
B2	Se noteaza schimbarea nr. cad. vechi 7575/2 in nr. cad. nou electronic 14097.	A1

C. Partea III. SARCINI

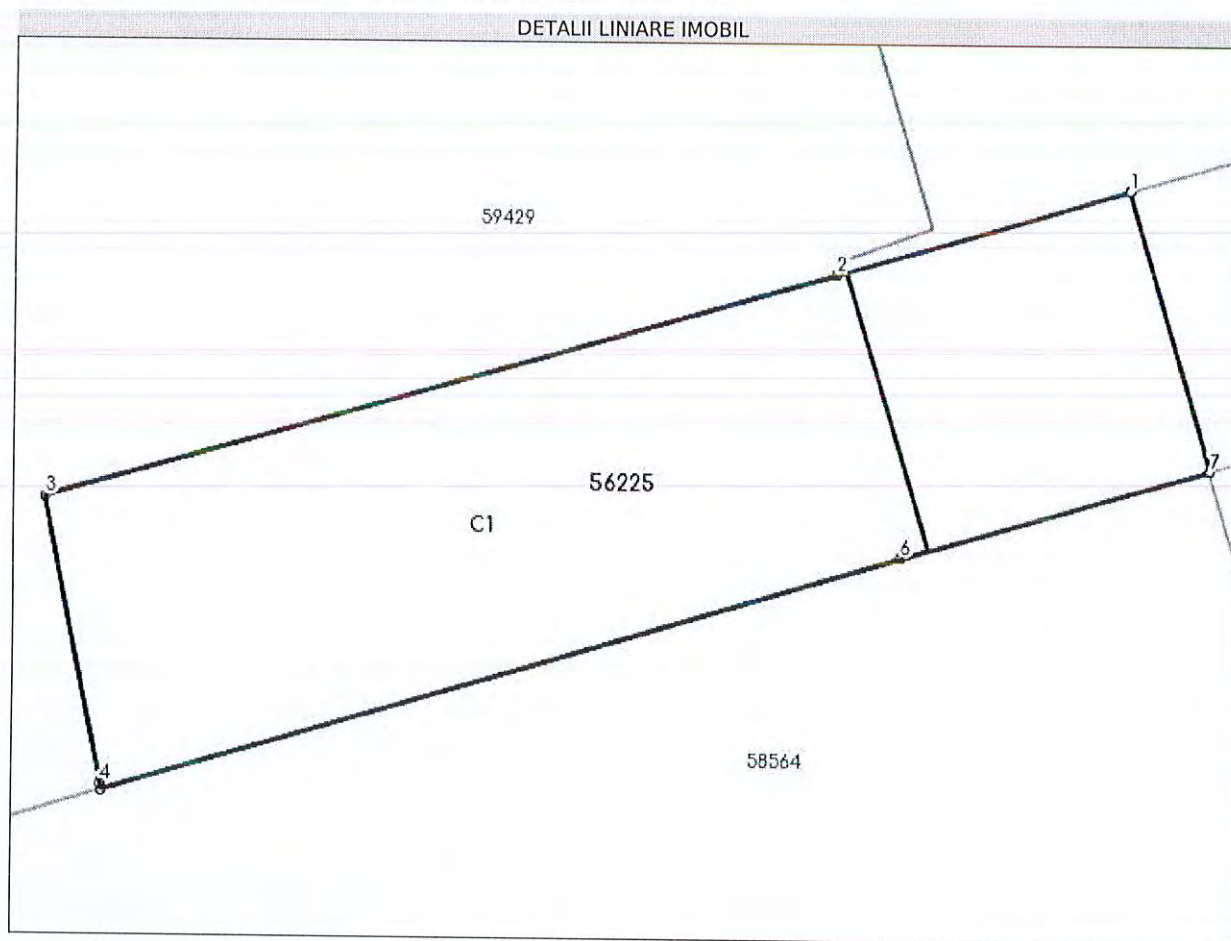
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
78280 / 28/10/2015		
Act Administrativ nr. 809, din 11/02/2005 emis de PRIMARIA BUZAU (act administrativ nr. 35061671/29-09-2015 emis de ORC BUZAU, hotarare judecatoreasca nr. 2494/114/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL BUZAU; act notarial nr. 2241/10-08-2015 emis de MUBERA VALENTINE ELENA NOVAC; act administrativ nr. 809/11-02-2005 emis de PRIMARIA BUZAU; act administrativ nr. 1444/30-09-2015 emis de EXIMPROD GRUP SRL;; hotarare judecatoreasca nr. 2494/114/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL BUZAU; act notarial nr. 2241/10-08-2015 emis de MUBERA VALENTINE ELENA NOVAC; act administrativ nr. 1444/30-09-2015 emis de EXIMPROD GRUP SRL; act administrativ nr. 809/11-02-2005 emis de Eximprod Grup SA, notificare nr.1444/30.09..2015 Eximprod Grup SRL;);		
C2	Se noteaza asocierea in participatiune pe o perioada de 49 ani, intre Municipiul Buzau si Business Center EPG SRL	A1
4864 / 20/01/2020		
Act Notarial nr. 242, din 17/01/2020 emis de Vasile Victor;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC BUSINESS CENTER EPG SRL, CIF:35061671	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56225	Din acte: 1.594 Masurata: 62	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	62	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.177
2	3	11.214
3	4	3.942
4	5	0.093
5	6	11.345
6	7	4.411

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	3.945

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/03/2024, 07:55

Anexa 3 - Documentar foto





Conform ANEXA nr. 2

la Hotararea nr. 21 din 27 ianuarie 2005
a Consiliului Local al Municipiului Buzau

MUNICIPIUL BUZĂU

Nr. 2734 / 14.02.2005

S.C. EXIMPROD GRUP SA BUZĂU

Nr. 809 / 11.02.2005

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Buzau, în calitate de persoană juridică, cu sediul în Buzău, str. Unirii nr. 163, județul Buzău, cod fiscal numărul 4233874, reprezentat de domnul ing. Constantin Boșcodeală, în calitate de primar, denumit în cele ce urmează **MUNICIPIU**

și

Societatea comercială EXIMPROD GRUP SA. cu sediul în Buzău, str. Obor, bl. 1C, et. 1, telefon 0238 710242 fax 0238 710384 e-mail office@eximprod.ro, înmatriculată la Registrul Comerțului din orașul Buzău sub numărul J 10/2289/25.11.1994, cod unic de înregistrare numărul 6482146, titulară a contului numărul RO54BRDE100SV01970501000 deschis la Banca Română de Dezvoltare Buzău, reprezentată de domnul ing. [REDACTED] care are funcția de Director General, denumită în cele ce urmează "**SC EXIMPROD GRUP S.A.**"

Municipiul și SC EXIMPROD GRUP SA denumiți în continuare și "Asociați" încheie următorul contract de asociere în participațiune.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1.1. Părțile convin încheierea prezentului contract de asociere în participațiune, în conformitate cu prevederile art. 251-256 Cod Comercial, art. 38, alin (2), lit. X) din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice locale și Hotărârea nr. 21/ 27.01.2005 a Consiliul Local Municipiului Buzău.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1- Obiectul prezentului contract de asociere îl constituie asocierea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării lui fără divergențe, în scopul folosirii și exploataării în comun a terenului și cladirilor în curs de execuție și în faza de fundație, proprietatea **MUNICIPIULUI**, cu următoarele suprafețe:

- cladire în curs de execuție: 1070 mp
- teren aferent construcției: 1500 mp
- cladire în faza de fundație
- teren construibil: 3.487 mp

situate în Buzău , la intersecția strazilor Sava Gotul și Transilvaniei, prevăzute în anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract, denumite în continuare " construcții și teren ", pentru construirea și exploatarea de către S.C. EXIMPROD GRUP SA a investiției " CENTRU DE AFACERI CU PARCARE SUBTERANĂ".

III. APORTUL PARTILOR

2.2 Partile contractante au constituit următoarele aporturi :

MUNICIPIUL aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție în suprafața de 1070 mp
- teren aferent construcției : 1500 mp
- clădire în faza de fundație
- teren construibil 3487 mp

SC EXIMPROD GRUP SA aduce ca aport la asociere:

- a. Resursele logistice necesare realizării obiectivului de activitate al asocierii
- b. Know how în realizarea obiectului de activitate al asocierii.

IV. OBLIGAȚIILE MUNICIPIULUI

Art. 3.1 – MUNICIPIUL este proprietarul unic și de drept al aportului „ construcții și teren”. Extrasul de carte funciară care atestă dreptul MUNICIPIULUI de proprietate asupra aportului „construcții și teren” constituie anexa nr. 2 la contract.

Art. 3.2 – MUNICIPIUL acordă S.C. EXIMPROD GRUP SA. Buzău prin semnarea prezentului contract de asociere și în temeiul sau un drept exclusiv de folosință asupra aportului „construcții și teren”, în scopul construirii și exploatării obiectivului de investiții prevăzut la pct. 2.1.

Art. 3.3 – După semnarea prezentului contract, MUNICIPIUL își va da acordul explicit pentru înscrierea în Cartea Funciară a Municipiului a dreptului de folosință asupra „construcții și teren” în favoarea S.C. EXIMPROD GRUP SA, întabularea făcându-se în baza prezentului contract și a Hotărârii nr. 21/ 27.01.2005.

Art 3.4 – MUNICIPIUL are obligația să nu afecteze cu sarcini sub nici o formă aportul „construcții și teren” pe toată durata contractului, garantând pentru evictiunea sa pe asociatul SC EXIMPROD GRUP SA.

Art. 3.5 – MUNICIPIUL se obligă să accepte orice terți pe care S.C. EXIMPROD GRUP SA îi va prezenta în calitate de succesori, care vor prelua în totalitate sau în parte, drepturile și obligațiile SC EXIMPROD GRUP SA prevăzute în prezentul contract.

Art. 3.6 - MUNICIPIUL va preda liber aportul „construcții și teren” către SC EXIMPROD GRUP SA la data intrării în vigoare a prezentului contract. Predarea – primirea se va face pe bază de protocol, perfectat și parafat de părțile contractante.

Art. 3.7 - MUNICIPIUL asigură SC EXIMPROD GRUP SA că va elibera în termen legal, la solicitarea SC EXIMPROD GRUP SA, autorizația de construire necesară realizării obiectivului prevăzut la pct. 2.1.

Art. 3.8 – MUNICIPIUL se obligă să efectueze toate demersurile în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Buzău a vânzării dreptului de proprietate asupra aportului „construcții și teren”. Vânzarea acestui aport se va face numai către SC EXIMPROD GRUP SA, în termen de maxim 90 zile de la data când vânzarea este posibilă legal. Valoarea aportului „construcții și teren” va fi valoarea de circulație a terenului la data instruirii, valoare stabilită pe baza de expertiză însoțită de Consiliul Local al Municipiului Buzău făcută de un expert autorizat desemnat de către părțile contractante plus valoarea evaluată a construcției la momentul asocierii. Suma prevăzută în art.4.2 al prezentului contract se consideră a fi parte din prețul care trebuie plătit pentru cumpărare, cu excepția cotei de participare la profit ce se cuvine MUNICIPIULUI proporțional cu durata asocierii până la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

V.OBLIGAȚIILE S.C. EXIMPROD GRUP SA.

Art. 4.1 – S.C. EXIMPROD GRUP se obligă să asigure planificarea, finanțarea , construcția și exploatarea investiției prevăzută la pct. 2.1.

Art. 4.2. – S.C. EXIMPROD GRUP SA se obligă să plătească MUNICIPIULUI , în contul nr. 21220207-4233874 deschis la Trezoreria Municipiului Buzău, o sumă unică de 242 175 EUR, reprezentând cota de participare la profit pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, plătită în lei, la cursul de referință a Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății , în 30 de zile de la data punerii în posesie asupra aportului „construcții si teren” .

Întârzierea la plată mai mult de 15 zile de la datele prevăzute mai sus atrage plata penalităților de întârziere de 0,05 % pe zi de întârziere la suma datorată.

Art 4.3. – S.C EXIMPROD GRUP SA va suporta în exclusivitate costurile pentru realizarea planului urbanistic de detaliu , contractelor de consultanță, proiectare și execuție, precum și a celorlalte contracte necesare realizării obiectivului prevăzut la pct.2.1

Art. 4.4. – Investiția se va realiza în termen de 48 de luni de la data semnării prezentului contract, în baza autorizației de construire eliberată de primarul municipiului Buzău, la solicitarea și pe cheltuielile SC EXIMPROD GRUP SA pe baza documentației de urbanism și a documentației tehnice prevăzute de lege, a acordurilor și avizelor menționate în certificatul de urbanism.

Art. 4.5. – SC EXIMPROD GRUP SA se obligă să nu constituie ipotecă asupra terenului și construcțiilor aduse în asociere de MUNICIPIU.

VI.GARANȚII

Art. 5.1. – MUNICIPIUL garantează că :

- este proprietarul unic și de drept al aportului „construcții si teren” la data perfectării prezentului contract;
- aportul „construcții si teren” este liber de sarcini, servituti, ipoteci sau alte privilegii în favoarea terților conform încheierii de carte funciară nr. _____
- va acorda dreptul de preemțiune către SC EXIMPROD GRUP SA la vânzarea terenului, conform pct. 3.8

Art. 5.2. În situația în care MUNICIPIUL va fi obligat printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă să retrocedeze în natură o parte a aportului „teren”, noii proprietari se subroga în drepturile conferite de prezentul contract MUNICIPIULUI cu privire la terenul retrocedat, fără ca SC EXIMPROD GRUP SA să pretindă despăgubiri din partea MUNICIPIULUI..

VII.RAPORTURILE JURIDICE ȘI CONTRIBUȚIA LA ASOCIERE

Art. 6.1 – Dreptul de proprietate asupra aporturilor aduse de asociați în scopul asocierii se stabilesc în conformitate cu prevederile Codului Comercial, după cum urmează:

- a) Municipiul rămâne proprietarul unic și exclusiv al aportului „construcții si teren” adus în asociere,
- b) SC EXIMPROD GRUP va fi proprietar unic și exclusiv al investiției realizate, beneficiind de un drept de folosință asupra aportului „teren și construcții”.

Art. 6.2 – Pe întreaga durată a asocierii SC EXIMPROD GRUP SA va administra în nume și în cont propriu bunurile rezultate din asociere și va acționa ca unic reprezentant față de terți. Acest drept este valabil și pentru aportul „construcții si teren” ce formează obiectul prezentului contract, cu excepția interdicției prevăzută la pct. 4.5. rezultând din dreptul de proprietate al MUNICIPIULUI, drept care nu poate forma obiectul unui litigiu cu terții SC EXIMPROD GRUP SA.

Art. 6.3. MUNICIPIULUI nu îi revine nici un drept de administrare, de decizie sau de influențare în privința planificării, construirii și exploatării construcției prevăzute la pct. 2.1.

VIII. ÎMPĂRTIREA BENEFICILOR SI PIERDERILOR

Art.7.1 – Pentru întreaga perioadă de derulare a prezentului contract, MUNICIPIUL primește suma de 242.175 EUR cu titlu de participare la profit, conform prevederilor pct. 4.2. din prezentul contract, suma convenita irevocabil de partile contractante.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI SI LICHIDAREA ASOCIERII

Art. 8.1 – Prezentul contract încetează la expirarea perioadei de 49 de ani de la data perfectării, dacă părțile nu stabilesc de comun acord altfel sau la data exercitării dreptului de preemțiune la cumpărare a aportului „construcții si teren”.

Art. 8.2. – Prezentul contract va fi reziliat, de deplin drept, iar asocierea va fi considerata în acest mod încetata în următoarele situații :

- a) în momentul declansarii procedurii de reorganizare si lichidare a unei pați, numai daca nu s-au transferat drepturile si obligațiile în conformitate cu art.3.5 al prezentului contract;
- b) în momentul distrugerii totale a bunurilor mobile si imobile aduse ca aport;
- c) când partile nu pun la dispoziția asocierii aporturile la care s-au obligat;
- d) la expirarea duratei de valabilitate a contractului.

Art. 8.3. Contractul va putea fi reziliat, iar asocierea va înceta si în următoarele situații:

- a) în cazul nerespectarii uneia din obligațiile asumate de partile contractante;
- b) în cazul în care partile contractante probează o imposibilitate reala si de lunga durata a realizării obiectului prezentei asocieri;
- c) în cazul în care partile au convenit de comun acord, în scris, rezilierea contractului.

Art. 8.4. În cazul încetării contractului în oricare din modurile prevăzute la art. 8.2. si 8.3., toate bunurile mobile si imobile în cadrul asocierii vor trebui sa se lichideze în cel mai scurt timp posibil, în condițiile prevăzute de lege.

Art. 8.5. Bunurile mobile si imobile vor fi lichidate si distribuite în acesta ordine:

1. Plata cheltuielilor de lichidare;
2. Plata beneficiilor realizate prin asociere pana la momentul lichidării;
3. Plata aporturilor aduse de către asociați, pe cit posibil în natura, iar daca acest lucru nu mai este posibil, în echivalent bănesc.

Art. 8.6. Lichidarea bunurilor mobile sau imobile nu se face în funcție de proporția valorica a aporturilor la asociere , ci după principiul restituirii integrale si în natura sau echivalent banesc a bunurilor aduse ca aport la asociere.

Art. 8.7. Cheltuielile de lichidare în sensul prezentului CONTRACT se refera la cheltuielile privitoare la taxele legale, impozitele, expertizele, onorariile de avocat si/sau notariale si alte asemenea cheltuieli făcute pentru buna ducere la îndeplinire a lichidării.

Art. 8.8. În situația în care clădirile construite pe terenul a cărui folosința a fost adusa ca aport au rămas în ființa la expirarea duratei asocierii, MUNICIPIUL va opta în termen de 30 de zile pentru vânzarea terenului către proprietara construcției sau va putea cumpăra construcția realizata.

Prețul de vânzare a terenului sau a clădirilor va fi stabilit în conformitate cu prevederile art. 3.8. ale prezentului contract.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 9.1 – În caz de forță majoră părțile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, determinată de acest eveniment.

Art. 9.2 – Forța majoră este produsă de un eveniment aflat în afara controlului părților, intervenind după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate, parțial sau total.

Art. 9.3. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți atât apariția cât și încetarea evenimentului, în termen de 5 zile de la data producerii. În lipsa notificării în termen a evenimentului, partea aflată în situație de forță majoră pierde dreptul de a fi exonerată de răspundere.

XI. LITIGII

Art. 10.1 – Toate litigiile decurgând din, sau având legătură cu prezentul contract de asociere, vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 10.2 – Prezentul contract se supune legislației Române în vigoare.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11.1 – Dacă unele prevederi ale contractului își pierd valabilitatea sau sunt declarate nule clauzele ramase valabile continua sa-si producă efectele. Părțile se obligă să înlocuiască prevederile ce nu sunt sau sunt declarate a nu fi valabile prin prevederi conforme cu legea, care să aibă, pe cât posibil, aceleași efecte economice ca prevederile precedente.

Art. 11.2 – Faptul ca partile contractante nu insista pentru îndeplinirea exacta, întocmai sau la termen a uneia sau mai multor prevederi ale prezentului contract de către cealaltă parte contractanta sau nu-si exercita toate si oricare din drepturile legale pe care le are in baza prezentului contract si a legii, nu înseamnă ca respectiva parte renunța la drepturile care-i revin în baza oricărei sau a tuturor clauzelor prezentului contract.

Art. 11.3 – Modificarea prezentului contract se face numai prin acte adiționale.

Art. 11.4.-Comunicările se transmit prin scrisoare recomandată sau fax la sediile părților contractante menționate în prezentul contract sau la noua adresa comunicată în scris celeilalte părți.

Art. 11.5 – Prezentul contract de asociere în participațiune a fost întocmit în 4 (patru) exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

ANEXE:

1. Planul de situație a „construcției și teren” adus în asociere de MUNICIPIU;
2. Extrasul de carte funciară;
3. Hotărârea nr. 21/2005 a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Locul și data încheierii contractului
Buzău 14.02.2008

MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMAR
ing. Constantin Boșcodolă



SC EXIMPROD GRUP SA BUZĂU
DIRECTOR GENERAL
ing. [REDACTED]





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Dosar nr. 1490 /10.02.2005

INCHEIERE Nr.1277

Registrator : Gheorghe Elena Viorica
Asistent Registrator : Teodorescu Florentina

Asupra cererii introduse de Primaria Buzau prin Tatulescu Maria privind inscrierea in cartea funciara a dreptului de proprietate si notare concesiune in baza Hotaririi nr. 18/2005 si nr. 21/2005.

Vazand referatul asistentului – registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute de art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 250.000 lei, cu chitanta 6152985 /2005, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. PI 15.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul teren si constructii str. Sava Gotul in scris in cartea funciara nr. 16618 a municipiului Buzau cu nr. cadastral 7575, proprietatea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU de sub AI + 1 si sa se inscrie: intabularea dreptului de proprietate si inscrierea dreptului de asociere in participatiune cu SC EXIM PROD GRUP SA BUZAU pe termen de 49 de ani de la data de 27.01.2005.

Prezenta se va comunica partilor.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta compenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de 10.02.2005 .

GHEORGHE ELENA VIORICA
REGISTRATOR



TEODORESCU FLORENTINA
ASISTENT REGISTRATOR

MUNICIPIUL BUZĂU
NR. 14397/06.09.2006

SC EXIMPROD GRUP SA
NR. 6678/13.09.2006

ACT ADIȚIONAL nr. 1

la contractul de asociere în participațiune
nr.2734 din 14.02.2005

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL BUZĂU, în calitate de persoană juridică, cu sediul în Buzău, str. Unirii nr.163, județul Buzău, cod fiscal nr.4233874, reprezentată de domnul ing. Constantin Boșcodeală, în calitate de Primar, denumit în cele ce urmează MUNICIPIU

Societatea comercială EXIMPROD GRUP SA cu sediul în Buzău, str. Obor, bloc 1C, et.1, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub numărul J10/2289/1994, cod unic de înregistrare numărul R6482146, reprezentată de domnul ing. [REDACTED], care are calitatea de Director General, denumită în cele ce urmează SC EXIMPROD GRUP SA

Având în vedere sentința civilă nr.125 din 10.03.2004 a Tribunalului Buzău, sentință definitivă și irevocabilă, prin care se modifică aportul la asociere adus de către MUNICIPIUL,

Au convenit modificarea Contractul de asociere în participațiune nr.2734 din 14.02.2005, după cum urmează:

1. Art.2.1 din Capitolul II „OBIECTUL CONTRACTULUI” va avea următorul cuprins:

„Obiectul prezentului contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării lui fără divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în fază de fundație, proprietatea MUNICIPIULUI, cu următoarele suprafețe:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren construibil: 4392 mp

situate în Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul și Transilvaniei, prevăzute în anexa nr.1, parte integrantă din prezentul contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către SC EXIMPROD GRUP SA a investiției CENTRUL DE AFACERI CU PARCARE SUBTERANĂ.”

2. Capitolului III „APORTUL PĂRȚILOR” va avea următorul cuprins:

„Părțile contractante au constituit următoarele aporturi:

MUNICIPIUL aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren construibil: 4392 mp

SC EXIMPROD GRUP SA aduce ca aport la asociere:

- resurse logistice necesare realizării obiectivului de activitate al asocierii;
- know how în realizarea obiectivului de activitate al asocierii."

3. Art.4.2 din Capitolul „OBLIGAȚIILE SC EXIMPROD GRUP SA” va avea următorul cuprins:

„SC EXIMPROD GRUP SA se obligă să plătească MUNICIPIULUI o sumă unică de 214.175 EUR, reprezentând cota de participare la profit pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, plătită în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în 30 de zile de la data punerii în posesie asupra aportului „construcții și teren”.

Întârzierea la plată mai mult de 15 zile de la datele prevăzute mai sus atrage plata penalităților de întârziere de 0,05% pe zi de întârziere la suma datorată.”

4. Art.7.1 din Capitolul „ÎMPĂRȚIREA BENEFICIILOR ȘI PIERDERILOR” va avea următorul cuprins:

„Pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, MUNICIPIUL primește suma de 214.175 EUR cu titlu de participare la profit, conform prevederilor pct.4.2 din prezentul contract, sumă convenită irevocabil de părțile contractante.”

5. Municipiul se obligă să restituie suma de 28.000 EUR, reprezentând participarea la profit pentru aportul teren în suprafață de 594 mp, aferentă duratei de asociere rămasă, plătită în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului act adițional.

6. Celelalte prevederi ale contractului de asociere în participațiune nr.2734 din 14.02.2005 nu se modifică.

7. Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi 04.09.2006, la Buzău, în două exemplare originale.



MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMAR,
Ing. Constantin Boșcodeală

SC EXIMPROD GRUP SA
DIRECTOR GENERAL,
ing. Gheorghe Manole



ACT ADIȚIONAL nr. 2

la contractul de asociere în participațiune
nr. 2.734 din 14.02.2005

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL BUZĂU, în calitate de persoană juridică, cu sediul în Buzău, str. Unirii nr. 163, județul Buzău cod fiscal nr. 4233874, reprezentată de domnul ing. Constantin Boșcodeală, în calitate de Primar, denumit în cele ce urmează MUNICIPIUL

Societatea Comercială EXIMPROD GRUP S.A. CU SEDIUL în Buzău, str. Obor, bloc 1 C, etaj 1, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/2289/1994, cod unic de înregistrare R6482146, reprezentată de domnul ing. [REDACTED], care are calitatea de Director General, denumită în cele ce urmează S.C. EXIMPROD GRUP S.A.

Având în vedere Hotărârea nr. 74/2006 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, prin care se modifică aportul la asociere adus de către MUNICIPIUL

Au convenit modificarea Contractului de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14.02.2005, după cum urmează:

1. Art. 2.1. din Capitolul II "OBIECTUL CONTRACTULUI" va avea următorul cuprins:

" Obiectul prezentului contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării lui fără divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în fază de fundație, proprietatea MUNICIPIULUI, cu următoarele suprafețe:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren construibil: 4.732 mp

situate în Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul și Transilvaniei, prevăzute în anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract, denumite în continuare "construcții și teren", pentru construirea și exploatarea de către S.C. EXIMPROD GRUP S.A. a investiției CENTRUL DE AFACERI CU PARCARE SUBTERANĂ."

2. Capitolul III "APORTUL PĂRȚILOR" va avea următorul cuprins:

" Părțile contractante au constituit următoarele aporturi:

MUNICIPIUL aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra: :

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren construibil: 4.732 mp

S.C. EXIMPROD GRUP S.A. aduce ca aport la asociere:

- resurse logistice necesare obiectivului de activitate al asocierii;
- know how în realizarea obiectivului de activitate al asocierii."

3. Art 4.2. din Capitolul "OBLIGAȚIILE S.C. EXIMPROD GRUP SA" va avea următorul cuprins:

"S.C. EXIMPROD GRUP S.A." se obligă să plătească MUNICIPIULUI o sumă unică formată din 214.175 euro și 21.216 dolari S.U.A., reprezentând cota de participare la profit pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de

asociere, plătibili în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în 30 de zile de la data punerii în posesie asupra aportului "construcții și teren".

Întârzierea la plată mai mult de 15 zile de la datele prevăzute mai sus atrage plata penalităților de întârziere de 0,05% pe zi de întârziere la suma datorată."

4. Art. 7.1. din Capitolul "ÎMPĂRTIREA BENEFICIILOR ȘI PIERDERILOR" va avea următorul cuprins:

"Pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, MUNICIPIUL primește suma unică formată din 214.175 euro și 21.216 dolari S.U.A. cu titlu de participare la profit, conform prevederilor pct. 4.2. din prezentul contract, sumă convenită irevocabil de părțile contractante".

5. S.C.EXIMPROD GRUP S.A. se obligă să asigure gratuit Societății Comerciale OMV ROMÂNIA MINERALOEL S.R.L. București trei locuri de parcare în imediata vecinătate a stației de distribuție carburanți până la data încetării contractului de colaborare nr. 25.316 din 24 noiembrie 2000, perfectat între Consiliul Local al Municipiului Buzău și Societatea Comercială OMV ROMÂNIA MINERALOEL S.R.L. București.

6. Planul de situație anexa nr. 1 la Contractul de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14.02.2005 se înlocuiește cu planul de situație anexat.

7. Celelalte prevederi ale Contractului de asociere în participațiune nr. 2.734 din 14.02.2005 nu se modifică.

8. Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi 04.12.2006, la Buzău, în două exemplare originale.

MUNICIPIUL BUZĂU

PRIMAR,
ing. Constantin Boșcodeală

CONSILIER JURIDIC



S.C. EXIMPROD GRUP S.A

DIRECTOR GENERAL
ing. [REDACTED]



ACT ADIȚIONAL nr. 3
la contractul de asociere în participațiune
nr. 2734 din 14.02.2005

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL BUZĂU, în calitate de persoană juridică, cu sediul în Buzău, str. Unirii nr. 163, județul Buzău, cod fiscal nr. 4233874, reprezentată de domnul ing. Constantin-Octavian Boșcodeală, în calitate de Primar, denumit în cele ce urmează **MUNICIPIU**

Societatea comercială EXIMPROD GRUP S.R.L., cu sediul în Buzău, str. Obor, bloc 1C, et. 1, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub numărul J 10/2289/1994, cod unic de înregistrare numărul R6482146, reprezentată de domnul ing. [REDACTAT] care are calitatea de Director General, denumită în cele ce urmează **SC EXIMPROD GRUP SRL**

Având în vedere Dispoziția nr. 361 din 18.05.2007 a Primarului municipiului Buzău, care determină modificarea art. 2.1 privind aportul la asociere adus de **MUNICIPIU**,

Au convenit modificarea Contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005, după cum urmează:

1. Art. 2.1 din Capitolul II „OBIECTUL CONTRACTULUI” va avea următorul cuprins:

„Obiectul prezentului contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării lui fără divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în faza de fundație, proprietatea **MUNICIPIULUI**, cu următoarele suprafețe:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în faza de fundație
- teren construibil: 4261 mp

situate în Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul și Transilvaniei, prevăzute în anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către S.C. EXIMPROD GRUP S.R.L. a investiției CENTRU DE AFACERI CU PARCARE SUBTERANĂ.”

2. Capitolul III „APORTUL PĂRȚILOR” va avea următorul cuprins:

„Părțile contractante au constituit următoarele aporturi: MUNICIPIUL aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren construibil: 4261 mp

SC EXIMPROD GRUP SRL aduce ca aport la asociere:

- resurse logistice necesare realizării obiectivului de activitate al asocierii;
- know how în realizarea obiectivului de activitate al asocierii.”

3. Art. 4.2 din Capitolul „OBLIGAȚIILE SC EXIMPROD GRUP SRL” va avea următorul cuprins:

„SC EXIMPROD GRUP SRL se obligă să plătească MUNICIPIULUI o sumă unică de 192.703 EUR, reprezentând cota de participare la profit pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, plătibili în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în 30 de zile de la data punerii în posesie asupra aportului „construcții și teren”.

Întârzierea la plată mai mult de 15 zile de la datele prevăzute mai sus atrage plata penalităților de întârziere de 0,05% pe zi de întârziere la suma datorată.”

4. Art. 7.1 din Capitolul „ÎMPĂRȚIREA BENEFICIILOR ȘI PIERDERILOR” va avea următorul cuprins:

„Pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, MUNICIPIUL primește suma de 192.703 EUR cu titlu de participare la profit, conform prevederilor punctului 4.2 din prezentul contract, sumă convenită irevocabil de părțile contractante.”

5. ...
reprezen
suprafață
în lei, la
efectuării
prezentul
6. ...
participați

7. Pre
Buzău, în

MUNICIP
PRI

Ing. Constant



SERVICIU

ing. Titus

[Signature]

5. MUNICIPIUL se obligă să restituie suma de 21.472 EUR, reprezentând participarea la profit pentru aportul de teren în suprafață de 471 mp, aferentă duratei de asociere rămasă, plătibili în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului act adițional.

6. Celelalte prevederi ale contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005 nu se modifică.

7. Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi, 26.03.2008, la Buzău, în două exemplare originale.

MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMAR,

Ing. Constantin Boșcodeală



SEF SERVICIU E.A.P.C.U.L.,

ing. Titus Samoilă

T. Samoilă

SC EXIMPROD GRUP SA
DIRECTOR GENERAL,
ing. [REDACTED]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Nr. 6273/25.03.2008

S.C. „EXIMPROD GRUP” S.R.L.
Nr. 2532 / 31.03.2008

ACT ADIȚIONAL nr. 4
la contractul de asociere în participațiune
nr. 2734 din 14.02.2005

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL BUZĂU, în calitate de persoană juridică, cu sediul în Buzău, str. Unirii nr. 163, județul Buzău, cod fiscal nr. 4233874, reprezentată de domnul ing. Constantin-Octavian Boșcodeală, în calitate de Primar, denumit în cele ce urmează **MUNICIPIU**

Societatea comercială EXIMPROD GRUP S.R.L., cu sediul în Buzău, str. Obor, bloc 1C, et. 1, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub numărul J 10/2289/1994, cod unic de înregistrare numărul R6482146, reprezentată de domnul ing. [REDACTAT] care are calitatea de Director General, denumită în cele ce urmează **SC EXIMPROD GRUP SRL**

Având în vedere Dispoziția nr. 500 din 20.07.2007 a Primarului municipiului Buzău, care determină modificarea art. 2.1 privind aportul la asociere adus de **MUNICIPIU**,

Au convenit modificarea Contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005, după cum urmează:

5. Art. 2.1 din Capitolul II „OBIECTUL CONTRACTULUI” va avea următorul cuprins:

„Obiectul prezentului contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării lui fără divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în faza de fundație, proprietatea **MUNICIPIULUI**, cu următoarele suprafețe:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în faza de fundație
- teren construibil: 4224 mp

situate în Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul și Transilvaniei, prevăzute în anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către S.C. EXIMPROD GRUP S.R.L. a investiției CENTRU DE AFACERI CU PARCARE SUBTERANĂ.”

6. Capitolul III „APORTUL PĂRȚILOR” va avea următorul cuprins:

„Părțile contractante au constituit următoarele aporturi:

MUNICIPIUL aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren constructibil: 4224 mp

SC EXIMPROD GRUP SRL aduce ca aport la asociere:

- resurse logistice necesare realizării obiectivului de activitate al asocierii;
- know how în realizarea obiectivului de activitate al asocierii.”

7. Art. 4.2 din Capitolul „OBLIGAȚIILE SC EXIMPROD GRUP SRL” va avea următorul cuprins:

„SC EXIMPROD GRUP SRL se obligă să plătească MUNICIPIULUI o sumă unică de 191.017 EUR, reprezentând cota de participare la profit pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, plătibili în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în 30 de zile de la data punerii în posesie asupra aportului „construcții și teren”.

Întârzierea la plată mai mult de 15 zile de la datele prevăzute mai sus atrage plata penalităților de întârziere de 0,05% pe zi de întârziere la suma datorată.”

8. Art. 7.1 din Capitolul „ÎMPĂRȚIREA BENEFICIILOR ȘI PIERDERILOR” va avea următorul cuprins:

„Pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere, MUNICIPIUL primește suma de 191.017 EUR cu titlu de participare la profit, conform prevederilor punctului 4.2 din prezentul contract, sumă convenită irevocabil de părțile contractante.”

5. MUNICIPIUL se obligă să restituie suma de 1.686 EUR, reprezentând participarea la profit pentru aportul de teren în suprafață de 37 mp, aferentă duratei de asociere rămase, plătibili în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului act adițional.

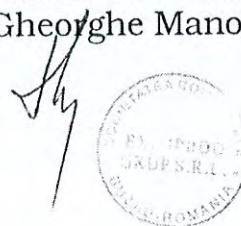
6. Celelalte prevederi ale contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005 nu se modifică.

7. Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi, 26.03.2008, la Buzău, în două exemplare originale.

MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMAR,
Ing. Constantin Boșcodeală



SC EXIMPROD GRUP SA
DIRECTOR GENERAL,
ing. Gheorghe Manole



ȘEF SERVICIU E.A.P.C.U.L.,
ing. Titus Samoilă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Nr. 11766/19.06.2009

S.C. „EXIMPROD GRUP” S.R.L.
Nr. 6663/19.06.2009

ACT ADIȚIONAL nr. 5

la contractul de asociere în participațiune
nr. 2734 din 14.02.2005

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL BUZĂU, în calitate de persoană juridică, cu sediul în Buzău, str. Unirii nr. 163, județul Buzău, cod fiscal nr. 4233874, reprezentată de domnul dr. ing. Constantin-Octavian Boșcodeală, în calitate de Primar, denumit în cele ce urmează **MUNICIPIU**

Societatea comercială EXIMPROD GRUP S.R.L, cu sediul în Buzău, str. Obor, bloc 1C, et. 1, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub numărul J 10/2289/1994, cod unic de înregistrare numărul R6482146, reprezentată de domnul ing. [REDACTED] care are calitatea de Director General, denumită în cele ce urmează **SC EXIMPROD GRUP SRL**

Având în vedere restituirea din suprafața terenului ce face obiectul contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005 a suprafeței de 289 m.p., în baza sentinței civile nr. 1043/25.10.2006 a Tribunalului Buzău, rămasă definitivă și irevocabilă, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 112/2009;

Au convenit modificarea Contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005, după cum urmează:

1. Art. 2.1 din Capitolul II „OBIECTUL CONTRACTULUI” va avea următorul cuprins:

„Obiectul prezentului contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării lui fără divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în faza de fundație, proprietatea MUNICIPIULUI, cu următoarele suprafețe:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în faza de fundație
- teren construibil: 3935 mp
- parcare 289 m.p.

situate în Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul și Transilvaniei, prevăzute în anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către S.C. EXIMPROD GRUP S.R.L. a investiției CENTRU DE AFACERI CU PARCARE SUBTERANĂ.”

2. Capitolul III „APORTUL PĂRȚILOR” va avea următorul cuprins:

„Părțile contractante au constituit următoarele aporturi:

MUNICIPIUL aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție: 1070 mp
- clădire în fază de fundație
- teren construibil: 3935 mp
- parcare 289 m.p.

SC EXIMPROD GRUP SRL aduce ca aport la asociere:

- resurse logistice necesare realizării obiectivului de activitate al asocierii;
- know how în realizarea obiectivului de activitate al asocierii.”

3. Terenul în suprafață de 289 m.p., restituit în baza sentinței civile nr. 1043/25.10.2006 a Tribunalului Buzău, rămasă definitivă și irevocabilă și terenul cu destinație de parcare în suprafață de 289 m.p. sunt identificate conform planului de amplasament anexa la prezentul act adițional.

4. Celelalte prevederi ale contractului de asociere în participațiune nr. 2734 din 14.02.2005 nu se modifică.

5. Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi, 12.05.2009, la Buzău, în două exemplare originale.

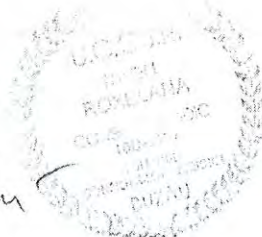
MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMAR,
dr. ing. Constantin Boscodeală

SC EXIMPROD GRUP SRL
DIRECTOR GENERAL,
ing. [REDACTED]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- DIRECȚIA EVIDENȚĂ-ADMINISTRARE PATRIMONIU,
CADASTRU ȘI TRANSPORTURI LOCALE-
SERVICIUL EVIDENȚĂ-ADMINISTRARE PATRIMONIU ȘI LICITAȚII
Nr. 18.919/30.09.2015

6

ACT ADIȚIONAL
la contractul de asociere în participațiune nr. 2.734/2005
(S.C. EXIMPROD GRUP S.A.)

Având în vedere Proiectul de divizare prin desprindere în interesul asociaților, autentificat sub nr. 2.241/2015, Încheierea pronunțată de Tribunalul Buzău, Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal, în ședința Camerei de Consiliu din 24.09.2015 în dosarul nr. 2.494/114/2015, precum și prevederile art. 250 din Legea nr. 31/1990, republicată, privind societățile comerciale, părțile contractante, de comun acord, au convenit modificarea contractului după cum urmează:

Art. 1 – Alin. B din Cap. " PĂRȚILE CONTRACTANTE " se modifică și va avea următorul conținut:

" Societatea Comercială BUSINESS CENTER EPG S.R.L. cu sediul în municipiul Buzău, strada Transilvaniei nr. 1, cod poștal 120038, telefon 0238710242, fax 0238710384, e-mail office@eximprod.ro, web www.epg.ro, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J10/773/2015, CIF 35061671, reprezentată prin dl. [REDACTAT] în calitate de administrator, denumită în cele ce urmează " S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L. "

Începând cu data de 01 octombrie 2015, obligațiile contractuale ale S.C. EXIMPROD GRUP S.A încetează.

Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în patru exemplare, câte două pentru fiecare parte contractantă.

Buzău, 23 octombrie 2015

MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMAR
dr. ing. Constantin Boșcodeală



DIRECTOR ECONOMIC,
ec. Ion Gegea

ȘEF SERVICIU E.A.P.L.
ing. Titus Samoilă

CONSILIER JURIDIC

LE/4 ex./23.10.2015

S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.
ADMINISTRATOR,



MUNICIPIUL BUZĂU
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
[Signature]
AN..... LUNA..... ZI.....

ACT ADIȚIONAL

la contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău)

Având în vedere dispozițiile prevederile art. 1.166 - 1.170 din Legea nr. 287/2009 – republicată privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile art. 96, alin. (1), (2) și (3) și art. 154, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și adresele de solicitare emise de Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău), înregistrate la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 76.448/26.06.2019 și nr. 149.226/04.12.2019, astfel cum au fost acestea motivate, precum și Hotărârea nr. 371 din 12 decembrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a procedat la încheierea prezentului act adițional între:

MUNICIPIUL BUZĂU în calitate de persoană juridică cu sediul în Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, cod fiscal 4233874, reprezentată prin dl. Constantin Toma - primar, denumit în continuare **Municipiul** și

Societatea Comercială **BUSINESS CENTER EPG SRL** cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („**Societatea**”), reprezentată prin Administrator, dl. [REDACTAT], denumită în continuare **BUSINESS CENTER EPG**

Având în vedere că Părțile doresc actualizarea obiectului Contractului, pentru corelarea raportului juridic creat inițial prin Contract și modificat prin Actul adițional nr. 1 din data de 04.09.2006, Actul adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actul adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 5 din data de 12.05.2006 și Actul adițional din data de 23.10.2015, cu actuala situație juridică a terenurilor și cu noua reglementare stipulată de Legea nr. 50/1991- republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și de Legea nr. 287/2009 – republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

Părțile convin semnarea prezentului Act adițional, în următorii termeni și condiții:

1. Articolul 2.1. din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

„Obiectul prezentului Contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea Părților, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării fără

divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în fază de fundație, proprietatea Municipiului, cu următoarele suprafețe:

- Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp.
- Clădire în fază de fundație
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+6, aflată în proprietatea BUSINESS CENTER EPG;
- Teren în suprafață de 2.197 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău;
- Parcare în suprafață de 500 mp.

situate în intravilanul Municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, prevăzute în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul Contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către BUSINESS CENTER EPG a investiției " Centru de afaceri cu parcare subterană ""

2. Capitolul III „APORTUL PĂRȚILOR” din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

„Părțile au constituit următoarele aporturi:

Municipiul aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp.
- Clădire în fază de fundație
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+6, aflată în proprietatea BUSINESS CENTER EPG;
- Teren în suprafață de 2.197 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău;
- Parcare în suprafață de 500 mp.

BUSINESS CENTER EPG aduce ca aport la asociere:

- Resursele logistice necesare realizării obiectului de activitate al asocierii;
- Know-how în realizarea obiectului de activitate al asocierii.”

3. Articolul 3.2. din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

„Municipiul acordă BUSINESS CENTER EPG prin semnarea prezentului contract de asociere și în temeiul său un drept de suprafață, asupra aportului prevăzut la pct. 2.1., respectiv următoarele terenuri situate în intravilanul Municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, județul Buzău:

- i. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.241 mp., având număr cadastral 56223 (nr. cadastral vechi 15718), Carte funciară 56223 (nr. CF vechi 31655) a UAT Buzău;
- ii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 62 mp., având număr cadastral 56225 (nr. cadastral vechi 15720), Carte funciară 56225 (nr. CF vechi 31657) a UAT Buzău;
- iii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău;
- iv. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 2.053 mp., având număr cadastral 59201 (nr. cadastral vechi 18411), Carte funciară 59201 (nr. CF vechi 35148) a UAT Buzău.

Diferența de 1,00 mp rezultă din rotunjirea valorilor suprafețelor la metru pătrat conform prevederilor art. 36, alin. (1) lit. d) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de suprafață constă în dreptul BUSINESS CENTER EPG de a amplasa și de a menține pe terenurile enumerate mai sus, investiția și orice structuri, suporturi și materiale necesare edificării / exploatării / demolării acestora și dreptul să folosească liber și nestingherit terenurile în vederea executării lucrărilor de construire / amenajare, exploatare / folosire și dezafectare / demolare a investiției."

Dreptul de suprafață nu se constituie asupra terenului parcare, în suprafață de 500 mp., având număr cadastral 57921 (nr. cadastral vechi 17.201), Carte funciară 57921 (nr. CF vechi 33265) a UAT Buzău.

4. **Anexa nr. 1 a Contractului** este înlocuită cu Anexa nr. 1 la prezentul Act adițional.
5. Celelalte prevederi ale Contractului (așa cum au fost modificate sau completate prin actele adiționale anterioare) rămân nemodificate.

MUNICIPIUL BUZAU

PRIMAR,

Constantin Tomă



ȘEF SERVICIU E.A.P.L.

Eugen Matei

Signature of Eugen Matei.

S.C. BUSINESS CENTER EPG SRL

ADMINISTRATOR

[Redacted signature]

[Redacted signature]



CONSILIER JURIDIC,

[Redacted signature]

CONSILIER JURIDIC

Signature of the legal advisor.

ANEXA NR. 1

la actul aditional nr. 157.235/23.12.2019

încheiat în baza

Hotărârii nr. 371 din 12 decembrie 2019

a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Legenda:

- Limita teren
- Business Center
- Limita cladire
- Limita teren
- Primaria Buzău

PLAN SITUATIE

STATIE CARBURANTI PETROM

59429

59201

59200

56223

57921

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

56863

Planșă nr.		Man. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 1, jud. Buzău	
RZA		RZA	
Scara		1:500	
Sistem Proiecție		STEREO 1971	
Sistem de Referință		MARCĂ NEAGI	
Proiectant		ING. S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.	
Verificat		ING. S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.	
Data		Iunie 2019	
Topografie		TOPOGRAFIE	
Plan Sitație		PLAN SITUATIE	
Măsurat		Negru Ovidiu - Ciprian, Danculescu Adrian	
Redactat		Negru Ovidiu - Ciprian, Danculescu Adrian	
Set Proiect		3	
Verificat		Stratone Lucian Ion	
Legătura la sistem Stereo 1970 prin ROMPOS VRS		Legătura la sistem Stereo 1970 prin ROMPOS VRS	

tetacons

ING. S.C. BUSINESS CENTER EPG S.R.L.

Man. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 1, jud. Buzău

JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONIU ȘI LICITATII
Nr. 122.890/26.08.2021

ACT ADIȚIONAL

la Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău)

Având în vedere dispozițiile prevederile art. 1.166 - 1.170 din Legea nr. 287/2009 - republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile art. 96, alin. (1), (2) și (3) și art. 154, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și Hotărârea nr. 138 din 19 august 2021 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a procedat la încheierea prezentului act adițional între:

MUNICIPIUL BUZĂU în calitate de persoană juridică cu sediul în Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, cod fiscal 4233874, reprezentată prin dl. Constantin Toma - primar, denumit în continuare **Municipiul** și

Societatea comercială **BUSINESS CENTER EPG S.R.L.** cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („**Societatea**”), reprezentată prin Administrator, dl. [REDACTAT] denumită în continuare **BUSINESS CENTER EPG**

Având în vedere că Părțile doresc modificarea Contractului nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău),

Părțile convin semnarea prezentului Act adițional, în următorii termeni și condiții:

ART. 1

„Se diminuează suprafața de teren adusă ca aport la asociere de către Municipiu, cu suprafața de 180 m.p. teren având număr cadastral 72395, Carte funciară 72395 a UAT Buzău, restituită prin Dispoziția nr. 213 din 02 aprilie 2021.

Suprafețele de teren aduse ca aport de Municipiu conform Contractului nr. 2.734 din 14 februarie 2005, modificat prin Actul adițional nr. 1 din data de

04.09.2006, Actul adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actul adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 5 din data de 12.05.2009, Actul adițional din data de 23.10.2015 și Actul adițional nr. 157.235 din data de 23.12.2019, se micșorează corespunzător prezentului act adițional.

Art. 2. Urmare a diminuării suprafeței potrivit art. 1, Anexa nr. 1 a Contractului este înlocuită cu Anexa nr. 1 la prezentul Act adițional.

Art. 3. S-a încheiat prezentul act adițional în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Buzău, 30 august 2021

MUNICIPIUL BUZAU
PRIMAR,
Constantin Toma

S.C. BUSINESS CENTER EPG SRL
ADMINISTRATOR



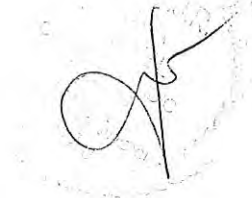
ȘEF SERVICIU E.P.L.
Rodica Cuza



CONSILIER JURIDIC



CONSILIER JURIDIC

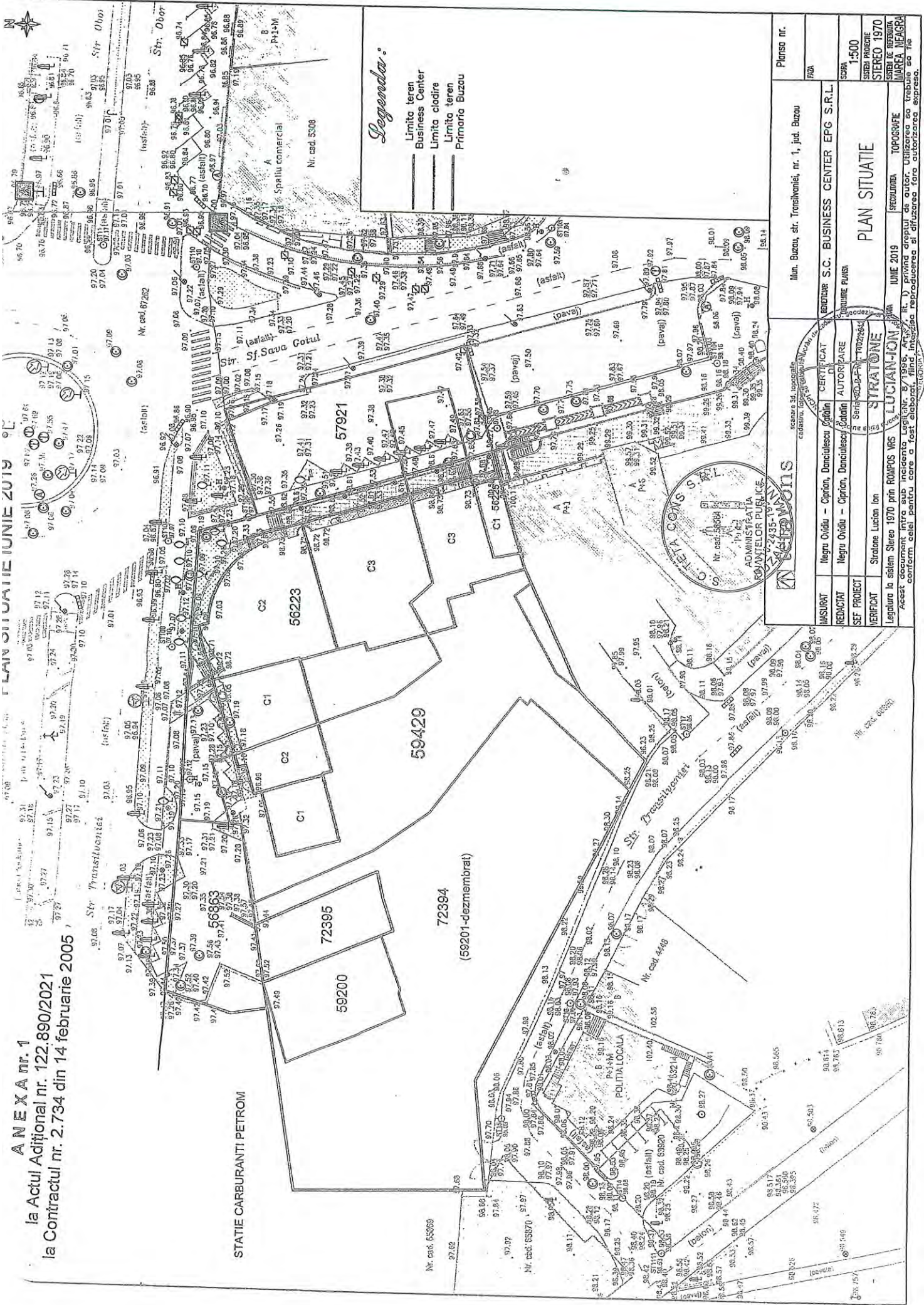


PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 19
AN. 2021 LUNA 08 ZI 26

6107 JINJI CHANG JUNIE 2019

ANEXA nr. 1

ANEXA nr. 1
la Actul Adicional nr. 122.890/2021
la Contractul nr. 270/2021

[illegible]

PLAN SITUATIE

ANEXA nr. 1

la Actul Adicional nr. 122.890/2021

la Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005

RETROGRADARI
NOTA: 2024

STATIE CARBURANTI PETROM

Legenda:

- Limita teren
- Business Center
- Limita cladire
- Limita teren
- Primaria Buzau

PLAN SITUATIE

Plan. Buzau, str. Transilvaniei, nr. 1, jud. Buzau

Planos nr.

ASURANT	Negru Ovidiu - Ciprian, Danailăscu	VERIFICAT	VERIFICAT	PLAN SITUATIE	1:500	STEREO 1970	MAPA 1:500
REDUCAT	Negru Ovidiu - Ciprian, Danailăscu	VERIFICAT	VERIFICAT	PLAN SITUATIE	1:500	STEREO 1970	MAPA 1:500
SEF PROIECT	Stradone Lucian Ion	VERIFICAT	VERIFICAT	PLAN SITUATIE	1:500	STEREO 1970	MAPA 1:500
VERIFICAT	Stradone Lucian Ion	VERIFICAT	VERIFICAT	PLAN SITUATIE	1:500	STEREO 1970	MAPA 1:500
Legatura la sistem Stereo 1970 prin RUMPOS WS				PLAN SITUATIE	1:500	STEREO 1970	MAPA 1:500
Acet document intra sub incidenta Lasi (nr. 8/1995, Art. 17, lit. 1) privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform cu actiunile care a fost elaborat, fiind interzis reproducerea si difuzarea fara autorizarea expresa.				PLAN SITUATIE	1:500	STEREO 1970	MAPA 1:500

