Ferma Regală Băneasa – documente

1. Tranzacția din 14–15.01.2009. Firma din Panama cumpără terenul și cedează Hercules lui Bejenaru – pag. 3

Procesul-verbal al consiliului din Panama, 14.01.2009 (traducere) – pag. 4

Decizia asociatului unic din 15.01.2009 – pag. 7

Actul constitutiv, capitalul social de 10.000 lei – pag. 9

Contractul de cesiune a părților sociale către Bejenaru, 15.01.2009 – pag. 10

2. E-mailurile din dosarul penal, 2008–2010, și interceptarea din 16.10.2008 – pag. 13

09.01.2009. „H SRL" urma să fie preluată de „Radu"; „Radu" plătește o parte din taxe și din banii pentru Paul Philippe – pag. 14

14.10.2008. Calculul taxelor pe cele două adrese – pag. 15

22.01.2009. Truică și Bejenaru despre împărțirea fermei – pag. 17

30.01.2009. Planul de dezmembrare, „lotul RT/RD" lângă Hercules – pag. 18

05.02.2009. Truică și Bejenaru despre Hercules, lărgirea străzilor și PUZ – pag. 19

06–07.05.2010. „sper să reușesc să primesc un mandat de la Radu" – pag. 20

Procesul-verbal DNA din 21.12.2015. Convorbirea din 16.10.2008 – pag. 22

3. Deciziile privind apartamentele din Bd. Primăverii 30 și banii plătiți de Hercules – pag. 25

Hercules, AGA din 24.06.2015 pentru apartamentele WellKept. Antecontractele din 26.07.2013, renunțarea la ap. 3 și 9, păstrarea ap. 8 – pag. 26

WellKept, hotărârea din 05.04.2017 votată de Radu Dimofte. Restituirea a 912.400 € + TVA către Hercules – pag. 27

Hercules, hotărârea din 10.05.2024. Acoperirea pierderii de 2.606.878 lei – pag. 28

Hercules, hotărârea din 30.10.2025. Bejenaru domiciliat în Bd. Primăverii 30, ap. 9 – pag. 30

4. Hercules și grupul Dimofte. Sedii, administratori și Bejenaru în firmele lui Dimofte – pag. 31

Hercules, hotărârea din 27.03.2015. Administrator Satel Consultants (prin Bejenaru), sediul mutat pe Calea Dorobanților 5-7 – pag. 32

Hercules, hotărârea din 21.03.2016. Sediul mutat la Balotești, Str. Unirii 13 – pag. 34

Înalta Curte, 382/A/2020: Radu Dimofte, prin Doorbell Trading, în Reciplia – pag. 35

Hercules, cererea la Registrul Comerțului din 30.05.2024. E-mailul administratoarei, raluca.filip@wellkept.ro; avocata Florina Sandolache – pag. 36

Meteor, 2015. Bejenaru, reprezentant permanent al WellKept, președinte al consiliului – pag. 37

Parc Hotels, 2015. Bejenaru, împuternicitul lui Radu Dimofte – pag. 38

IFN Extra Finance, 2016. Bejenaru, împuternicitul lui Radu Dimofte – pag. 39

WellKept, 2017. Bejenaru administrator unic, domiciliat în Bd. Primăverii 30, ap. 9 – pag. 40

Universal, 2026. Bejenaru numit administrator – pag. 42

5. Creanța față de WellKept: cinci ani neplătită, apoi scoasă din evidență – pag. 43

Indicatorii Hercules și WellKept din situațiile financiare anuale – pag. 43

Hercules, bilanțul pe 2023, F40. Imobilizările financiare de 2.966.220 lei trec la zero – pag. 44

Hercules, raportul administratorului pe 2023. Cheltuieli financiare 2.705.970 lei, pierdere 2.606.878 lei – pag. 45

WellKept, situațiile financiare pe 2023, nota 7. Datoriile la 01.01.2023 – pag. 47

6. PUZ-urile. Terenul dă în Bd. Ion Ionescu de la Brad, nu în Sisești – pag. 48

PUZ Hercules, HCGMB 279/2013 – pag. 49

Certificate de urbanism pe teren, 2008–2025 – pag. 51

Certificatul de urbanism 778/63/S/2013, cu planul de încadrare și planul de situație „Supermarket Mega Image «Ion Ionescu»" – pag. 52

Extras CF 262025, lotul supermarketului; printre vecini, parcela 262026 – pag. 58

PUZ Hercules, planșa de reglementări – pag. 59
PUZ Enayati, HCGMB 355/2017 – pag. 60
PUZ Enayati, lotul „la cca 80 m” de Bd. Ion Ionescu de la Brad – pag. 61
Harta perimetrelor PUZ (urbanism.pmb.ro) – pag. 62

1. Tranzacția din 14–15.01.2009. Firma din Panama cumpără terenul și cedează Hercules lui Bejenaru

Din dosarul Hercules Properties de la Registrul Comerțului: procesul-verbal al consiliului firmei din Panama din 14.01.2009, aceeași ședință aprobă cumpărarea terenului și cedarea firmei; decizia asociatului unic din 15.01.2009, un singur act pentru ambele puncte; pagina din actul constitutiv cu capitalul social de 10.000 lei; contractul de cesiune către Bejenaru din 15.01.2009 (prima pagină, prețul, semnăturile și data).

25

Traducere din limba engleza

PROCES – VERBAL AL ADUNARII SPECIALE A CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE AL HERCULES PROPERTIES S.A.

O Adunare Speciala a Consiliului de Administratie al **HERCULES PROPERTIES S.A.**, o societate constituita si functionand conform legislatiei Republicii Panama, inregistrata la Microjacket: 440776, Document: 535329 din Sectiunea Comerciala din Registrul Public („Corporatia"), in calitate de asociat unic al **Hercules Properties S.R.L.** („Societatea"), o societate romana constituita conform legislatiei Romaniei, cu sediul social in Bucuresti, Str. Biharia, nr. 67-77, Corp D1, Etaj 1, Camera 6, sector 1, Romania, avand codul fiscal RO 23506016, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/4817/2008; a fost organizata la adresa Strada 50, Global Plaza Tower, Etaj 9, Apartament 9-D, Panama, Republica Panama, la data de paisprezece (14) ianuarie 2009, la ora 11:00.

Au fost prezenti toti membrii consiliului de administratie, personal sau reprezentati prin mandat, si anume:

KARL RUDOLPH VAN DER WALL ARNEMANN
(prin mandat acordat Kira Kuleika Moscoso Ramos)

RUDOLPH V.A. VAN DER WALL ARNEMANN

JOAQUIN GONZALEZ

Dl. Rudolph V.A. van der Wall Arnemann, Secretarul Corporatiei a actionat in calitate de Presedinte al adunarii si Dl. Joaquin Gonzalez Trezorier al Corporatiei a actionat in calitate de Secretar al adunarii si a incheiat si a intocmit prezentul proces-verbal.

Secretarul adunarii a declarat ca toti membrii consiliului de administratie sunt prezenti personal sau reprezentati prin mandat, a fost intrunit cvorumul si adunarea a fost legal constituita pentru discutii.

Apoi Secretarul a prezentat adunarii urmatoarea ordine de zi si a solicitat ca aceasta sa fie luata in considerare si aprobata de adunare:

- Aprobarea achizitionarii de catre Societate a terenului situat in Bucuresti, B-dul Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 8A, sector 1, Romania, in suprafata totala de aproximativ 24.000 mp („Terenul") la cel mai bun pret posibil.

DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI
ARHIVA NR. 2
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
CONFORM CU ORIGINALUL

- Aprobarea cesiunii tututor partilor sociale detinute de catre Corporatie in capitalul social al Societatii, constand in 100 (o suta) parti sociale, reprezentand 100% (suta la suta) din capitalul social al Societatii („Partile Sociale"), la un pret egal cu valoarea lor nominala, respectiv suma de 10.000 (zece mii) RON;

- Imputernicirea membrului consiliului de administratie al Societatii, Dl. Marian Gheorghe, sa semneze in numele Societatii contractul de vanzare – cumparare privind achizitionarea Terenului, precum si toate documentele incheiate ca rezultat al contractului de vanzare – cumparare, semnatura sa fiind opozabila Societatii.

- Imputernicirea membrului consiliului de administratie al Societatii, Dl. Marian Gheorghe, sa reprezinte Societatea in fata Registrului Comertului Bucuresti in vederea inregistrarii noilor asociati si noului actionariat.

- Imputernicirea membrului consiliului de administratie al Societatii, Dl. Marian Gheorghe, sa semneze in numele Societatii urmatoarele documente:

    - Hotararea Asociatului Unic („HAU") al Societatii avand ordinea de zi de mai sus, precum si toate documentele incheiate ca urmare a HAU respective; semnatura sa fiind opozabila Corporatiei

    - Contractul de cesiune de Parti sociale.

Dupa discutiile purtate si dupa efectuarea si aprobarea in unanimitate a propunerii, au fost adoptate urmatoarele hotarari:

S-A HOTARAT aprobarea achizitionarii de catre Societate a terenului situat in Bucuresti, B-dul Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 8A, sector 1, Romania, in suprafata totala de aproximativ 24.000 mp („Terenul") la cel mai bun pret posibil; si de asemenea,

S-A HOTARAT aprobareacesiunii tututor partilor sociale detinute de catre Corporatie in capitalul social al Societatii, constand in 100 (o suta) parti sociale), reprezentand 100% (suta la suta) din capitalul social al Societatii („Partile Sociale"), la un pret egal cu valoarea lor nominala, respectiv suma de 10.000 (zece mii) RON; si de asemenea,

S-A HOTARAT imputernicirea membrului consiliului de administratie al Societatii, Dl. Marian Gheorghe, sa semneze in numele Societatii contractul de vanzare – cumparare privind achizitionarea Terenului, precum si toate documentele incheiate ca rezultat al contractului de vanzare – cumparare, semnatura sa fiind opozabila Societatii. Membrul consiliului de administratie va reprezenta Societatea in fata Notarului Public si Autoritatilor Publice in vederea aducerii la indeplinire a prezentului mandat; si de asemenea,

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI ARHIVA NR. 2

CONFORM CU ORIGINALUL

S-A HOTARAT imputernicirea membrului consiliului de administratie al Societatii, Dl. Marian Gheorghe, sa reprezinte Societatea in fata Registrului Comertului Bucuresti in vederea inregistrarii noilor asociati si noului actionariat. In acest scop, membrul consiliului va depune si ridica cereri si documente si va semna in numele si pentru Societate toate documentele necesare pentru aducerea la indpelinire a hotararilor adoptate mai sus; semnatura sa fiind opozabila Societatii. Mandatul membrului consiliului de administratie al Societatii poate fi transmis unui Avocat; si de asemenea,

S-A HOTARAT imputernicirea membrului consiliului de administratie al Societatii, Dl. Marian Gheorghe, sa semneze in numele Societatii urmatoarele documente:

- Hotararea Asociatului Unic („HAU") al Societatii avand ordinea de zi de mai sus, precum si toate documentele incheiate ca urmare a EAU respective; semnatura sa fiind opozabila Corporatiei. Prezentul document va constitui o dovada suficienta privind mandatul acordat.

- Contractul de cesiune de Parti sociale. In acest sens, Dl. Marian Gheorghe este imputernicit sa cesioneze Partile sociale oricarei persoane va considera convenabil.

Nemaiexistand alte aspecte de adus in discutie in fata adunarii, dupa propunerea legal efectuata, aprobata si discutata, aceasta a fost declarata inchisa astazi paisprezece (14) ianuarie 2009, la ora 11:30.

RUDOLPH V.A. VAN DER WALL ARNEMANN
ss. indescifrabil

JOAQUIN GONZALEZ
ss. indescifrabil

Traducere din limba spaniola

Subsemnatul, DIOMEDES EDGARDO CERRUD, Notar Public al Cincilea din Circuitul Panamá, cu Autorizatia Numarul 8-171-301

CERTIFIC

Avand in vedere certitudinea identitatii persoanelor care semneaza prezentul document, semnaturile acestora sunt declarate autentice.
Panamá, 15 ianuarie 2009

Diomedes Edgardo Cerrud. Notar Public al Cincilea
ss. indescifrabil

Stampila: Republica Panamá, Notariatul al Cincilea din Circuit

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCUREȘTI ARHIVA NR. 2

CONFORM CU ORIGINALUL

S.C. Hercules Properties S.R.L
Str. Biharia 67-77, Corp D1, etaj 1, cam. 6
Bucureşti, sector 1
Nr. inreg. Registrul Comerţului J40/4817/2008
Cod de înregistrare fiscală RO23506016

Bucureşti, 15.01.2009

DECIZIA ASOCIATULUI UNIC al S.C. HERCULES PROPERTIES S.R.L.

Subscrisa, HERCULES PROPERTIES S.A., persoană juridică panameză, cu sediul în Republica Panama, Strada nr. 50, Global Plaza Tower, et. 9, ap. 9D, înmatriculată conform legilor din Panama în Registrului Public sub nr. 440776 din data de 26.09.2003, deţinătoarea unui număr de 100 de părţi sociale, în valoare nominală de 100 lei fiecare, în valoare totală de 10.000 lei, reprezentând 100% din capitalul social al S.C. Hercules Properties S.R.L., reprezentată prin împuternicit Marian Gheorghe conform Deciziei Consiliului de Administraţie al societăţii din data de 14.01.2009,
în conformitate cu prevederile Legii societăţile comerciale nr. 31/1990 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv al societăţii, împreună cu toate actele adiţionale ulterioare,

DECIDE

1. Se aprobă cumpărarea de către S.C. Hercules Properties S.R.L. a unui teren în suprafaţă de aproximativ 24.000 m.p situat în Bucureşti, Şos. Gheorghe Ionescu Siseşti nr. 8 A, sector 1.
2. Se aprobă transferul celor 100 de părţi sociale deţinute de către asociatul unic în cadrul S.C. Hercules Properties S.R.L., în valoare nominală de 100 lei fiecare, în valoare totală de 10.000 lei, reprezentând 100% din capitalul social al societăţii către domnii Bejenaru Andrei Mihai cetăţean român, necăsătorit, domiciliat în Bucureşti, Sos. Iancului nr.21, bl. 106A, sc B, ap.79, sector 2, identificat cu C.I. seria RX nr. 351151, emis de S.P.C.E.P S4, biroul nr.2, la data de 17.08.2005, cod numeric personal 1701203424513 şi Harabagiu Dan-Octavian cetăţean român, necăsătorit, domiciliat în Focşani, Str. Longinescu nr. 3, ap.8, Jud. Vrancea, identificat cu C.I seria VN nr. 215538 eliberat de Mun. Focşani la data de 23.05.2005, cod numeric personal 1810921394434, care urmare a cesiunii vor deţine: primul 99% şi al doilea 1% din capitalul social al Societăţii Comerciale. Preţul transferului va fi valoarea nominală a părţilor sociale, reprezentând suma de 10.000 (zecemii) lei.

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREŞTI
ARHIVA

SOCIETATEA COMERCIALĂ HERCULES PROPERTIES S.R.L. BUCUREŞTI - ROMÂNIA

3. Urmare a aprobării punctului 2 al prezentei decizii, structura capitalului social al societății va fi următoarea:
   - Bejenaru Andrei-Mihai va deține un număr de 99 de părți sociale, în valoare nominală de 100 Ron fiecare, în valoare totală de 9.900 Ron, reprezentând 99% din capitalul social al Societății Comerciale;
   - Harabagiu Dan-Octavian va deține 1 (una) parte socială, în valoare totală de 100 Ron, reprezentând 1% din capitalul social al Societății Comerciale;
4. Se mandatează administratorul societății, Marian Gheorghe să reprezinte societatea în fața Oficiului Registrului Comerțului București în vederea înregistrării noilor asociați, precum și a structurii capitalului social urmare a transferului de părți sociale și în acest sens, administratorul societății va depune și va ridica documente, va semna în numele societății oriunde va fi necesar în vederea aducerii la îndeplinire a deciziilor mai sus adoptate, semnătura sa fiind opozabilă societății românești. Mandatul administratorului este transmisibil către orice persoană care are calitatea de avocat.

Prevederile actului constitutiv al Societății Comerciale se vor modifica în conformitate cu deciziile mai sus adoptate.

ASOCIAT UNIC

Hercules Properties S.A.

prin împuternicit Marian Gheorghe

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI
ARHIVA NR. 2
Anexă

SOCIETATEA COMERCIALĂ HERCULES PROPERTIES S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Art. 4 DURATA

4.1 Durata de funcţionare a Societăţi Comerciale este nelimitată, începând cu data înmatriculării în Registrul Comerţului.

4.2 Durata de funcţionare a Societăţii Comerciale poate fi redusă, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaţilor.

Art. 5 OBIECTUL DE ACTIVITATE

Domeniul principal de activitate al Societăţii Comerciale este: 411 Dezvoltare (promovare) imobiliară

5.1. Activitatea principală a societăţii este: Dezvoltare (promovare) imobiliară – COD CAEN 4110;

5.2. Pe lângă activitatea principală, Societatea Comercială va desfăşura următoarele activităţi secundare:

- Cumpărarea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii – COD CAEN 6810;
- Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate - COD CAEN 6820;
- Agentii imobiliare - COD CAEN 6831;
- Administarea imobilelor pe bază de comision sau contract – COD CAEN – 6832;

5.3 Obiectul de activitate al Societăţii Comerciale nu este limitat. Acesta poate fi modificat sau completat prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaţilor şi în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

5.4 Societatea Comercială, în realizarea obiectului său de activitate, acţionează în nume propriu sau ca reprezentant, comisionar, mandatar al altor societăţi comerciale din ţară sau din străinătate, sau al unor comercianţi români sau străini, cu respectarea legislaţiei române în vigoare.

5.5 Activitatea sa se realizează prin filialele, sucursalele, reprezentanţele, birourile sau punctele de lucru înfiinţate.

Art. 6 CAPITALUL SOCIAL

6.1 Capitalul social al Societăţii Comerciale este de 10.000 Ron este divizat în 100 părţi sociale cu valoarea nominală de 100 Ron şi este subscris şi vărsat integral de către asociati după cum urmează:

6.1.1. Bejenaru Andrei-Mihai subscrie şi varsă un număr de 99 (nouăzecişinouă) de părţi sociale, în valoare nominală de 100 Ron fiecare, în valoare totală de 9.900 Ron, reprezentând 99% din capitalul social al Societăţii Comerciale;

6.1.2. Harabagiu Dan-Octavian subscrie şi varsă 1 (una) parte socială, în valoare totală de 100 Ron, reprezentând 1% din capitalul social al Societăţii Comerciale;

6.2 Majorarea sau reducerea capitalului social poate avea loc doar în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaţilor Societăţii.

6.3 Patrimoniul Societăţii Comerciale nu poate fi grevat de datoriile şi obligaţiile personale ale asociatilor. Creditorii acestora, pot emite pretenţii asupra "părţii" din patrimoniul societăţii cuvenite asociaţilor, ca urmare a dizolvării societăţii.

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREŞTI ARHIVA NR. 2

SOCIETATEA COMERCIALĂ HERCULES PROPERTIES S.R.L. BUCUREŞTI - ROMÂNIA

16

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE DE PĂRȚI SOCIALE

ÎN CADRUL S.C.HERCULES PROPERTIES S.R.L

Prezentul Contract de Vânzare-Cumpărare de părți sociale („***Contractul***") este încheiat în conformitate cu legislația din România, la București, în termenii și condițiile descrise în cele ce urmează, de către și între:

S.C. Hercules Properties S.A., persoană juridică panameză, cu sediul în Republica Panama, Strada nr. 50, Global Plaza Tower, et. 9, ap. 9D, înmatriculată conform legilor din Panama în Registrului Public sub nr. 440776 din data de 26.09.2003, reprezentată prin împuternicit Gheorghe Marian (denumit în cele ce urmează „***Vânzătorul***")

și

ANDREI MIHAI BEJENARU, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în București, [redacted] identificat cu C.I. seria [redacted], emis de S.P.C.E.P S4, biroul nr.2, la data de 17.08.2005, cod numeric personal [redacted] (denumită în cele ce urmează „***Cumpărătorul***"),

fiecare dintre ele fiind denumită „***Partea***", sau, dacă referirea este colectivă, „***Părțile***".

AVÂND ÎN VEDERE URMĂTOARELE:

A. S.C. Hercules Properties S.R.L. („***Societatea***") este o persoană juridică de naționalitate română organizată în conformitate cu legislația din România, cu sediul social în București, strada Biharia nr. 67-77, corp D1, etaj 1, camera 6, sector 1, România, având codul de înregistrare fiscală RO 23506016, înmatriculată în registrul comerțului sub nr. J40/4817/2008;

SHARES SALE-PURCHASE AGREEMENT

IN S.C.HERCULES PROPERTIES S.R.L

This Shares Sale-Purchase Agreement (the "***Agreement***") is concluded according to the Romanian legislation, at Bucharest, subject to the terms and conditions contained herein, by and between:

S.C. Hercules Properties S.A., a company organized and functioning under the law of Panama, with its registered office at Panama Republic, 50 Street Global Plaza Tower, 9th floor, ap.9D, registered according with the Panama Law, with the Public Register under no, 440776 dated on September 26,2003, duly represented by Mr. Gheorghe Marian, in his capacity of Attorney in fact (hereinafter referred to as the "***Seller***")

And

ANDREI MIHAI BEJENARU, Romanian citizen, domiciled in Bucharest, [redacted] identified with C.I. series [redacted] issued by S.P.C.E.P S4, office no. 2, on August 17, 2005, personal digital code [redacted], (hereinafter referred to as the "***Buyer***"),

each of them individually referred to as the "***Party***", or collectively referred to as the "***Parties***".

WHEREAS:

A. S.C. Hercules Properties S.R.L ("***Company***") is a Romanian legal entity organized according the Romanian legislation, with its registered office at Bucharest, 67-77 Biharia St., D1 wing, 1st floor, 6th room, 1st sector, Romania, having fiscal registration code RO 23506016, registered with the trade registry under no. J40/4817/2008;

integral (şi nu parţial) 99 (*nouăzecişinouă*) de părţi sociale ale S.C. Hercules Properties S.R.L, cu o valoare nominală de 100 RON (*unasută*) RON fiecare, cu o valoare totală de 9.900 *(nouămiinouăsute)* RON, reprezentând 99 procente din capitalul social al S.C. Hercules Properties S.R.L (toate aceste părţi sociale fiind supuse vânzării şi denumite „***Părţile Sociale***"), în conformitate cu prevederile şi condiţiile prezentului Contract.

integrally (and not partially) 99 (*ninety nine*) S.C. Hercules Properties S.R.L shares with a par value of 100 RON (*one hundred)* RON each, with a total par value of 9.900 *(nine thousand nine hundred)* RON representing 99 percents of the share capital of S.C. Hercules Properties S.R.L (all these shares being subject to the hereby sale and referred to as the "***Shares***") according to the provisions and conditions of this Agreement.

1.2. Transmiterea dreptului de proprietate asupra Părţilor Sociale

Transferul dreptului de proprietate asupra Părţilor Sociale, libere de orice Sarcini, împreună cu toate drepturile şi obligaţiile aferente acestora, de la Vânzător la Cumpărător se va realiza şi va produce efecte juridice între părţi de la Data Contractului. Termenul „***Sarcini***" include orice garanţie reală mobiliară, drept de prim refuz, drept de opţiune şi orice poprire sau restricţie în legătură cu vânzarea.

În plus faţă de obligaţiile Vânzătorului decurgând din transmiterea dreptului de proprietate asupra Părţilor Sociale în conformitate cu paragraful precedent, Vânzătorul se angajează să coopereze cu Cumpărătorul şi să îndeplinească oricare şi toate formalităţile pentru a da efecte depline prezentului Contract în conformitate cu legislaţia din România.

1.2. Transfer of the ownership right over the Shares

The transfer of the ownership right over the Shares, free of any Encumbrances, together with all the corresponding rights and obligations, from the Seller to the Buyer shall be realized and become effective between the two Parties as from the Agreement Date. The term "***Encumbrances***" shall include any pledge, right of first refusal, right of option or any restriction in connection with the sale.

Additionally to the Seller's obligations resulting from the transfer of the ownership right over the Shares according to the previous paragraph, the Seller undertakes to cooperate with the Buyer and fulfill any and all the formalities required for giving full effect to this Agreement according to the Romanian legislation.

2. PREŢUL

2. PRICE

2.1. Preţul de Cumpărare

Preţul de cumpărare pentru Părţi Sociale este de 9.900 *(nouămiinouăsute)* RON, („***Preţul de Cumpărare***"), această sumă fiind liberă de orice comisioane bancare, şi reprezintă echivalentul preţului Părţilor Sociale (9.900 RON).

2.1. Purchase Price

The purchase price for the Shares is of 9.900 (*nine thousand nine hundred*) RON (the "***Purchase Price***"), this amount being free of any banking fees, and represents the equivalent of the Shares total par value (9.900) RON.

2.2. Plata Preţului de Cumpărare

Preţul de Cumpărare va fi plătibil în Euro, la cursul de schimb RON/EURO, comunicat oficial de BNR, valabil la data semnării

2.2. Payment of the Purchase Price

The Purchase Price shall be payable in EUR calculated on the exchange rate RON/EUR, officially communicated by the National Bank

11

Signatories

În numele şi pe seama Vânzătorului
(In the name and on behalf of the Seller)

Numele (Name) GHEORGHE MARIAN

Semnătura (Signature)

În numele şi pe seama Cumpărătorului
(In the name and on behalf of the Buyer)

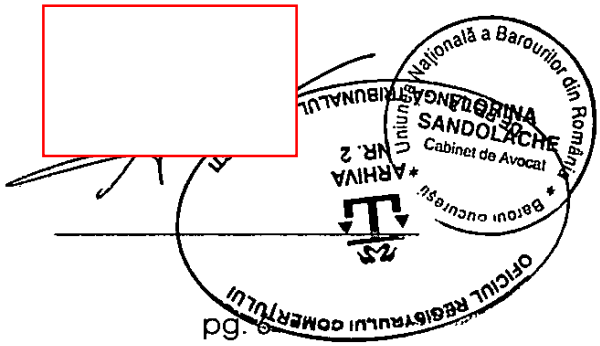
Numele (Name) ANDREI MIHAI BEJENARU

Semnătura (Signature)

***DATA CONTRACTULUI (AGREEMENT DATE)*:**

15.01.2009.

Atestat de către Avocat Florina Sandolache sub nr. 1 din data de 15.01.2009



2. E-mailurile din dosarul penal, 2008–2010, și interceptarea din 16.10.2008

E-mailul din 09.01.2009 către Bejenaru spune că „H SRL” (Hercules) urma să fie preluată de „Radu”, iar o parte din taxe și din plata către „Mr. P” (Paul Philippe) urmau să fie făcute de „Radu”, printr-un împrumut către Reciplia. Mai sunt calculul taxelor din 14.10.2008 pe cele două adrese (Ion Ionescu de la Brad 1.300 €/m², Sisești 500 €/m²), e-mailurile din 22.01 și 05.02.2009 (Truică – Bejenaru, împărțirea fermei), planul de dezmembrare din 30.01.2009 cu „lotul RT/RD” de 60.827 m² lângă Hercules, e-mailurile din 06–07.05.2010 („sper să reușesc să primesc un mandat de la Radu”) și procesul-verbal DNA din 21.12.2015 cu redarea convorbirii din 16.10.2008 („mergem pe calculul cu ... cinci sute”).

De la: [redacted] Robert ROSU <robert.rosu@[redacted]
Trimis: Friday, January 09, 2009 11:25 AM
Către: Andrei Bejenaru
Subiect: FW:

From:
Sent: Friday, January 09, 2009 10:42 AM
To: 'davidb@bsg-i
Subject:

David,

My understanding of what the partners/clients decided and we are instructed to do:

1. the purchase of the estate and the sale of 2.4 ha should be made simultaneously;

2. the purchase

- the price of the land is of 54 E / sqm according to the calculation made by the experts of the Public Notaries Chamber. Thus the price will be around 8.152.000 Euro. For this we need to stipulate in the contract that a big part was already paid (according to the proofs of the previous payment which were maid by Reciplia Romania to Mr P.) and also to pay a difference (the amount to be decided by the partners) at the date of signing.
- the taxes afferent to the purchase will be of aprox. 450.000 E (this is the latest calculation made by the public notary - I hope I will not be changed again) but we need Radu here Monday in order to make sure that this is what the public notary agrees;
- part of the taxes and payment to Mr. P will be made by Radu. So a loan contract between Radu and Reciplia for this amount;
- we need Sandra to sign the Decision of purchasing;
- we need Sandra here to sign probably next week or the Power of Attorney for the person who will sign the purchase (Moshe?);

3. the sale of 2.4 ha

- the sale will be made to H SRL, but Shimon insist that H SRL will be a different company or that Radu takes over H. Radu agreed to acquire H so they are handling these procedure hopefully until Monday.
- we need Sandra to sign the Decision of sale;
- we need Sandra here to sign probably next week or the Power of Attorney for the person who will sign the sale (Moshe?)

Toate taxele au fost calculate in lei estimativ, la cursul oficial al BNR leu/euro valabil astazi, 14.10.2008, de 3,7677 lei = 1 Euro. Aceste taxe pot suferi anumite modificari, in functie de evolutia cursului leu/euro.

Taxele au fost calculate in functie de evaluarea imobilului in suprafata de 170.924,975 mp, evaluare efectuata conform Ghidul privind valorile orientative ale proprietatilor din Bucuresti pentru anul 2008 ("Ghidul").

(A) Imobilul se afla situat pe strada Ion Ionescu de la Brad – in aceasta situatie, conform Ghidului, Imobilul este evaluat la **1.300 euro/mp – valoarea totala a imobilului 227.402.467,50 euro**, reprezentand echivalentul a 856.784.276,79 lei.

A.1. Impozitul pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in sarcina vanzatorului

17.137.686 lei – reprezentand echivalentul a *4.548.580,30 euro*

A.2. Taxa de intabulare cod 7.3.1. (persoane juridice)

4.283.922 lei - reprezentand echivalentul a *1.137.344,55 euro*

A.3. Onorariu notarial minim legal redus cu 15% în baza Ord. MJ nr. 1145/C/2005 cap. IV, art. 25, pct. 1

3.643.493 lei + 692.263,67 lei TVA = 4.335.756,67 lei - reprezentand echivalentul a *1.150.770,14 euro (TVA inclus)*

Total taxe cumparator: 8.620.929,71 lei reprezentand echivalentul a **2.288.114, 69 euro**

Total taxe vânzător: 17.137.686 lei – reprezentand echivalentul a **4.548.580,30 euro**

TOTAL TAXE: 25.758.615,71 LEI - reprezentand echivalentul a **6.836.694,99 EURO**

(B) Imobilul se afla situat pe strada Siseşti – in aceasta situatie, conform Ghidului, Imobilul este evaluat la 500 euro/mp – **valoarea totala a imobilului fiind de 85.462.487,50 euro**, reprezentand echivalentul a 321.997.014,15 lei.

B.1. Impozitul pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in sarcina vanzatorului

6.441.941 lei – reprezentand echivalentul a *1.709.780,76 euro*

B.2. Taxa de intabulare cod 7.3.1. (persoane juridice)

1.609.986 lei - reprezentand echivalentul a *427.312,68 euro*

B.3. Onorariu notarial minim legal redus cu 15% în baza Ord. MJ nr. 1145/C/2005 cap. IV, art. 25, pct. 1

1.370.646 lei + 260.422,74 lei TVA = 1.631.068,74 lei - reprezentand echivalentul a *433.034,76 euro (TVA inclus)*

Total taxe cumparator: 3.241.054,74 lei reprezentand echivalentul a **860.221,02 euro**

Total taxe vânzător: 6.441.941 lei – reprezentand echivalentul a **1.709.780,76 euro**

TOTAL TAXE: 9.682.995,74 LEI - reprezentand echivalentul a **2.570.001,78 EURO**

De la: [redacted] Remus Truica <remus@trui
Trimis: Thursday, January 22, 2009 10:49 PM
Către: Andrei Bejenaru
Subiect: Re: 2,4

cei 1,7 ai asr-lui se impart in mod egal intre noi si itici.

Remus Truica
remus@trui

On Jan 22, 2009, at 4:05 PM, Andrei Bejenaru wrote:

> sper sa-ti pot transmite miine varianta geometrica , problema e ca mai
> am de pozitionat niste categorii de folosinta & constructii.
>
> Cifrele orientative sunt BSG 5.4 si RT&Co 7.1 ha; parcela de 7.1 va
> atrage o servitute obligatorie peste bucata de 1.400 mp ce se separa
> din cele doua de 12.000, aceasta bucata urmind a fi utilizata in comun
> drept cale de acces.
>
> As[redacted] inca o confirmare de la arhitectii urbanisti cum ca parcelele
> n-au restrictii de vreun fel provenind din PUZ-uri sau cladiri
> invecinate.
>
> Ab
>
> --- original message ---
> From: "Remus Truica" <remus@trui
> Subject: Re: 2,4
> Date: 22nd January 2009
> Time: 11:36:44 pm
>
>
> primit. Merci!
>
> putem avea si parcela noastra pentru a o trece pe numele nostru?
>
>

De la: [redacted] Remus Truica <remus@trui
Trimis: Friday, January 30, 2009 2:46 PM
Către: Andrei Bejenaru
Subiect: Re: Propunere dezmembrare Ferma

Suna-ma te rog la nr: 031224

Remus Truica
remus@trui

On Jan 30, 2009, at 8:44 AM, Andrei Bejenaru wrote:

Lotul 1 + Lotul 3 = BSG = 60.835 mp

La mijloc este drumul cu Ldr = 5.527 mp

In dreapta, intre Hercules SRL si BSG, este lotul RT/RD in suprafata de 60.827 mp.

Acum e OK ?

From: Remus Truica [mailto:remus@trui
Sent: Friday, 30 January, 2009 2:39 PM
To: Andrei Bejenaru
Subject: Re: Propunere dezmembrare Ferma

Nu prea inteleg. Trebuia sa se compeseze in partea de sus. Asa iesim noi cu o suprafata mai mare.

Remus Truica
remus@trui

On Jan 30, 2009, at 8:37 AM, Andrei Bejenaru wrote:

Salut !

Atasat ai varianta de dezmembrare discutata.

Parcelele din partea inferioara vor apartine BSG iar cea de sus RT/RD; suprafata orientativa este de 60.750 mp.

From: Remus Truica <remus@trui
Sen Thursday, 05 February, 2009 19:34
To: Andrei Bejenaru
Subject: Re: Propunere dezmembrare Ferma

Da, cam asta intentionam. Referitor Hercules, o sa am azi-maine raspunsul lui Micula. Sper sa fie ok.

Ai idee cat se va largi Sisesti? Din cate stiu ei au largit-o deja, intrand fara expropiere in curtea institutului.

Remus Truica
remus@trui

On Feb 5, 2009, at 7:14 AM, Andrei Bejenaru wrote:

> Am mai dat o tura de discutii in aceasta dimineata.
>
> Concluzii:
> - Primaria Municipiului Bucuresti a inceput exproprierile pentru largirea Str. Ion Ionescu de la Brad & Gh.Ionescu Sisesti la 4 benzi pe sens (coroborat cu amenajarile din Sos. Bucuresti - Ploiesti zona respectiva va deveni o zona cu acces foarte facil din Piata Victoriei, approx. 10 min de mers cu masina;
> - Tot PMB extinde transportul in comun in zona (cam tot ce se termina la aeroportul Baneasa se va prelungi spre Doi Cocosi ...);
> - atasat ai doua planuri, unul care cuprinde si categoriile de folosinta (A = arabil, L = livada, CC = curti constructii, respectiv zona construibila direct ...);
> - zonele cu L sunt mai greu de construit dpdv al formalitatilor administrative in raport cu zonele A;
> - toate zonele au nevoie de PUZ aprobat in CGMB, cu exceptia zonei CC, insa in ,imita metrilor patrati construiti actuali;
> - drumul D2 este scurtat pentru optimizare suprafete/accese;
> - in mod normal va mai trebui organizata o strada paralela cu D2 prin zona Chereches;
> - se recomanda birouri la zonele Ion Ionescu de la Brad / Gh.Ionescu Sisesti (CUT - 3.5) si residential in rest (CUT - 2.5 / 3);
> - zonele RO 1 + RO 2 = I 1 si au suprafata totala de approx. 61.400 metri patrati;
>
> Sper ca acum propunerea se apropie de ideal; astept observatii.
>
> AB
> <categorii folosinta.pdf><dezmembrare 001.pdf>

-----Original Message-----
From: Andrei Bejenaru [mailto:Andrei@_____.
Sent: Friday, May 07, 2010 7:00 PM
To: Robert ROSU
Subject: RE:

Robert,
Am citit documentul.
Plec din tara citeva zile; cind revin, sper sa reusesc sa primesc un mandat de la Radu.
Weekend placut.
Andrei

-----Original Message-----
From: Robert ROSU [mailto:robert.rosu@_____
Sent: Thursday, 06 May, 2010 21:02
To: Remus Truica; Andrei Bejenaru
Cc: danandronic1970@_____; Tal Silberstein; Gabriel ZBARCEA; david
Subject: FW:

At the request of the shareholders of Reciplia, I am sending you the attached contract.

Robert ROŞU
Partner

Tel: (40-21) 204 88 90
Fax: (40-21) 204 88 99
Victoriei Square, 4-8 Nicolae Titulescu Ave.
America House, West Wing, 8th Floor,
Sector 1, Bucharest 011141, Romania
Web: www.tuca.ro

De la: [redacted]
Trimis: Robert ROSU <robert.rosu@
Către: Friday, May 07, 2010 7:19 PM
Cc: Andrei Bejenaru; Remus Truica
Subiect: Tal Silberstein; David Barnett; Gabriel VASII; Gideon Shpak; Gabriel ZBARCEA
Atașări: Settlement
Draft Settlement Agreement version 7 clean.doc; Draft Settlement Agreement vs6 cln (2).doc

I hereby attached the latest version of the agreement. Track changes and clean version.

Robert ROŞU
Partner

TUCA ZBARCEA
ASOCIAŢII
Attorneys at law

Tel: (40-21) 204 88 90
Fax: (40-21) 204 88 99
Victoriei Square, 4-8 Nicolae Titulescu Ave.
America House, West Wing, 8th Floor,
Sector 1, Bucharest 011141, Romania
Web: www.tuca.ro

ROMÂNIA

Nr. operator date : 4472

MINISTERUL PUBLIC
PARCHETUL DE PE LÂNGĂ ÎNALTA CURTE
DE CASAŢIE ŞI JUSTIŢIE
DIRECŢIA NAŢIONALĂ ANTICORUPŢIE
Serviciul Teritorial Braşov
Dosar nr. 18/P/2015

CERTIFICAT
pentru autenticitate
Procuror,

PROCES – VERBAL

Anul **2015,** luna **decembrie,** ziua **21**

Comisar şef Bucurenciu Sandu-Mihai, ofiţer de poliţie judiciară în cadrul Direcţiei Naţionale Anticorupţie - Serviciul Teritorial Braşov,

Având în vedere interceptările şi înregistrările convorbirilor şi comunicărilor telefonice realizate în baza Mandatului nr. 002812/06.08.2008, emis de Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, azi, data de mai sus, în baza ordonanţei de delegare a procurorului, în conformitate cu prevederile art. 143 alin. 4 din C.pr. pen., am procedat, la redarea discuţiei telefonice purtată în ziua de **16.10.2008**, ora **17:43:19,** de **Remus Truică** (de la postul telefonic **0724**) care este apelat de către o doamnă, aflată la postul telefonic **0744** (B.I.N. IOANA VALMAR BIR.NOT.IOANA-POPESC, Adresa: CALEA FLOREASCA NR.188 ET. 1,AP.1B BUCURESTI SECTOR 1 C.P.014472, Cui: RO23110614), cu următorul conţinut:

REMUS TRUICĂ: Sărut mâna!
DOAMNA: Hai că am rezolvat-o! Bună!
REMUS TRUICĂ: Sărut mâna!
DOAMNA: Mi-a dat Preşedintele acceptul pentru partea, legea cea mai favorabilă, m-am rugat şi a zis: *Băi, OK! Luaţi şi voi legea cea mai favorabilă!* Zic: *Da',* zic, *în afară de dumneavoastră cine ar putea să mai facă ceva?* Şi mi-a zis că Fiscul, dar ăia-s bucuroşi că îşi iau nişte bani şi iau nişte bani oricum…
REMUS TRUICĂ: Da, da…
DOAMNA: **Aşa că din ăla rezultă foarte bine şi m-am uitat şi i-am explicat că aşa…**
REMUS TRUICĂ: Da, da, da…
DOAMNA: Ă, deci, mergem totu' pe calculul cu ălălaltul cu cinci sute şi

Ofiţer poliţie judiciară
comisar şef Bucurenciu Sandu-Mihai

cu asta, basta!

REMUS TRUICĂ: Am înţeles…

DOAMNA: Deci, nu mai avem niciun fel de dubiu, nu trebuie să mai modifice nimic, pur şi simplu, o să anexăm la…ă… contract şi aşa cred eu că ar fi foarte bine, schiţa!

REMUS TRUICĂ: Da, bineînţeles, cum să nu, cum să nu !

DOAMNA: Da? Şi dacă o avem… şi bine, şi restul ce mai aveaţi voi, ce mai puseseră ei ca anexă, dar asta clar, schiţa cadastrală, ca să se vadă clar! Ştii?

REMUS TRUICĂ: Da.

DOAMNA: Că e atât de obvious, încât e chiar penibil, ştii, să?

REMUS TRUICĂ: Da, da, da…

DOAMNA: Eu mă gândeam, ţi-am zis, într-un final, că eu vorbisem cu Robert că astăzi la prânz şi i-am zis să-mi scrie cadastrisul(?) acolo, că e şi pe partea ailaltă! Ştii? Dar nici măcar asta zice că nu e nevoie, că o să se vadă că e desfăşurat pe partea ailaltă, înţelegi?

REMUS TRUICĂ: Da, da, da.

DOAMNA: Şi, ţi-am zis, ultima instanţă era că împărţeam ăla în două!

REMUS TRUICĂ: Exact, exact…

DOAMNA: Şi făceam, m-am gândit şi la asta! Zic : *Băi, zic, îi dăm 100 de metri pe ăla…*

REMUS TRUICĂ: Da, dar dura, dura…

DOAMNA: Mă rog, dura, că trebuia să facă cadastru, dar restul se făceau concomitent, ştii? Amândouă. Dar acum gata! În principiu, nu mai e nicio, nicio problemă, ăsta a zis că e OK, deci, practic este doar… şi-asumă notarul toată, toată chestia asta.

REMUS TRUICĂ: Şi când…când ne programezi? Când putem să...

DOAMNA: Oricând, dar trebuie să aveţi intabularea! Că fără aia n-am cum!

REMUS TRUICĂ: Cred că e gata, cred că e gata!

DOAMNA: E gata?

REMUS TRUICĂ: Eu aşa ştiu, da.

DOAMNA: Şi azi dacă vrei, eu nu am o problemă! Mâine, poimâine! Când vreţi voi!

REMUS TRUICĂ: Păi, poate mâine atunci! Să…să vorbesc cu Robert şi să îl rog pe el să îmi facă…(neinteligibil – n.n.)…

DOAMNA: E OK. Mâine de la... să spunem aşa, de pe la un 11:30, până atunci sunt blocată, dar de pe la un 11:30 încolo, oricând vreţi!

REMUS TRUICĂ: Perfect, atunci, uite, vorbesc acum cu Robert, îl rog să îşi facă temele şi să îţi dea un mail sau un mesaj cu…

DOAMNA: Da. Şi spune-i dacă... să nu îl mai sun eu pe Robert acum, spune-i că am rezolvat-o aşa, da? Că te-am sunat pe tine şi am rezolvat-o aşa şi că mergem aşa fără nicio grijă!

REMUS TRUICĂ: Perfect! Mersi mult de tot!

Ofiţer poliţie judiciară
comisar şef Bucurenciu Sandu-Mihai

DOAMNA: Da? Bine.
REMUS TRUICĂ: Păi, ne vedem mâine atunci!
DOAMNA: Da. Vorbesc eu cu Robert, vorbiţi voi şi vedeţi unde, la ce oră şi unde şi eu vin! Deci, nu am nicio problemă!
REMUS TRUICĂ: Bine…
DOAMNA: Numai că trebuie să îmi semneze domnul sau să facem cumva, că trebuie să depun cererea de extras. Nu ştiu, ei ţin legătura cu el?
REMUS TRUICĂ: Da, da, da, da, da, da….
DOAMNA: Cu vânzătorul ? Deci, au legătura. Vorbesc cu Robert atunci.
REMUS TRUICĂ: Păi, el o să vină. O să vină acolo normal!
DOAMNA: Să semneze întâi, ca să depun cererea, să pot să scot extrasul, ştii?
REMUS TRUICĂ: A, da. Nicio problemă.
DOAMNA: Da. Deci, vorbesc eu cu Robert nu e problemă! Mă descurc eu cu el. Da?
REMUS TRUICĂ: Sărut-mâna! Mersi mult de tot!
DOAMNA: Bine, ok. Ne vedem. Te pup, pa, pa!
REMUS TRUICĂ: La revedere!

Discuţia s-a purtat în limba română.

Convorbirea redată se află imprimată pe suportul tip DVD marca Verbatim nr. 991/MS-DVD/2015 din registrul de evidenţă a mediilor de stocare al Direcţiei Naţionale Anticorupţie – Serviciul Teritorial Braşov.

Pentru care am întocmit prezentul proces-verbal.

Ofiţer poliţie judiciară
comisar şef Bucurenciu Sandu-Mihai

3. Deciziile privind apartamentele din Bd. Primăverii 30 și banii plătiți de Hercules

Hotărârea Hercules din 24.06.2015 privind apartamentele WellKept: antecontractele din 26.07.2013, renunțarea la apartamentele 3 și 9, păstrarea ap. 8. Hotărârea WellKept din 05.04.2017: restituirea a 912.400 € + TVA către Hercules, votată prin corespondență de Tatika și de Radu Dimofte, cu Bejenaru împuternicit să semneze. Hotărârea Hercules din 10.05.2024 acoperă pierderea de 2.606.878 lei, cu Bejenaru domiciliat în Bd. Primăverii 30, ap. 9. Hotărârea Hercules din 30.10.2025, cu același domiciliu.

Hercules, AGA din 24.06.2015 pentru apartamentele WellKept. Antecontractele din 26.07.2013, renunțarea la ap. 3 și 9, păstrarea ap. 8

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 3901 din 3 august 2015

Societatea HERCULES PROPERTIES - S.R.L. HOTARÂRE din data de 24.06.2015 , a adunarii generale a asociatilor HERCULES PROPERTIES - S.R.L. Adunarea generala a asociatilor HERCULES PROPERTIES - S.R.L., persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , mezanin, camera 90 , spatiul 1 , sectorul 1 , înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J 40/4817/2008 , având cod de înregistrare fiscala RO 23506016 (denumita în continuare Societatea), întrunita în sedinta legal constituita azi, data de 24.06.2015 , la sediul Societatii, în prezenta urmatorilor asociati: 1 . ANDREI-MIHAI BEJENARU, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Agronomiei nr. 7-15 , bl. vila N. 1-8 , etaj 2 , ap. 6 , sectorul 1 , posesor al C.|. seria RR nr. 939738 , eliberata de SPCEP Sector 1 la data de 18.05.2012 , având cod numeric personal 1701203424513 , în calitate de asociat al Hercules Properties - S.R.L., detinatorul unui numar de 99 de parti sociale, în valoare nominala de 100 RON fiecare, în val-oara totala de 9.900 RON, reprezentând 99% din capitalul' social ai' Societatii; 2 . DAN-OCTAVIAN HARABAGIU, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Agronomiei nr. 7-15 , bl. Vila N. 1-8 , etaj 2 , ap. 7 , sectorul 1 , identificat cu C.|. seria RX nr. 688607 , emisa de S.P.C.E.P. Sector 1 la data de 31.03.2015 , CNP 1810921394434 , în calitate de asociat al HERCULES PROPERTIES - S.R.L., detinatorul unei parti sociale, în valoare totala de 100 RON, reprezentând 1% din capitalul social al Societatii, MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 3901/3 .V|||. 2015 13 împreuna detinatori ai 100% capitalul social al Societatii, în conformitate cu prevederile Legii societatilor nr. 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în conformitate cu prevederile actului constitutiv al Societatii, adopta urmatoarele hotarâri: Hotarârea 1 : Se aproba conservarea patrimoniului Societatii pâna la solutionarea definitiva a dosarului nr. 144 /D/P/ 2012 aflat pe rolul Parchetului de pe lânga Înalta Curte de Casatie si Justitie, DIICOT, precum si desfasurarea de catre Societate a urmatoarelor activitati pe perioada conservarii patrimoniului Societatii: - Pastrarea corespondentei cu Institutul de Cercetare- Dezvoltare pentru Protectia Plantelor (ICDPP) în vederea mentinerii relatiilor de buna vecinatate; - Identificarea unor solutii privind evacuarea apelor pluviale de pe terenul aflat în proprietatea Societatii, situat în Bucuresti, sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 8 A, sectorul 1 ; - Îndeplinirea tuturor procedurilor necesare în vederea demolarii constructiei aflate pe terenul sus-mentionat; - Solicitarea unui studiu de solutie privind restrictionarea accesului pe terenul proprietatii si pe restul fostei incinte ICDPP; - Încetarea oricaror discutii/negocieri aflate în desfasurare cu privire la valorificarea patrimoniului Societatii; - Renegocierea clauzelor antecontractelor de vânzare-cumparare încheiate între Societate si Wellkept Imobilliare - S.R.L. la data de 26.07.2013 , având în vedere interventia cazului de forta majora generat de demararea cercetarii penale în dosarul nr. 144 /D/P/ 2012 aflat pe rolul Parchetului de pe lânga Înalta Curte de Casatie si Justitie, DIICOT, pe baza urmatoarelor propuneri adresate de catre Societate, în calitate de promitenta-cumparatoare, catre Wellkept Imobiliare - S.R.L., în calitate de promitenta-vânzatoare: - Renuntarea Societatii la achizitionarea apartamentelor nr. 3 si 9 situate în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30 , sectorul 1 , si, în consecinta, încetarea antecontractelor de vânzare-cumparare încheiate cu Wellkept Imobiliare la data de 26.07.2013 si a actelor aditionale ulterioare si activarea dreptului de a recupera sumele achitate cu titlu de avans în baza antecontractelor sus-mentionate; - Mentinerea în vigoare a antecontractului de vanzare- cumparare încheiat cu Wellkept Imobiliare - S.A. privind achizitionarea apartamentului 8 din Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30 , sectorul 1 si achitarea integrala a pretului acestuia prin compensarea cu creanta pe care Societatea o va avea fata de Wellkept Imobiliare - S.R.L., reprezentând contravaloarea avansului achitat de catre Societate pentru achizitionarea apartamentelor 3 si 9 a caror încetare a fost aprobata în paragraful anterior. Hotarârea 2 : Se aproba întocmirea unui buget în vederea desfasurarii activitatii Societatii pe perioada conservarii patrimoniului Societatii, pâna la solutionarea dosarului nr. 144 /D/P/ 2012 aflat pe rolul Parchetului de pe lânga Înalta Curte de Casatie si Justitie, DIICOT, si se solicita conducerii executive întocmirea si prezentarea acestuia spre aprobare. Hotarârea 3 : Se aproba împuternicirea domnului Andrei-Mihai Bejenaru, reprezentant permanent al administratorului, pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca toate formalitatile necesare ducerii la îndeplinire a hotarârilor 1-2 de mai sus. Toate hotarârile de mai sus au fost adoptate cu votul „ pentru" al asociatilor detinând 100% capitalul social al Societatii; nu s-au înregistrat voturi împotriva sau abtineri. Prezentele hotarâri au fost adoptate cu respectarea actului constitutiv al Societatii si al Legii nr. 31/1990 , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si au fost întocmite în 4 (patru) exemplare originale. (35 I 4.131.025)

WellKept, hotărârea din 05.04.2017 votată de Radu Dimofte. Restituirea a 912.400 € + TVA către Hercules

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 1609 din 15 mai 2017

12 MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 1609/15 .V. 2017 Societatea WELLKEPT GROUP - S.A. HOTARÂRI ale Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor WELLKEPT GROUP - S.A. WELLKEPT GROUP - S.A., persoana juridica româna, cu sediul social în Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , parter, corp D, spatiul 1 , sectorul 1 , înmatriculata în registrul comertului sub nr. J 40/6207/2005 si având codul de înregistrare fiscala RO 17438154 (denumita în continuare Societatea). Data: 05.04.2017 ; Locul: Sedinta Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor se tine prin corespondenta, dreptul de vot urmând a fi exercitat de actionari prin corespondenta, în temeiul prevederilor art. 7.5.2 . din actul constitutiv al Societatii raportate la prevederile art. 122 din Legea nr. 31/1990 (denumita în continuare LS). Actionarii: - TATIKA INVESTMENTS LIMITED, persoana juridica cipriota, cu sediul în Cipru, Evagorou & Menandrou nr. 1 , Frosia Building, etaj 3 , C.P. 1066 , Nicosia, înregistrata în Registrul Companiilor din Nicosia, Cipru sub nr. HE 101319 („ Tatika"), detinatoarea unui numar de 1.438.249 actiuni, reprezentând 98,0528% din capitalul social al Societatii, este reprezentata prin administrator VASILIKI ANDRONIKOU, care îsi exercita dreptul de vot prin corespondenta; - RADU DIMOFTE, cetatean român, domiciliat în Monaco, 7 Av. Princesse Grace, Houston Palace, Monte Carlo, 98000 , posesor al pasaportului nr. 13911103 eliberat de autoritatile române de la Bucuresti la data de 20.03.2008 , având codul numeric personal 1590509400084 , detinatorul unui numar de 28.561 de actiuni nominative, reprezentând 1,9472% din capitalul social al Societatii, îsi exercita dreptul de vot prin corespondenta. În conformitate cu prevederile actului constitutiv al WELLKEPT GROUP - S.A. si ale Legii nr. 3111990 privind societatile republicata si modificata (denumita în continuare LS), Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor este legal si statutar constituita si poate avea loc. Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a adoptat urmatoarele hotarâri: Hotarârea 1 . Actionarii aproba încetarea antecontractelor de vânzare-cumparare încheiate cu HERCULES PROPERTIES - S.R.L., având drept obiect vânzarea apartamentelor 8 si 9 situate la etajul al doilea al imobilului situat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30 , sectorul 1 , si în consecinta, repunerea partilor în situatia anterioara, prin restituirea de catre Societate a tuturor sumelor încasate cu titlu de pret aferent celor doua antecontracte. Astfel, Societatea va restitui toate sumele încasate cu titlu de pret aferent celor doua antecontracte, în valoare totala de 912.400 euro la care se adauga TVA, pâna la data de 31.12.2017 , în sase rate lunare, cu posibilitatea rambursarii anticipate în functie de cash flow-ul disponibil. Scadentarul si valoarea celor sase rate lunare, precum si procedura de restituire vor fi stabilite de catre conducerea executiva a Societatii; Hotarârea 2 . Actionarii aproba încheierea conventiilor de încetare a antecontractelor de vânzare-cumparare încheiate cu HERCULES PROPERTIES - S.R.L., având drept obiect vânzarea apartamentelor 8 si 9 situate la etajul al doilea al imobilului situat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30 , sectorul 1 ; Hotarârea 3 . Actionarii îl împuternicesc pe domnul ANDREI-MIHAI BEJENARU, în calitate de director general si administrator unic al Societatii, în vederea semnarii oricaror documente aferente hotarârilor Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor si a efectuarii, personal sau printr-o împuternicire subsecventa, a tuturor procedurilor si formalitatilor prevazute de lege în scopul îndeplinirii hotarârilor Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, inclusiv în vederea semnarii conventiilor de încetare a antecontractelor de vânzare-cumparare încheiate cu HERCULES PROPERTIES - S.R.L., semnatura acestuia fiind pe deplin opozabila Societatii. Prezentele hotarâri au fost adoptate prin corespondenta, cu respectarea actului constitutiv al Societatii si a Legii nr. 31/1990 , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, fiind redactate de secretarul tehnic astazi, 05.04.2017 , în 4 (patru) exemplare originale. (25 I 4.805.705)

HERCULES PROPERTIES S.R.L
Comuna Baloteşti, Sat Baloteşti, Str. Unirii nr. 13, etaj 1, camera 6,
Judeţul Ilfov
Nr. înreg. Registrul Comerţului J23/1353/2016
Cod de înregistrare fiscală RO 23506016

HOTĂRÂREA ADUNĂRII GENERALE A ASOCIAŢILOR
HERCULES PROPERTIES S.R.L. din data de 10.05.2024

Adunarea Generală a Asociaţilor Hercules Properties S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Comuna Baloteşti, Sat Baloteşti, Str. Unirii nr. 13, etaj 1, camera 6, Judeţul Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Ilfov sub nr. J23/1353/2016, având cod de înregistrare fiscală RO23506016 (denumită în continuare Societatea), s-a ţinut la data de 10.05.2024, cu participarea următorilor asociaţi:

1. ANDREI-MIHAI BEJENARU, cetăţean român, domiciliat în Bucureşti, Bld. Primaverii nr. 30, ap.9, sector 1, posesor al C.I. seria RX nr. 828682, eliberată de S.P.C.E.P. sector 1, la data de 14.12.2015, în calitate de asociat al Hercules Properties S.R.L., deţinătorul unui număr de 99 de părţi sociale, în valoare nominală de 100 RON fiecare, în valoare totală de 9.900 RON, reprezentând 99% din capitalul social al Societăţii;
2. DAN-OCTAVIAN HARABAGIU, cetăţean român, domiciliat în Bucureşti, Bld. Agronomiei nr. 7-15, bl. Vila N.1-8, etaj 2, ap.7, sector 1, identificat cu C.I seria RX, nr.688607, emisă de S.P.C.E.P. sector 1, la data de 31.03.2015, în calitate de asociat al Hercules Properties S.R.L., deţinătorul unei părţi sociale, în valoare totală de 100 RON, reprezentând 1% din capitalul social al Societăţii,

împreună deţinători a 100% din capitalul social al Societăţii, care au decis de comun acord, în conformitate cu prevederile legale şi statutare, respectiv prevederile art. 7.10. din actul constitutiv, să renunţe în mod expres şi unanim la formalităţile de convocare.

Astfel, în conformitatate cu prevederile actului constitutiv al Hercules Properties S.R.L. şi ale Legii nr. 31/1990 privind societăţile republicată şi modificată (denumită în continuare LS), Adunarea Generală a Asociaţilor este legal şi statutar constituită şi poate avea loc.

Adunarea Generală a Asociaţilor a adoptat următoarele HOTĂRÂRI, prin exercitarea dreptului de vot de către asociaţii prezenţi:

Hotărârea 1 Asociaţii aprobă situaţiile financiare anuale ale Societăţii pentru exerciţiul financiar al anului 2023 compuse din: bilanţ, cont de profit şi pierdere, situaţia fluxurilor de numerar, situaţia modificării capitalurilor proprii şi notele explicative la situaţiile financiare pe anul 2023, în baza raportului administratorului Societăţii.

Hotărârea 2 Asociaţii aprobă descărcarea de gestiune a administratorului pentru exerciţiul financiar al anului 2023.

Hotărârea 3 Asociaţii aprobă acoperirea pierderii contabile, în valoare de 2.606.878 lei, din profiturile anilor anteriori.

Hotărârea 4: Asociaţii aprobă acordarea unui bonus de performanţă administratorului Societăţii pentru activitatea desfăşurată în anul 2023, în valoare netă de 5.000 (cinci mii) lei.

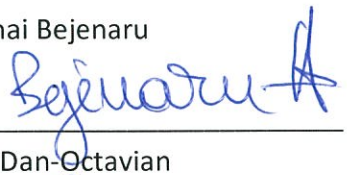
Hotărârea 5: Asociaţii o împuternicesc pe doamna Raluca-Mihaela Filip pentru ca, personal sau printr-o persoană împuternicită în mod subsecvent, să îndeplinească toate formalităţile necesare aducerii la

îndeplinire a hotărârilor Adunării Generale a Asociaților, semnând în numele Societății și pentru aceasta oriunde va fi necesar.

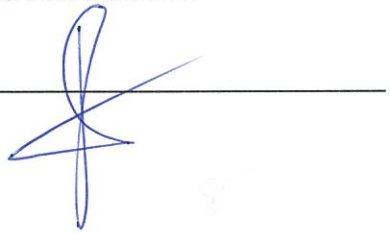
Toate hotărârile de mai sus au fost adoptate prin exercitarea dreptului de vot pe buletinele de vot, de către asociaţii deţinând 100% din capitalul social al Societăţii.

Prezentele hotărâri au fost adoptate cu respectarea actului constitutiv al Societăţii şi al Legii nr.31/1990, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi au fost întocmite în 3 (trei) exemplare originale.

ASOCIAŢI:
Andrei-Mihai Bejenaru



Harabagiu Dan-Octavian



Hercules, hotărârea din 30.10.2025. Bejenaru domiciliat în Bd. Primăverii 30, ap. 9

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 3974 din 23 iunie 2026

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 3974/23 .V|. 2026 27 Societatea HERCULES PROPERTIES - S.R.L. HOTARÂRE din data de 30.10.2025 a adunarii generale a asociatilor HERCULES PROPERTIES - S.R.L. Adunarea generala a asociatilor HERCULES PROPERTIEs - S.R.L., persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, comuna Balotesti, satul Balotesti, Str. Unirii nr. 13 , etaj 1 , camera 6 , judetul Ilfov, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Ilfov sub nr. J 23/1353/2016 , având cod de înregistrare fiscala 23506016 (denumita în continuare societatea), s-a tinut la data de 30.10.2025 , cu participarea urmatorilor asociati: 1 . Andrei-Mihai Bejenaru, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30 , ap. 9 , sectorul 1 , posesor al C.I. seria RX nr. 828682 , eliberata de S.P.C.E.P. Sectorul 1 , la data de 14.12.2015 , în calitate de asociat al HERCULES PROPERTIES - S.R.L., detinatorul unui numar de 99 de parti sociale, în valoare nominala de 100 RON fiecare, în valoare totala de 9.900 RON, reprezentând 99% din capitalul social al societatii; 2 . Dan-Octavian Harabagiu, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Agronomiei nr. 7-15 , bl. Vila N. 1-8 , etaj 2 , ap. 7 , sectorul 1 , identificat cu C.I. seria MB nr. 1061605 , emisa de S.P.C.E.P. S 1 , biroul nr. 2 , la data de 17.09.2025 , în calitate de asociat al HERCULES PROPERTIES - S.R.L., detinatorul unei parti sociale, în valoare totala de 100 RON, reprezentând 1% din capitalul social al societatii, împreuna detinatori a 100% din capitalul social al societatii, care au decis de comun acord, în conformitate cu prevederile legale si statutare, respectiv prevederile art. 7.10 din actul constitutiv, sa renunte în mod expres si unanim la formalitatile de convocare. Astfel, în conformitate cu prevederile actului constitutiv al HERCULES PROPERTIES - S.R.L. si ale Legii nr. 31/1990 privind societatile, republicata si modificata (denumita în continuare LS), adunarea generala a asociatilor este legal si statutar constituita si poate avea loc. Adunarea generala a asociatilor a adoptat urmatoarele hotarâri, prin exercitarea dreptului de vot de catre asociatii prezenti: Hotarârea 1 : Asociatia aproba prelungirea mandatului administratorului societatii, doamna Raluca-Mihaela Filip, cetatean român, domiciliata în municipiul Bucuresti, str. Liviu Rebreanu nr. 46-58 , tronson V, sc. H, ap. 39 , sectorul 3 , posesoare a C.I. seria RK nr. 476457 emisa de S.P.C.E.P. Sector 3 , la data de 20.12.2019 , CNP 2820402340928 , pentru o perioada de 4 (patru) ani, cuprinsa între data de 04.11.2025 si data de 03.11.2029 . Hotarârea 2 : Asociatia mentine remuneratia lunara neta a administratorului unic, doamna Raluca-Mihaela Filip, la valoarea de 500 (cinci sute) euro, platibila în lei, la cursul valutar RON/euro valabil la data efectuarii platii. Hotarârea 3 : Asociatia aproba actualizarea punctelor 8.1 si 8.2 ale art. 8 al actului constitutiv al societatii, intitulat „ Administrarea Societatii", cu privire la administratorul unic, care vor avea urmatorul cuprins: „ 8.1 Societatea va fi administrata de doamna Raluca- Mihaela Filip, cetatean român, domiciliata în Bucuresti, str. Liviu Rebreanu nr. 46-58 , bl. V, sc. H, ap. 39 , sectorul 3 , posesoare a C.I. seria RK nr. 476457 emisa de S.P.C.E.P. Sector 3 , la data de 20.12.2019 , CNP 2820402340928 , în calitate de administrator unic („ Administratorul"). 8.2 Mandatul administratorului este de 4 (patru) ani, pâna la data de 03.11.2029 , acesta putând fi modificat în conditiile legii si ale prezentului act constitutiv." Hotarârea 4 : Asociatii o împuternicesc pe doamna Raluca-Mihaela Filip pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca toate formalitatile necesare aducerii la îndeplinire a hotarârilor de mai sus, semnând în numele Societatii si pentru aceasta oriunde va fi necesar, inclusiv actul constitutiv actualizat al Societatii în numele si pe seama asociatilor, semnatura acesteia fiindu-le pe deplin opozabila. Toate hotarârile de mai sus au fost adoptate prin exercitarea dreptului de vot pe buletinele de vot, de catre asociatii detinând 100% din capitalul social al societatii. Prezentele hotarâri au fost adoptate cu respectarea actului constitutiv al societatii si al Legii nr. 31/1990 , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si au fost întocmite în 3 (trei) exemplare originale. (66 I 9.063.606)

4. Hercules și grupul Dimofte. Sedii, administratori și Bejenaru în firmele lui Dimofte

Hotărârea Hercules din 27.03.2015: administrator devine Satel Consultants, firma lui Bejenaru, iar sediul se mută pe Calea Dorobanților 5-7, clădirea WellKept. Hotărârea din 21.03.2016: sediul se mută la Balotești, Str. Unirii 13, adresa firmelor The Woodlands Investments și Satel. Cererea Hercules la Registrul Comerțului din 30.05.2024 cuprinde adresa de e-mail a administratoarei Raluca Filip: raluca.filip@wellkept.ro. Din Monitorul Oficial reiese că Bejenaru apare în firmele lui Radu Dimofte: reprezintă WellKept în Meteor (2015), este împuternicitul lui Dimofte la Parc Hotels (2015) și IFN Extra Finance (2016), administrator unic al WellKept (2017), numit administrator la Universal (2026).

Hercules, hotărârea din 27.03.2015. Administrator Satel Consultants (prin Bejenaru), sediul mutat pe Calea Dorobanților 5-7

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 3526 din 21 iulie 2015

Societatea HERCULES PROPERTIES - S.R.L. HOTARÂRE din data de 27.03.2015 a adunarii generale a asociatilor S.C. HERCULES PROPERTIES - S.R.L. Adunarea Generala a Asociatilor S.C. HERCULES PROPERTIES - S.R.L., persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, Str. Biharia nr. 67-77 , Corp D 1 , etaj 1 , camera 6 , sector 1 , înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J 40/4817/2008 , având cod de înregistrare fiscala RO 23506016 („ Societatea"), întrunita în sedinta legal constituita, azi data de 27.03.2015 , la sediul Societatii, fara respectarea formalitatilor cerute pentru convocarea acesteia în temeiul art. 7.10 din actul constitutiv al Societatii coroborat cu art. 195 alin. 3 din LS, în prezenta tuturor asociatilor Societatii: 1 . ANDREI-MIHAI BEJENARU, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Agronomiei nr. 7-15 , bl. Vila N. 1-8 , etaj 2 , ap. 6 , sector 1 , posesor al CI seria RR nr. 939738 , eliberata de SPCEP sector 1 , la data de 18.05.2012 , având cod numeric personal 1701203424513 , în calitate de asociat al S.C. HERCULES PROPERTIES - S.R.L., detinatorul unui numar de 99 de parti sociale, în valoare nominala de 100 RON fiecare, în valoare totala de 9.900 RON, reprezentând 99% din capitalul social al Societatii; 2 . DAN-OCTAVIAN HARABAGIU, cetatean român, domiciliat în Municipiul Focsani, Str. Prof. Gh. Longinescu nr. 3 , bloc 3 , etaj 2 , ap. 8 , judetul Vrancea, identificat cu CI seria VN nr. 215538 , emisa de Politia Focsani, la data de 23.05.2005 , CNP 1810921394434 . în calitate de asociat al S.C. HERCULES PROPERTIES - S.R.L, detinatorul unei parti sociale, în valoare totala de 100 RON, reprezentând 1% din capitalul social al Societatii, Care, împreuna detinatori a 100% capitalul social al Societatii, în conformitate cu prevederile Legii societatilor nr. 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare („ LS"), precum si în conformitate cu prevederile actului constitutiv al Societatii, adopta urmatoarele hotarâri: Hotarârea 1 : Se aproba revocarea din functie a administratorului Marian Gheorghe urmare renuntarii acestuia la mandatul de administrator. Hotarârea 2 : Se aproba numirea în functia de administrator, pentru o perioada de 3 (trei) ani, a SATEL CONSULTANTS - S.R.L., persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , et. 2 , Cam. 9 , Sector 1 , având numar de ordine în Registrul Comertului J 40/2891/1994 , cod de înregistrare fiscala RO 5257146 si încheierea în acest sens a unui contract de administrare în forma anexata prezentului proces- verbal. Domnul Andrei-Mihai Bejenaru este desemnat ca reprezentant permanent al administratorului în vederea exercitarii calitatii de administrator a S.C. SATEL CONSULTANTS - S.R.L. Hotarârea 3 : Se aproba schimbarea sediului social al Societatii în Mun. Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , mezanin, camera 90 , spatiul nr. 1 , sector 1 . Hotarârea 4 : Se aproba împuternicirea domnului Andrei-Mihai Bejenaru, reprezentant permanent al administratorului societatii, în vederea aducerii la îndeplinire a hotarârii de mai sus. în îndeplinirea mandatului, domnul Andrei-Mihai Bejenaru va putea sa negocieze cu depline puteri, sa semneze, în numele si pe seama societatii, contractul de închiriere, precum si orice alte acte juridice accesorii ale contractului de închiriere. Totodata, domnul Andrei-Mihai Bejenaru va putea sa îndeplineasca si sa semneze în numele si pe seama societatii si orice alte acte care nu sunt expres mentionate în prezentul mandat, dar care sunt în legatura cu obiectul mandatului astfel acordat, semnatura acestuia ñind pe deplin opozabila societatii. Hotarârea 5 : Se aproba contractarea serviciilor unui prestator extern în vederea inventarierii documentelor societatii pentru o perioada cuprinsa între data constituirii societatii si data de 31.03.2015 . Hotarârea 6 : Se aproba încheierea unui contract de asistenta juridica' permanenta cu Cabinetul Individual de Avocat Boldi Sorin-Florian pentru o perioada de 1 (un) an de la data semnarii contractului de asistenta juridica. Hotarârea 7 : Se aproba modificarea pct. 3.1 al art. 3 din actul constitutiv, care va avea urmatorul cuprins: „ 3.1 Sediul social al Societatii este situat în Mun. Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , mezanin, camera 90 , spatiul nr. 1 , sector 1 ." 4 MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 3526/21 .V||. 2015 Se aproba modificarea pct. 8.1 al art. 8 din Actul Constitutiv, care va avea urmatorul cuprins: „ 8.1 . Societatea va fi administrata de S.C. SATEL CONSULTANTS - S.R.L., persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , et. 2 , Cam. 9 , Sector 1 , având numar de ordine în Registrul Comertului J 40/2891/1994 , cod de înregistrare fiscala RO 5257146 . În vederea exercitarii calitatii de administrator este desemnat ca reprezentant permanent al administratorului domnul Andrei-Mihai Bejenaru cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Agronomiei nr. 7-15 , bl. Vila N. 1-8 , etaj 2 , ap. 6 , sector 1 , posesor al CI seria RR nr. 939738 , eliberata de SPCEP sector 1 , la data de 18.05.2012 , având cod numeric personal 1701203424513 ." Se aproba noul act constitutiv actualizat ca urmare a modificarilor de mai sus. Hotarârea 8 : Se aproba împuternicirea domnului Andrei-Mihai Bejenaru, reprezentant permanent al administratorului, pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca oricare si/sau toate formalitatile necesare în fata Registrului Comertului, Monitorului Oficial si/sau oricaror altor autoritati publice si/sau private, sa notifice si/sau sa înregistreze orice hotarâre adoptata în cursul acestei Adunari Generale si sa semneze în numele Societatii orice documente necesare potrivit legilor aplicabile în vederea

îndeplinirii în mod valabil a hotarârilor adoptate în prezenta sedinta. Se împuterniceste de asemenea domnul Andrei-Mihai Bejenaru în vederea semnarii actului constitutiv actualizat al Societatii. Se împuterniceste domnul Andrei-Mihai Bejenaru în vederea negocierii si a semnarii, în numele si pe seama Societatii, a contractului de administrare cu S.C. SATEL CONSULTANTS - S.R.L., a contractului de prestari - servicii privind inventarierea documentelor Societatii, precum si a contractului de asistentajuridiclä nu Cabinetul Individual de Avocat Boldi Sorin-Florin, semnatura sa ñind pe deplin opozabila Societatii. Prezenta hotarâre a fost adoptata cu respectarea actului constitutiv al Societatii si a LS, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a fost întocmita în 4 (patru) exemplare originale. (s/ 3.991.977)

Hercules, hotărârea din 21.03.2016. Sediul mutat la Balotești, Str. Unirii 13

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 1458 din 12 aprilie 2016

Societatea HERCULES PROPERTIES - S.R.L. HOTARÂRE din data de 21.03.2016 a adunarii generale a asociatilor HERCULES PROPERTIES - S.R.L. Adunarea generala a asociatilor HERCULES PROPERTIES - S.R.L., persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7 , mezanin, camera 90 , spatiul 1 , sectorul 1 , înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J 40/4817/2008 , având cod de înregistrare fiscala RO 23506016 (denumita în continuare Societatea), întrunita în sedinta legal constituita azi, data de 21.03.2016 , la sediul Societatii, în prezenta urmatorilor asociati: 1 . ANDREI-MIHAI BEJENARU, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30 , ap. 9 , sectorul 1 , posesor al C.|. seria RX nr. 828682 , eliberata de S.P.C.E.P. Sectorul 1 , la data de 14.12.2015 , având cod numeric personal 1701203424513 , în calitate de asociat al Societatii HERCULES PROPERTIES - S.R.L., detinatorul unui numar de 99 de parti sociale, în valoare nominala de 100 RON fiecare, în valoare totala de 9.900 RON, reprezentând 99% din capitalul social al Societatii; 2 . DAN-OCTAVIAN HARABAGIU, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Agronomiei nr. 7-15 , bl. Vila N. 1-8 , etaj 2 , ap. 7 , sectorul 1 , identificat cu C.|. seria RX nr. 688607 , emisa de S.P.C.E.P. Sectorul 1 la data de 31.03.2015 , CNP 1810921394434 , în calitate de asociat al HERCULES PROPERTIES - S.R.L., detinatorul unei parti sociale, în valoare totala de 100 RON, reprezentând 1% din capitalul social al Societatii, împreuna detinatori a 100% capitalul social al Societatii, în conformitate cu prevederile Legii societatilor nr. 31/1990 , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în conformitate cu prevederile actului constitutiv al Societatii, adopta urmatoarele hotarâri: Hotarârea 1 : Asociatii aproba schimbarea sediului social al Societatii din Bucuresti, calea Dorobantilor nr. 5 - 7 , mezanin, camera 90 , spatiul 1 , sectorul 1 , în comuna Balotesti, satul Balotesti, Strada Unirii nr. 13 , etaj 1 , camera 6 , judetul Ilfov. Hotarârea 2 : Asociatii aproba modificarea punctului 3.1 al art. 3 al actului constitutiv al Societatii, care va avea urmatorul cuprins: „ 3.1 . Sediul social al Societatii Comerciale este situat în comuna Balotesti, satul Balotesti, Strada Unirii nr. 13 , etaj 1 , camera 6 , judetul Ilfov." Hotarârea 3 : Asociatii î| împuternicesc pe domnul Andrei-Mihai Bejenaru, reprezentant permanent al administratorului, pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca toate formalitatile necesare ducerii la îndeplinire a hotarârilor 1-2 de mai sus, inclusiv sa semneze actul constitutiv actualizat al Societatii. Toate hotarârile de mai sus au fost adoptate cu votul „ pentru" al asociatilor detinând 100% capitalul social al Societatii; nu s-au înregistrat voturi împotriva sau abtineri. Prezentele hotarâri au fost adoptate cu respectarea actului constitutiv al Societatii si al Legii nr. 31/1990 , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si au fost întocmite în 4 (patru) exemplare originale. (33 I 4.409.510)

Înalta Curte de Casație și Justiție, decizia penală 382/A din 17.12.2020: Radu Dimofte, prin Doorbell Trading, în Reciplia

Pasaje din decizia definitivă în dosarul 345/64/2016.

Pagina 17 din decizie

„Ulterior, la propunerea lui REMUS TRUICĂ, martorul Dimofte Radu a cumpărat 7,8 % din părţile sociale, prin intermediul unei firme înregistrată în Cipru, respectiv DOORBEL TRADING LTD."

Pagina 119 din decizie

„La 15.12.2008 inculpatul Truică Remus a cesionat către Doorbell Trading Ltd. (societate deţinută de martorul Dimofte Radu) un număr de 390 părţi sociale."

Pagina 20 din decizie

„În anul 2010, pe fondul unor conflicte între membrii grupului infracţional, TRUICĂ REMUS şi-a cedat părţile sociale deţinute în RECIPLIA LTD către compania inculpatului STEINMETZ BENYAMIN, astfel că începând cu anul 2013 cele 5.000 de părţi sociale sunt deţinute de trei societăţi offshore, respectiv: RIVERSIDE REAL ESTATE CORP (înregistrată în Insulele Virgine Britanice, controlată de inculpatul BENNY STEINMETZ) – 4390 părţi sociale, DOORBEL TRADING LTD (înregistrată în Cipru, controlată de martorul DIMOFTE RADU) – 390 părţi sociale şi STG VENTURES LTD (înregistrată în Insulele Virgine Britanice, controlată de inculpaţii TAL SILBERSTEIN şi SHIMON SHEVEZ) – 220 părţi sociale."

VI. Solicit:

☐ **audienţă publică**

☐ **copii** ☐ **copii certificate de pe** .....

☒ **comunicare** documentelor care atestă efectuarea înregistrării în registrul comerţului într-o singură modalitate:

☐ poştă ☐ curier ☒ mijloace electronice ☐ sediu O.R.C.T. .....

VII. Persoana pentru comunicare:

Nume SANDOLACHE Prenume FLORINA

VIII. Date de facturare

Nume şi Prenume/ firmă HERCULES PROPERTIES SRL

CNP/CUI RO23506016 . e-mail raluca.filip@wellkept.ro

Banca ..... CONT IBAN .....

IX. Opis de documente depuse

Nr. Crt.	Denumire	Număr şi data actului / emitent	Nr. file
1	Hotararile AGA Hercules Properties		2
2	CI administrator		1
3	Contor de cuvinte		1
4	Imputernicire av	8283617/29.05.24/av Florina Sandolache	1
		Total file:	5

X. Prelucrarea[10] datelor cu caracter personal

Am fost informat cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal efectuată în scopul i cererii.

Filip Raluca-Mihaela (Nume şi prenume) 30/05/2024 (Data) (Semnătura)

XI. Anexele nr. ..... fac parte integrantă din prezenta cerere.

Întocmită într-un exemplar, pe propria răspundere, cunoscând că declaraţiile inexacte su legii.

30/05/2024 (Data) Semnătura

XII. Prezenta cerere de înregistrare şi documentele în susţinerea acesteia se depun către[11]:

Nume FLORINA Prenume SANDOLACHE

posesor al actului de identitate .....

în calitate de împuternicit conform împuternicirii avocaţiale nr. 8283617 din 29/05/2024

Am fost informat cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal[10] efectuată în scopul soluţionării prezentei cereri.

30/05/2024 (Data) Florina Sandolache Digitally signed by Florina Sandolache Date: 2024.05.30 18:08:51 +03'00' Semnătura

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI ARHIVA NR. 34 DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ILFOV

Meteor, 2015. Bejenaru, reprezentant permanent al WellKept, președinte al consiliului

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 3869, 31 iulie 2015

Societatea METEOR - S.A. HOTARÂRE din data de 26.05.2015 a adunarii generale ordinare a actionarilor S.C. METEOR - S.A. Actionarii S.C. METEOR - S.A., o societate pe actiuni înfiintata si functionând conform legilor din România, cu sediul social în strada Franceza nr. 2-4, sectorul 3, Bucuresti, fiind înmatriculata în Registrul Comertului de pe lânga Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/32/1990, cod de înregistrare fiscala RO 361340 („Societatea"), s-au întrunit astazi 26.05.2015, ora 10: 00, la sediul Societatii din Bucuresti, str. Franceza nr. 2-4, sectorul 3, în vederea participarii la sedinta Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor Societatii. La sedinta au participat urmatorii actionari detinatori ai unui numar de 511.455 actiuni în cadrul Societatii, reprezentând 93,748% din capitalul social al Societatii: - Wellkept Properties LTD, persoana juridica cipriota, cu sediul în 1, Evagorou & Menandrou, Frosia Building, et. 3, C.P. 1066 Nicosia, Cipru, înregistrata la Registrul Comertului din Nicosia sub nr. HE101895 - reprezentata prin Florina Sandolache conform Deciziei Consiliului de Administratie din data de 20.05.2015 care detine 295.754 actiuni, reprezentând 54,210% din total capital social; - Weybridge Holdings LTD persoana juridica cipriota, cu sediul în Nicosia, 77 Strovolou, Strovolos Centre, Strovolos, P.C. 2018, Cipru, înregistrata la Registrul Comertului din Nicosia sub nr. 82132 - reprezentata prin Octavia Malene, conform Deciziei Consiliului de Administratie din data de 06.05.2015 care detine 161.146 actiuni, reprezentând 29,538% din total capital social; - Coleborn Trading LTD persoana juridica cipriota, cu sediul în Nicosia, Evagorou & Menandrou, Frosia Building, et. 3, C.P. 1066 Nicosia, Cipru înregistrata la Registrul Comertului din Nicosia sub nr. HE180356 - reprezentata prin Florina Sandolache conform Deciziei Consiliului de Administratie din data de 20.05.2015 care detine 54.555 actiuni, reprezentând 10% din total capital social; Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a fost convocata prin convocatorul publicat în Monitorul Oficial partea a IV a nr. 2084 din data de 23.04.2015 si în ziarul România Libera nr. 7347 din data de 23.04.2015. Astfel, în conformitate cu prevederile Statului si Contractului de societate al S.C. METEOR - S.A. si art. 112 si 117 din Legea nr. 31/1990 privind societatile republicata si modificata (denumita în continuare Legea Societatilor), Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor este legal si statutar constituita si poate avea loc. Dupa prezentarea materialelor si dupa dezbaterile actionarilor pe marginea acestora, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a adoptat urmatoarele hotarâri: HOTARÂREA 1 Actionarii aproba revocarea din functie a tuturor cenzorilor Societatii începând cu data prezentei hotarâri. HOTARÂREA 2 Actionarii aproba numirea ca auditor financiar al Societatii, societatea CECAUDIT INTERNATIONAL - S.R.L., pe o perioada de 3 (trei) ani, începând cu data prezentei hotarâri. HOTARAREA 3 Actionarii aproba împuternicirea urmatoarelor persoane: andrei-Mihai bejenaru - reprezentant permanent al S.C. Wellkept imobiliare S.R.L., presedinte al Consiliului de Administratie si/sau a directorului general al Societatii, domnul Ovidiu Iuliu Marian pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca oricare si/sau toate formalitatile necesare în fata Registrului Comertului, Monitorului Oficial si/sau oricaror altor autoritati publice si/sau private, sa notifice si/sau sa MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 3869/31.V||.2015 19 înregistreze orice decizie sau hotarâre adoptata în cursul Adunarii si sa semneze în numele Societatii si pentru aceasta orice documente necesare potrivit legilor aplicabile în vederea îndeplinirii în mod valabil a hotarârilor adoptate în sedinta. Toate hotarârile au fost adoptate cu votul tuturor actionarilor prezenti, detinatorii unui numar de 511.455 actiuni, reprezentând 93,748% din totalul capitalului social al Societatii. Prezentele hotarâri au fost redactate si semnate astazi, 26.05.2015, în 5 (cinci) exemplare originale. (37/4.131.oos)

Parc Hotels, 2015. Bejenaru, împuternicitul lui Radu Dimofte

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 6134, 26 octombrie 2015

Societatea PARC HOTELS - S.A. HOTARÂRI din data de 23.09.2015, ale adunarii generale ordinare a actionarilor PARC HOTELS - S.A. Adunarea generala ordinara a actionarilor PARC HOTELS - S.A., societate comerciala româna, cu sediul social în Bucuresti, Bd. Poligrafiei nr. 3-5, sectorul 1, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/18126/1993, cod de înregistrare fiscala RO 4381986 (denumita în continuare Societatea), în prezenta tuturor actionarilor: MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 6134/26.X.2015 25 - Tatika Investments Limited, persoana juridica de nationalitate cipriota, cu sediul social în Nicosia, Evagorou & Menandrou nr. 1, Frosia Building, etaj 3, C.P. 1096, Cipru, înregistrata în registrul companiilor din Cipru sub nr. HE 101319, reprezentata prin doamna Florina Sandolache, în calitate de împuternicit, în temeiul deciziei consiliului de administratie al Tatika Investments Limited din data de 14.09.2015, detinatoarea unui numar de 669.570 actiuni cu o valoare nominala de 25 lei, care au o valoare totala de 16.739.250 lei, reprezentând 99,988% din capitalul social al Societatii; - Valentin Trandafir, cetatean român, cu domiciliul în Bucuresti, Bd. Maresal Constantin Prezan nr. 2, ap. 3, sector 1, posesor al C.|. seria RD nr. 608959 emisa de catre SPCEP S1, Biroul nr. 2, la data de 18.12.2008, având codul numeric personal 1701212441531, detinatorul unui numar de 40 de actiuni, în valoare nominala de 25 lei, în valoare totala de 1.000 lei, reprezentând 0,006% din capitalul social al Societatii; - Radu Dimofte, cetatean român, cu domiciliul în Monaco, Av. Princesse Grace nr. 7, Houston Palace, C.P. 98000, Monte Carlo, posesor al pasaportului nr. 13911103 eliberat de autoritatile române de la Bucuresti la data de 20.03.2008, având codul numeric personal 1590509400084, reprezentat de domnul andrei-Mihai bejenaru, în calitate de împuternicit, în temeiul procurii speciale din data de 11.09.2015, detinatorul unui numar de 40 de actiuni, în valoare nominala de 25 lei, în valoare totala de 1.000 lei, reprezentând 0,006% din capitalul social al Societatii, împreuna detinatori ai 100% capitalul social al Societatii, în conformitate cu prevederile Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare (denumita în continuare LS), precum si în conformitate cu prevederile actului constitutiv al Societatii si având în vedere faptul ca actionarii au hotarât de comun acord sa tina sedinta adunarii generale a actionarilor fara respectarea formalitatilor de convocare, a adoptat cu unanimitate de voturi urmatoarele hotarâri: Hotarârea 1: Se aproba prelungirea mandatelor administratorilor Dumitra Iordache si Dan Codrean pentru o perioada de 4 (patru) ani începând de la data prezentei hotarâri, precum si prelungirea duratei contractelor de administrare încheiate între Societate si cei doi administratori, pe aceeasi perioada de 4 (patru) ani, cu mentiunea ca indemnizatia administratorilor ramâne neschimbata. Hotarârea 2: Se ratifica mandatele administratorilor Dumitra Iordache si Dan Codrean pentru perioada cuprinsa între data de 01.05.2015, reprezentând data expirarii mandatului initial si data adoptarii prezentei hotarâri, cu privire la toate actele/faptele juridice de orice natura, inclusiv actele juridice de (dispozitie si de orice valoare, încheiate în numele si pe seama Societatii, direct sau prin terte persoane. Hotarârea 3: Se aproba împuternicirea domnului Dan Codrean - presedintele consiliului de administratie si director general al Societatii pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca oricare si/sau toate formalitatile necesare în fata Registrului Comertului, Monitorului Oficial al României si/sau oricaror altor autoritati publice si/sau private, sa notifice si/sau sa înregistreze orice decizie sau hotarâre adoptata în cursul adunarii si sa semneze în numele Societatii si pentru aceasta orice documente necesare potrivit legilor aplicabile în vederea îndeplinirii în mod valabil a hotarârilor adoptate în sedinta. Prezentele hotarâri au fost adoptate astazi, 23.09.2015, fiind întocmite în conformitate cu cerintele LS, în 5 (cinci) exemplare originale. (63I4.216.182)

IFN Extra Finance, 2016. Bejenaru, împuternicitul lui Radu Dimofte

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 2624, 18 iulie 2016

Societatea IFN EXTRA FINANCE - S.A. HOTARÂRE din data de 14.06.2016, a adunarii generale extraordinare a actionarilor IFN EXTRA FINANCE - S.A. Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor IFN EXTRA FINANCE - S.A., o societate pe actiuni înfiintata si functionând conform legilor din România, cu sediul social în Bucuresti, str. Pictor Barbu Iscovescu 19, parter, etaj 1 si etaj 2, înmatriculata în Registrul Comertului sub nr. J40/1701/2009, cod de înregistrare fiscala RO 25088971 („Societatea"), se tine astazi, 14.06.2016, cu renuntarea în mod expres si unanim la formalitatile de convocare, în temeiul prevederilor art. 18.4.6 din actul constitutiv al Societatii raportate la prevederile art. 121 din Legea nr. 31/1990 (denumita în continuare LS). Actionarii: - Radu Dimofte, cetatean român, domiciliat în Monaco, 7 Av. Princesse Grace, Huston Palace, Monte Carlo, 98000, identificat cu pasaportul nr. 13911103, eliberat de autoritatile române de la Bucuresti la data de 20.03.2008, detinatorul unui numar de 2.770.427 de actiuni, în valoare nominala de 1 RON, în valoare totala de 2.770.427 RON, reprezentând 49,9% din capitalul social al Societatii, prin împuternicit andrei-Mihai bejenaru, în baza împuternicirii din data de 28.03.2016; - Stefan Dumitru, cetatean român, domiciliat în judetul Ilfov, satul Snagov (com. Snagov), Str. Florilor nr. 147, identificat cu C.I. seria IF nr. 315992, emisa de catre SPCLEP Snagov, la data de 14-05.2012, detinatorul unui numar de 2.781 .533 de actiuni, în valoare nominala de 1 RON, în valoare totala de 2.781.533 RON, reprezentând 50,1% din capitalul social al Societatii, împreunã detinatori a 100% din capitalul social al Societatii, în conformitate cu prevederile Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare („LS"), precum si în conformitate cu prevederile actului constitutiv al Societatii, au hotarât, de comun acord, sa tina prezenta sedinta a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, fara respectarea formalitatilor de convocare, conform art. 121 din LS si au adoptat urmatoarele hotarâri: MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 2624/18.V||.2016 7 HOTARÂREA 1: Actionarii aproba participarea Societatii, în calitate de membru fondator, la constituirea asociatiei „Patronatul Creditului IFN", organizatie patronala ce urmeaza a se constitui în temeiul Legii nr. 62/2011 privind dialogul social, republicata. HOTARÂREA 2: Actionarii aproba împuternicirea domnului Dumitru Stefan, în calitate de director general al Societatii, în relatiile cu orice persoane fizice sau juridice în vederea constituirii asociatiei „Patronatul Creditului IFN", în cadrul careia Societatea va detine calitatea de membru, precum si în vederea semnarii oricaror documente necesare aducerii la îndeplinire a acestui mandat, semnatura acestuia fiind pe deplin opozabila Societatii. HOTARÂREA 3: Actionarii aproba împuternicirea domnului Stefan Dumitru - Director General al Societatii pentru ca, personal sau printr-o persoana împuternicita în mod subsecvent, sa îndeplineasca oricare si/sau toate formalitatile necesare în fata Registrului Comertului, Monitorului Oficial al României, Partea a IV-a si/sau oricaror altor autoritati publice si/sau private, sa notifice si/sau sa înregistreze orice decizie sau hotarâre adoptata în cursul Adunarii si sa semneze în numele Societatii si pentru aceasta orice documente necesare potrivit legilor aplicabile în vederea îndeplinirii în mod valabil a hotarârilor adoptate în sedinta. Toate hotarârile au fost adoptate cu 5.551.960 voturi „pentru", reprezentând 100% din capitalul social al Societatii. Nu s-au înregistrat voturi „împotriva" si nici abtineri. Prezentele hotarâri au fost adoptate cu respectarea actului constitutiv al Societatii si a Legii nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, fiind redactate astazi, 14.06.2016, în 4 (patru) exemplare originale. (13/4.511.2o1)

WellKept, 2017. Bejenaru administrator unic, domiciliat în Bd. Primăverii 30, ap. 9

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 403, 7 februarie 2017

Societatea WELLKEPT GROUP - S.A. HOTARÂRILE adunarii generale ordinare a actionarilor WELLKEPT GROUP - S.A. Wellkept Group - S.A., persoana juridica româna, cu sediul social în Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 5-7, parter, corp D, spatiul 1, sectorul 1, înmatriculata în registrul comertului sub nr. J40/6207/2005 si având codul de înregistrare fiscala RO 17438154 (denumita în continuare Societatea). Data: 12.01.2017. Locul: Sedinta adunarii generale ordinare a actionarilor se tine prin corespondenta, dreptul de vot urmând a ti exercitat de actionari prin corespondenta, în temeiul prevederilor art. 7.4.6 si art. 7.5.2 din actul constitutiv al Societatii raportate la prevederile art. 121 din Legea nr. 31/1990 (denumita în continuare LS). Actionarii: - TATIKA INVESTMENTS LIMITED, persoana juridica cipriota, cu sediul în Cipru, Evagorou & Menandrou nr. 1, Frosia Building, etaj 3, C.P. 1066, Nicosia, înregistrata în Registrul Companiilor din Nicosia, Cipru, sub nr. HE 101319 („Tatika"), detinatoarea unui numar de 1.438.249 actiuni, reprezentând 98,0528% din capitalul social al Societatii, este reprezentata prin administrator Vasiliki Andronikou, care îsi exercita dreptul de vot prin corespondenta; - RADU DIMOFTE, cetatean român, domiciliat în Monaco, 7 Av. Princesse Grace, Houston Palace, Monte Carlo, 98000, posesor al pasaportului nr. 13911103, eliberat de autoritatile române de la Bucuresti la data de 20.03.2008, având codul numeric personal 1590509400084. detinatorul unui numar de 28.561 de actiuni nominative, reprezentând 1,9472% din capitalul social al Societatii, îsi exercita dreptul de vot prin corespondenta, declara ca au luat act de notificarea primita de la Administratorul unic al Societatii si de toate materialele anexate, transmise acestora la data de 11.01.2017, au analizat materialele sedintei si au decis sa tina sedinta prin corespondenta astazi, 12.01 .2017. Astfel, în conformitate cu prevederile actului constitutiv al Wellkept Group - S.A. si ale Legii nr. 31/1990 privind societatile, republicata si modificata 16 MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 403/7.||.2017 (denumita în continuare LS), adunarea generala ordinara a actionarilor este legal si statutar constituita si poate avea loc. Adunarea generala ordinara a actionarilor a adoptat urmatoarele hotarâri: HOTARAREA 1: Actionarii iau act de renuntarea la mandat formulata de catre administratorul unic Lucian Hoanca si aproba revocarea mandatului acestuia de administrator unic si încetarea contractului de administrare începând cu data de 12.01.2017. HOTARAREA 2: Actionarii aproba numirea în functia de administrator unic al Societatii, pentru o perioada de 4 (patru) ani, începând de la data prezentei hotarâri, a domnului andrei-Mihai bejenaru, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30, ap. 9, sectorul 1, cu resedinta în Marea Britanie, 19 Vancouver House, Londra, cod postal SE16 7BU, posesor al C.I. seria RX nr. 828682, emisa de S.P.C.E.P. Sector 1 la data de 14.12.2015, CNP 1701203424513. HOTARAREA 3: Actionarii stabilesc remuneratia lunara bruta a noului administrator unic, domnul andrei- Mihai bejenaru, în valoare de 1.000 (omie) euro. HOTARAREA 4: Actionarii aproba actualizarea punctului 8.4.1 al actului constitutiv al Societatii cu privire la noul administrator unic, care va avea urmatorul cuprins: „8.4.1. Societatea va fi administrata de domnul andrei-Mihai bejenaru, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30, ap. 9, sectorul 1, cu resedinta în Marea Britanie, 19 Vancouver House, Londra, cod postal SE16 7BU, posesor al C.I. seria RX nr. 828682, emisa de SPCEP Sector 1 la data de 14.12.2015, CNP 1701203424513, în calitate de administrator unic („Administratoru|")." HOTARAREA 5: Actionarii îl împuternicesc pe domnul andrei-Mihai bejenaru, în calitate de director general si administrator unic al Societatii, pentru ca, în numele Societatii si pentru Societate, sa vânda oricui va crede de cuviinta, la pretul si în conditiile pe care le va stabili cu depline puteri, unitati locative, apartamente, parcari, cotele indivize si a terasele înierbate aferente imobilului teren si constructie situat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30, sectorul 1, precum si în vederea semnarii în numele si pe seama Societatii a contractelor de rezervare, a promisiunilor de vânzare-cumparare, a contractelor de vânzare-cumparare si a tuturor actelor subsecvente acestora. In acest sens, directorul general Societatii este împuternicit sa negocieze cu depline puteri toate clauzele contractului de vânzare-cumparare, inclusiv cele privind transmiterea proprietatii, predarea bunului, garantia de evictiune si vicii, riscul contractului, sa faca dovada calitatii de proprietar a Societatii, va face orice fel de cereri si declaratii necesare, va reprezenta Societatea cu depline puteri în fata oricaror persoane fizice sau institutii implicate în realizarea prezentului mandat (Primaria competenta, Directia de Impozite si Taxe Locale, A.N.C.P.|.-O.C.P.|. competent, Biroul notarial etc.), va solicita si va ridica certificatul de atestare fiscala în vederea vânzarii, va solicita si va ridica orice document necesar pentru operatiunile ce urmeaza a fi îndeplinite, va solicita notarului public obtinerea extrasului de carte funciara pentru autentificare, va depune actele de proprietate precum si toate documentele solicitate pentru încheierea antecontractului/contractului de vânzare- cumparare, va declara ca suntem de acord cu transmiterea proprietatii cu toate atributele sale, precum si cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumparatorului, iar dupa caz, cu înscrierea dreptului de ipoteca legala în favoarea societatii sau cu renuntarea la dreptul de ipoteca legala, dupa caz, si ulterior, dupa încasarea pretului vânzarii va putea semna declaratia de încasare a pretului si de radiere a dreptului de ipoteca legala înscris în favoarea Societatii, va putea, de asemenea, sa încheie contractul

de vânzare-cumparare cu rezerva dreptului de proprietate, în situatia în care pretul vânzarii nu va fi achitat integral la data semnarii contractului translativ al dreptului de proprietate, dupa cum va considera de cuviinta, va achita taxele si impozitele aferente, semnând în numele Societatii si pentru Societate antecontractul/contractul de vânzare- cumparare, precum si oriunde trebuinta o va cere, semnatura sa ñindu-ne pe deplin opozabila. HOTARAREA 6: Actionarii îl împuternicesc pe domnul andrei-Mihai bejenaru, în calitate de director general si administrator unic al Societatii, în relatiile cu bancile la care Societatea are deschise conturi si i se acorda drept de semnatura în banca referitor la toate operatiunile si tranzactiile efectuate în conturile bancare ale Societatii, fara limita de suma, semnatura acestuia fiind opozabila Societatini. A HOTARAREA 7: Actionarii îl împuternicesc pe domnul andrei-Mihai bejenaru, director general si administrator unic al Societatii, în vederea semnarii oricaror documente aferente hotarârilor adunarii generale ordinare a actionarilor si a efectuarii, personal sau printr-o împuternicire subsecventa, a tuturor procedurilor si formalitatilor prevazute de lege în scopul îndeplinirii hotarârilor adunarii generale ordinare a actionarilor, inclusiv în vederea semnarii variantei actualizate a actului constitutiv al Societatii. Prezentele hotarâri au fost adoptate prin corespondenta, cu respectarea actului constitutiv al Societatii si a Legii nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, fiind redactate de secretarul tehnic astazi, 12.01.2017, în 4 (patru) exemplare originale. (49l4.698.649)

Universal, 2026. Bejenaru numit administrator

Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 3656, 11 iunie 2026

Societatea UNIVERSAL - S.A. HOTARÂRI din data de 29.04.2026 ale Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor UNIVERSAL - S.A. Actionarii UNIVERSAL - S.A., persoana juridica româna, cu sediul în municipiul Bucuresti, sectorul 1, bd. Nicolae Balcescu nr. 17 A, subsol si parter, având numar de înregistrare în Registrul Comertului: J1991000010409 si cod de înregistrare fiscala: RO361390, au tinut astazi 29.04.2026, ora 10:00, sedinta Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor Societatii, prin corespondenta. La sedinta si-au exercitat dreptul de vot prin corespondenta urmatorii actionari detinatori ai unui numar de 895.142 actiuni, reprezentând 99,713% din capitalul social al Societatii: - Wellkept Properties LTD, persoana juridica cipriota, cu sediul în 1, Evagorou & Menandrou, Frosia Building, et. 3, C.P. 1066 Nicosia, Cipru, înregistrata la Registrul Comertului din Nicosia sub nr. HE101895, detinatoarea unui numar de 895.142 de actiuni, reprezentând 99,713% din totalul capitalului social al Societatii, care si- a exercitat dreptul de vot prin corespondenta, conform buletinului de vot anexat; Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a fost convocata prin convocarea publicata în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 1.849 din data de 24 MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA A IV-A, Nr. 3656/11.V|.2026 26.03.2026 si în ziarul România Libera nr. 10.067 din data de 26.03.2026. Actionarii au tinut sedinta prin corespondenta, în temeiul art. 122 din Legea nr. 31/1990 privind societatile republicata si modificata (denumita în continuare Legea Societatilor) si art. 13.8 din actul constitutiv actualizat al Societatii. Astfel, în conformitate cu prevederile actului constitutiv al UNIVERSAL - S.A., si art. 112 si 117 din Legea Societatilor, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor este legal si statutar constituita si poate avea loc. Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a adoptat urmatoarele hotarâri: Hotarârea 1: Actionarii aproba numirea în functia de administrator, membru al Consiliului de Administratie al Societatii, pe o durata de 4 (patru) ani, începând de la data prezentei adunari generale, a domnului bejenaru andrei-Mihai, cetatean român, domiciliat în Bucuresti, Bd. Primaverii nr. 30, et. 2, ap. 9, sectorul 1, posesor al C.|. seria MB nr. 1085982, emisa de SPCEP Sector 1, biroul nr. 1, la data de 05.11.2025, CNP 1701203424513. Hotarârea 2: Actionarii stabilesc ca remuneratia lunara bruta a domnului bejenaru andrei-Mihai este de 2.000 (doua mii) euro platibila în lei la cursul BNR (Bancii Nationale a României) valabil la data efectuarii platii. Hotarârea 3: Actionarii îl împuternicesc pe directorul general al Societatii, domnul Ovidiu Iuliu Marian sa semneze toate documentele aferente hotarârilor Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor si sa îndeplineasca, personal sau prin mandatar, toate procedurile si formalitatile prevazute de lege în vederea ducerii la îndeplinire a hotarârilor Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor. Toate hotarârile au fost adoptate cu votul tuturor actionarilor prezenti, detinatorii unui numar de 895.142, reprezentând 99,713% din capitalul social al Societatii. Prezentele hotarâri au fost redactate si semnate astazi, 29.04.2026, în 4 (patru) exemplare originale. (4s/9.443.o9o)

5. Creanța față de WellKept: cinci ani neplătită, apoi scoasă din evidență

În situațiile financiare anuale depuse la ANAF se vede că la Hercules creanța de 2.966.220 lei rămâne neschimbată din 2018 până în 2022 și dispare în 2023, când apar cheltuielile financiare și pierderea. La WellKept, profiturile din aceeași perioadă. Aici sunt fila F40 din bilanțul Hercules pe 2023 (imobilizările financiare de 2.966.220 lei trec la zero), raportul administratorului Hercules pe 2023 și nota 7 din situațiile WellKept pe 2023 (datoriile la 01.01.2023, fără datoria către Hercules).

Hercules Properties SRL – CUI 23506016

lei	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Imobilizări corporale (avansurile pentru apartamente)	5.064.081	981.971	981.971	981.971	996.907	981.971	981.971	1.506.395	1.506.395	1.506.395
Imobilizări financiare (creanța față de WellKept)	0	3.028.805	2.966.220	2.966.220	2.966.220	2.966.220	2.966.220	0	0	0
Casa și conturi la bănci	1.547	1.441.848	1.026.535	1.306.836	1.295.191	853.157	432.121	163.891	29.690	18.526
Cifra de afaceri	2.598	0	0	126.643	67.819	54.157	69.787	101.386	85.359	85.997
Cheltuieli financiare	0	0	7.207	7.235	7.573	1.793	15.761	2.705.970	3.755	220
Profit net	0	407.545	168.341	270.003	0	0	0	0	0	0
Pierdere netă	415.640	0	0	0	24.268	186.729	223.558	2.606.878	24.368	23.021

WellKept Group SA – CUI 17438154

lei	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cifra de afaceri	17.866.427	7.628.551	8.088.290	11.846.138	9.172.429	10.077.069	10.288.096	10.204.788	10.582.063
Profit net	45.804.082	9.836.797	14.397.265	14.119.966	21.797.117	18.220.928	32.310.288	35.405.815	48.632.992
Pierdere netă	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ce arată cifrele

2017. Avansurile plătite pentru apartamente, ținute la imobilizări corporale, scad de la 5.064.081 la 981.971 lei, adică cu 4.082.110 lei. În locul lor apare o creanță de 3.028.805 lei față de WellKept, iar în bancă intră circa 1,44 mil. lei. Adică WellKept a restituit în 2017 circa 1,05 mil. lei.

2018. Creanța mai scade cu 62.585 lei și ajunge la 2.966.220 lei.

2018–2022. Creanța stă pe loc la 2.966.220 lei timp de cinci ani. WellKept nu mai plătește nimic, deși are profit în fiecare an, între 9,8 și 48,6 mil. lei.

01.01.2023. Datoria nu mai apare în contabilitatea WellKept. Erau avansuri primite pentru apartamente, așa că ar fi trebuit să stea la „clienți creditori – avansuri facturate”. În nota 7 a WellKept, soldul acestui rând la 1 ianuarie 2023 e doar 23.265 lei, iar la „creditori diverși” sunt 774 lei. Datoria de 2.966.220 lei nu mai e acolo, deși nu s-a publicat nicio hotărâre despre stingerea ei.

2023. Hercules scoate și ea creanța din evidență: în F40, imobilizările financiare de 2.966.220 lei trec la zero. Apar cheltuieli financiare de 2.705.970 lei și o pierdere de 2.606.878 lei, acoperită prin hotărârea asociaților din 10.05.2024. Nu există niciun proces împotriva WellKept.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2023

Cod 40 - lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03				X	
4.Fond comercial	04				X	
5Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (**rd. 01 la 06**)	07				X	
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08		524.424		X	524.424
2.Constructii	09	2.351				2.351
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11					
5.Investitii imobiliare	12	841.583				841.583
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	140.388				140.388
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (**rd. 08 la 17**)	18	984.322	524.424			1.508.746
III.Imobilizari financiare	19	2.966.220		2.966.220	X	0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd.07+18+19**)	20	3.950.542	524.424	2.966.220		1.508.746

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri
2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

HERCULES PROPERTIES S.R.L.

Sediul social: Comuna Balotesti, Sat Balotesti, Str.Unirii, nr 13,et 1, cam 6, jud.Ilfov
Cod fiscal **23506016**; Capital social 10.000 lei
Nr. Înreg. Registrul Comertului **J23/1353/2016**

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

pentru perioada
01.01.2023– 31.12.2023

HERCULES PROPERTIES SRL ("Societatea") este o persoana juridica romana inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J23/1353/2016 si la autoritatile fiscale cu cod de inregistrare fiscala 23506016, societate cu raspundere limitata ce a fost infiintata in anul 2008.

Societatea are sediul social in Comuna Balotesti, Sat Balotesti, Str.Unirii, nr 13, etaj 1, cam 6, jud.Ilfov.

La data de 31.12.2023 societatea functioneaza sub regimul juridic de societate cu raspundere limitata,fiind incadrata in categoria **microentitati**, conform OMFP 1802/2014, prezentarea raportarilor anuale facandu-se pe formulare specifice acestei categorii.

Societatea nu are infiintate sucursale, filiále, puncte de lucru.

Administrarea si reprezentarea societatii va fi exercitata de doamna FILIP RALUCA MIHAELA in calitate de administrator cu puteri depline.

Obiectul principal de activitate al companiei : Dezvoltare (promovare) imobiliară, cod **CAEN 4110.**

Capitalul social al societãtii la data de 31.12.2023 este de 10 000 lei , împartit în 100 parti sociale a câte 100 lei fiecare.

In cursul anului 2023 nu au avut loc modificari ale capitalului social.

La sfarsitul exercitiului financiar al anului 2023, societatea a inregistrat active totale si datorii plus capitaluri in suma de 1.749.408 lei ,cu urmatoarea structura :

- active imobilizate	1.506.395 lei (valoare neta)
- creante	78.003 lei
- chelt in avans (ct 471)	1.119 lei
-disponibilitati banesti	163.891 lei

Total active	**1.749.408 lei**

Structura capitalurilor si datoriilor la 31.12.2023, este urmatoarea

- capitaluri proprii	1.640.607 lei
- datorii totale	108.801 lei

Total capitaluri si datorii	**1.749.408 lei**

Creantele societatii , la data de 31.12.2023 , in suma de 78.003 lei sunt compuse din :

- alte creante privind bugetul statului	70.250 lei
- clienti	7.673 lei
- alte creante	80 lei

Datoriile societatii la data de 31.12.2023 , in suma de 108.801 lei sunt structurate astfel :

- furnizori in sold	9.282 lei
- dobanzi	7.480 lei
- alte imprumuturi	90.000 lei
- datorii buget	2.039 lei (platiti in ianuarie 2024)

Societatea nu inregistreaza datorii restante fata de bugetul de stat, bugetele asigurarilor sociale , fonduri speciale ,bugete locale,banci.

In perioada 01.01.2023 – 31.12.2023 , societatea a inregistrat urmatoarele rezultate economico- financiare :

- venituri din financiare	256.595 lei
- venituri din exploatare	101.386 lei
Total venituri	**357.981 lei**
- cheltuieli exploatare	258.889 lei
- cheltuieli financiare	2.705.970 lei
Total cheltuieli	**2.964.859 lei**
Rezultatul brut al perioadei	2.606.878 lei **pierdere**
Impozit pe profit calculat	0 lei
Rezultatul net al perioadei	**2.606.878 lei pierdere**

Pierderea in suma de **2.606.878 lei** aferent exerciciului financiar al anului 2023 , propun a fi acoperita din profiturile anilor anteriori.

Posturile inscrise in raportarea contabila la 31.12.2023 , corespund cu datele inregistrate in contabilitate pe baza de documente justificative , cu respectarea prevederilor Legii contabilitatii nr.82/1991,republicata , cu modificarile ulterioare si ale OMF 1802./2014.

Evidenta contabila este intocmita analitic si sintetic,iar datele corespund cu tranzactiile economice si financiare.

Nu s-au efectuat compensari intre conturile bilantiere si nici intre veniturile si cheltuielile contului de profit si pierdere.

La inchiderea exercitiului financiar s-a organizat inventarierea anuala a elementelor de active si pasiv, conform OMF 2861/2009.

Raportarea contabila a fost intocmita pe baza balantei de verificare la 31.12.2023 si in conformitate cu Legea contabilitatii nr.82/1991 republicata si a OMF 1802/2014

ADMINISTRATOR
Filip Raluca Mihaela

WELLKEPT GROUP S.A.

Nota 7

SITUATIA DATORIILOR

LEI

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2023	Termen de exigibilitate			Sold la 31 decembrie 2023	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Datorii comerciale, din care:	**284.760**	**284.760**	**-**	**-**	**366.997**	**366.997**	**-**	**-**
Furnizori	275.309	275.309	-	-	285.383	285.383	-	-
Furnizori de imobilizari	-	-			23.659	23.659	-	-
Furnizori, facturi nesosite	9.451	9.451	-	-	57.955	57.955	-	-
Avansuri clienti	-	-			-	-	-	-
Alte datorii, din care:	**51.164.974**	**4.536.207**	**15.969.428**	**30.659.339**	**43.067.880**	**3.050.020**	**40.017.860**	**-**
Clienti creditori-avansuri facturate	**23.265**	**23.265**	**-**	**-**	207.522	207.522	**-**	**-**
Taxe salarii	87.084	87.084	-	-	88.547	88.547	-	-
Impozit pe salarii	14.697	14.697	-	-	14.864	14.864	-	-
Salarii de plata	126.889	126.889	-	-	130.424	130.424	-	-
TVA de plata	100.117	100.117	-	-	83.773	83.773	-	-
Impozit pe profit	154.229	154.229	-	-	-	-	-	-
Credite bancare pe termen lung	48.482.096	2.261.668	15.561.089	30.659.339	41.499.940	1.989.840	39.510.100	-
Dobanzi af.credite bancare termen scurt	146.955	146.955	-	-	228.896	228.896	-	-
Garantii clienti	692.603	284.264	408.339	-	774.679	266.919	507.760	-
Garantii furnizori	55.047	55.047	-	-	9.770	9.770	-	-
Sume datorate asociatilor in valuta	-	-	-	-	-	-	-	-
Dobanzi datorate asociatilor in valuta	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende de plata	920	920	-	-	6.835	6.835	-	-
Dividende aferente distribuirilor interimare de dividende	1.280.298	1.280.298	-	-	21.173	21.173	-	-
Creditori diversi	774	774	-	-	1.457	1.457	-	-
TOTAL DATORII	**51.449.734**	**4.820.967**	**15.969.428**	**30.659.339**	**43.434.877**	**3.417.017**	**40.017.860**	**-**

6. PUZ-urile. Terenul dă în Bd. Ion Ionescu de la Brad, nu în Sisești

PUZ Hercules (HCGMB 279/2013): hotărârea, certificatul de urbanism 778/63/S/2013 (terenul „face parte” din Ion Ionescu de la Brad nr. 4, 8 și 10) și planșa de reglementări. PUZ Enayati (HCGMB 355/2017): hotărârea și fila în care lotul e „la cca 80 m” de Bd. Ion Ionescu de la Brad. Harta perimetrelor PUZ după straturile oficiale de pe urbanism.pmb.ro.

PUNCTUL NR. 29

Consiliul General al Municipiului Bucureşti

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

PUZ – ŞOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEŞTI NR. 8A, SECTOR 1

Având în vedere :

- Raportul de specialitate al Arhitectului Şef al Municipiului Bucureşti:
- Expunerea de motive a Primarului General al municipiului Bucureşti;
- Raportul Comisiei de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucureşti;
- Avizul Comisiei Juridice şi de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucureşti;
- Avizul Arhitectului Şef
- Raportul informării şi consultării publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi prevederile hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 136/2012.

Ţinând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- PUG – Municipiul Bucureşti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 şi H.C.G.M.B. nr. 232/2012.
- În conformitate cu prevederile Legii administraţiei publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

14.10.2013

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1: Se aprobă documentaţia de urbanism **"PUZ – ŞOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEŞTI NR. 8A, SECTOR 1"**, în conformitate cu ANEXELE 1,2 şi 3, părţi componente ale documentaţiei de urbanism (ANEXA NR. 1-Avizul Arhitectului Şef, ANEXA NR.2 - Planul de reglementări urbanistice- vizat spre neschimbare, ANEXA nr. 3-Regulamentul Local de Urbanism), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2: Prezenta documentaţie are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art.3: Planul Urbanistic Zonal este valabil 5 ani.

Art.4: Direcţiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului Bucureşti vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Şedinţa ordinară ..... a Consiliului General al Municipiului Bucureşti din data de ..... .

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Bucureşti , ...2013

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
TUDOR TOMA

Certificate de urbanism pe teren, 2008–2025

Rânduri preluate din listele certificatelor de urbanism publicate de Primăria Sectorului 1.

Nr. certificat	Emis	Cerere	CF	Solicitant	Adresa	Scop
4029/115/I	18.12.2008			PAUL PHILIPPE AL ROMANIEI	ION IONESCU DE LA BRAD 8	DEZMEMBRARE
3824/83/I	16.12.2009			SC HERCULES PROPERTIES SRL	IONESCU SISESTI 8A	ALIPIRE
90/4/I	03.02.2010			SC HERCULES PROPERTIES	IONESCU SISESTI 8A	DEZMEMBRARE IMOBIL
142/6/I	15.02.2010			SC HERCULES PROPERTIES	GHEORGHE IONESCU SISESTI 8A	INTOCMIRE PUZ
319/12/I	31.03.2010			SC HERCULES PROPERTIES	GHEORGHE IONESCU SISESTI 8A	CREARE DRUM ACCES
531/52/S	26.04.2011			RECIPLIA SRL	IONESCU SISESTI 8A	AVIZ OPORTUNITATE
778/63/S	15.05.2013	9306 / 27.03.2013		S.C. HERCULES	GHE. IONESCU SISESTI NR.8A	AVIZ OPORTUNITATE
1734/168/S	26.11.2013	31493 / 07.11.2013		HERCULES PROPETIES	SISESTI NR.8A	SPATIU COMERCIAL
1749/226/S	11.11.2014	26026 / 29.09.2014		SC MEGA IMAGE SRL	GH. IONESCU SISESTI NR.8A	DESFIINTARE IMPREJMUIRE
168/10/S	02.02.2015	34351 / 23.12.2014		SC MEGA IMAGE SRL	GH. IONESCU SISESTI NR.8B	EXTINDERE
678/60/S	11.05.2015	5389 / 24.02.2015		SC MEGA IMAGE SRL	IONESCU SISESTI NR.8B	REAMENAJARE SPATIU COMERCIAL, EXTINDERE SI MODIFICARE FATADE
2041/213/S – 2044/216/S	04.12.2015	31352, 31357, 31358, 31359 / 16.10.2015		SC HERCULES PROPERTIES SRL PRIN BEJENARU ANDREI	IONESCU SISESTI NR.8A	INFORMATIV (4 certificate)
407/CVDV/S	12.12.2018	50012 / 27.11.2018		EXCEPTAT DE LA PUBLICARE - PERSOANA FIZICA	GHEORGHE IONESCU SISESTI NR.8A	REALIZARE DRUM
936/121/S	19.06.2019	19899 / 10.05.2019		SC HERCULES PROPERTIES SRL	GHEORGHE IONESCU SISESTI NR.8A	INFORMATIV
509/69/S	04.05.2021	14598 / 19.03.2021	278661	DINU POPA EMIL-ALEXANDRU REPREZENTANT AL SC HERCULES PROPERTIES SRL	GHEORGHE IONESCU SISESTI NR.8A	CONSTRUIRE SERVITUTE
1047/138/S	28.07.2021	33453 / 24.06.2021	270649	S.C. MEGA IMAGE SRL	SOS. GHEORGHE IONESCU SISESTI 8B	OPERATIUNI NOTARIALE - CONSTITUIRE SERVITUTE DE TRECERE
1518/202/S	09.11.2021	48131 / 07.09.2021	270650	SC MEGA IMAGE SRL	GHEORGHE IONESCU SISESTI NR.8B	OPERATIUNI NOTARIALE - CONSTITUIRE SERVITUTE DE TRECERE
781/90/S	27.06.2023	29026 / 27.06.2023	270650	SC MEGA IMAGE SRL PRIN MUNTEANU IOAN MIRCEA	GHEORGHE IONESCU SISESTI NR.8B	OPERATIUNI NOTARIALE - CONSTRUIRE SERVITUTE DE TRECERE
936/129/S	20.08.2025	7454 / 04.02.2025	270650	S.C. MEGA IMAGE SRK	GHE. I. SISESTI NR.8B	OPERATIUNI NOTARIALE CONSTRUIRE SERITUTE DE TRECERE
1282/171/S	28.10.2025	27162 / 17.04.2025	262026	DINU-POPA EMIL-ALEXANDRU	GHEORGHE IONESCU SISESTI NR 8A	INFORMATIV

ROMÂNIA
SECTORUL 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 778 /. 63 /.S./.9306.din. 15 05 2013

ÎN SCOPUL: Elaborarea documentatiei pentru construire spatiu comercial tip supermagazin cu regimul de inaltime S+P+1E – obtinere aviz de oportunitate

Urmare a cererii adresate de[1] **S.C. HERCULES PROPERTIES S.R.L.**

cu domiciliul[2]/sediul în județul ..... municipiul/orașul/comuna Bucuresti

satul ..... sectorul 1 cod poștal .....

strada b-dul N. Titulescu nr. 4-8, bloc ....., sc. ....., et. 8, ap. .....,

telefon/ fax ..... E-mail .....

înregistrată la nr. 9306 din 27.03. 20 13

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal .....

strada Sos. Gh. Ionescu Sisesti nr. 8A, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. .....sau

identificat prin[3] Plan cadastral 1:1000 si 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.269../2010, faza PUG/~~PUZ/PUD~~, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București prelungita

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

Nu se prezinta acte de proprietate. Regimul juridic se va definitiva la faza AC. Teren intravilan cu suprafata de 11301 mp – conform mentiunii din cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

Imobilul nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti actualizata in 2010.

In Extrasul de Carte funciara cu nr. 241383 din 14.03.2013 emis de BCPI Bucuresti Sect. 1 nu sunt inscrise sarcini.

Potrivit adresei inregistrate la Primaria Sectorului 1 sub nr.80 din 21.01.2010 Directia Nationala Anticoruptie arata ca efectueaza acte premergatoare cu privire la modul de dobandire al dreptului de proprietate asupra terenurilor situate in str. Ion Ionescu de la Brad nr.4,8 si 10, din care face parte si terenul ce face obiectul prezentului certificat de urbanism.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr 269/2000 cu valabilitatea prelungita terenul este cuprins in subzona CB1 - subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate .

Utilizari admise: Institutii, servicii, comert, sedii ale unor companii, sedii sociale, depozitare, mica productie nepoluanta, lacasuri de cult, hoteluri, restaurante, locuinte, etc.

Utilizari interzise : activitati productive poluante, constructii provizorii, curatatorii chimice, depozitare en-gros, statii intretinere auto, etc.

Imobilul se afla in zona fiscala A.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicita certificatul de urbanism avand ca scop obtinerea avizului de oportunitate pentru construirea unui spatiu comercial tip supermagazin cu regimul de inaltime S+P+1E.

Conform PUG-Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr 269/2000 cu valabilitatea prelungita, imobilul este cuprins in zona CB1 ce prevede POTmax=50% ; CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim =2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

Conform Titlu I capitolul 5 aliniat 4 al PUG MB, pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se pot elabora și aproba documentații P.U.Z la solicitarea proprietarului terenului.

Potrivit Art. I, alin. 10 din Ordonanta de urgenta nr. 7/2011 – pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare - Articolul 32 se modifica si va avea urmatorul cuprins: Art.32 - (1) " În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit.c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 m^2 pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m^2 pentru funcțiuni de servicii sau producție; 2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București.

Se prezinta avizul de urbanism nr.42 din 03.11.2010. Nu se prezinta HCGMB pentru aprobare PUZ.

Solicitantul (proiectantul) este direct raspunzator de identificarea cadastrala a imobilului in documentele care stau la baza eliberarii prezentului certificat de urbanism, si pentru corectitudinea acesteia.

Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic si tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentatiile de urbanism legal aprobate, precum si din documentele anexate cererii de catre solicitant. Primaria Sectorului 1 nu este responsabila pentru existenta unor litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire in vigoare, altele decat cele mentionate in documentatia anexata cererii.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~întrucât~~:

Obtinere aviz de oportunitate

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINŢARE~~ ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desfiinţare solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului : Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiţii :

După *primirea prezentului* Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINŢARE~~ VA FI INSOŢITA DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,

ANDREI IOAN CHILIMAN

PRIMAR

SECRETAR,
REMUS ALEXANDRU MOLDOVEANU

ARHITECT ŞEF,
arh. ANDREI MARINESCU

ÎNTOCMIT,
Razvan Palita

ŞEF BIROU,
Cristian Gheorghe

117

Achitat taxa de : ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de .....

In 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.

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

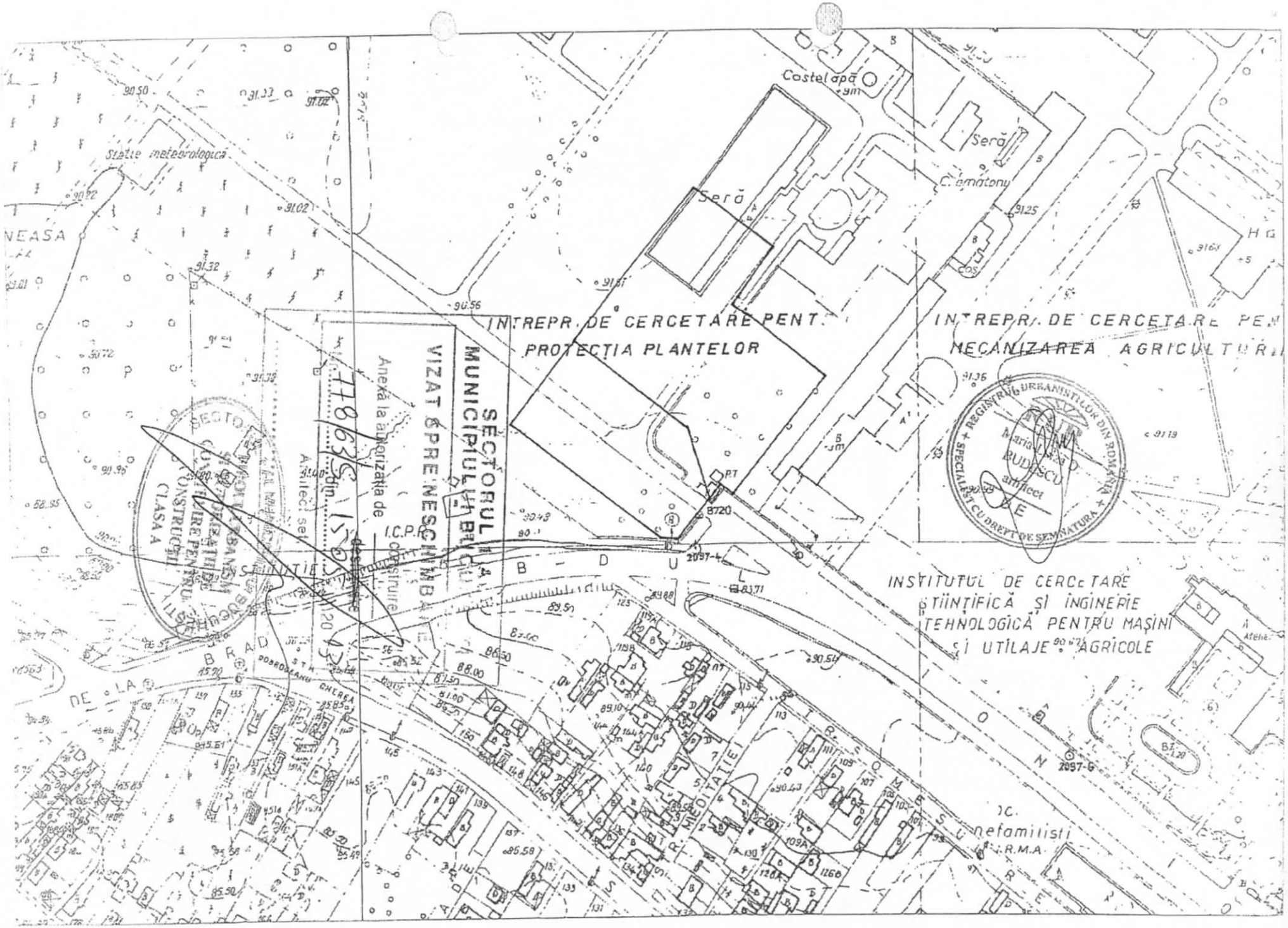
ÎNTOCMIT,

ȘEF SERVICIU,

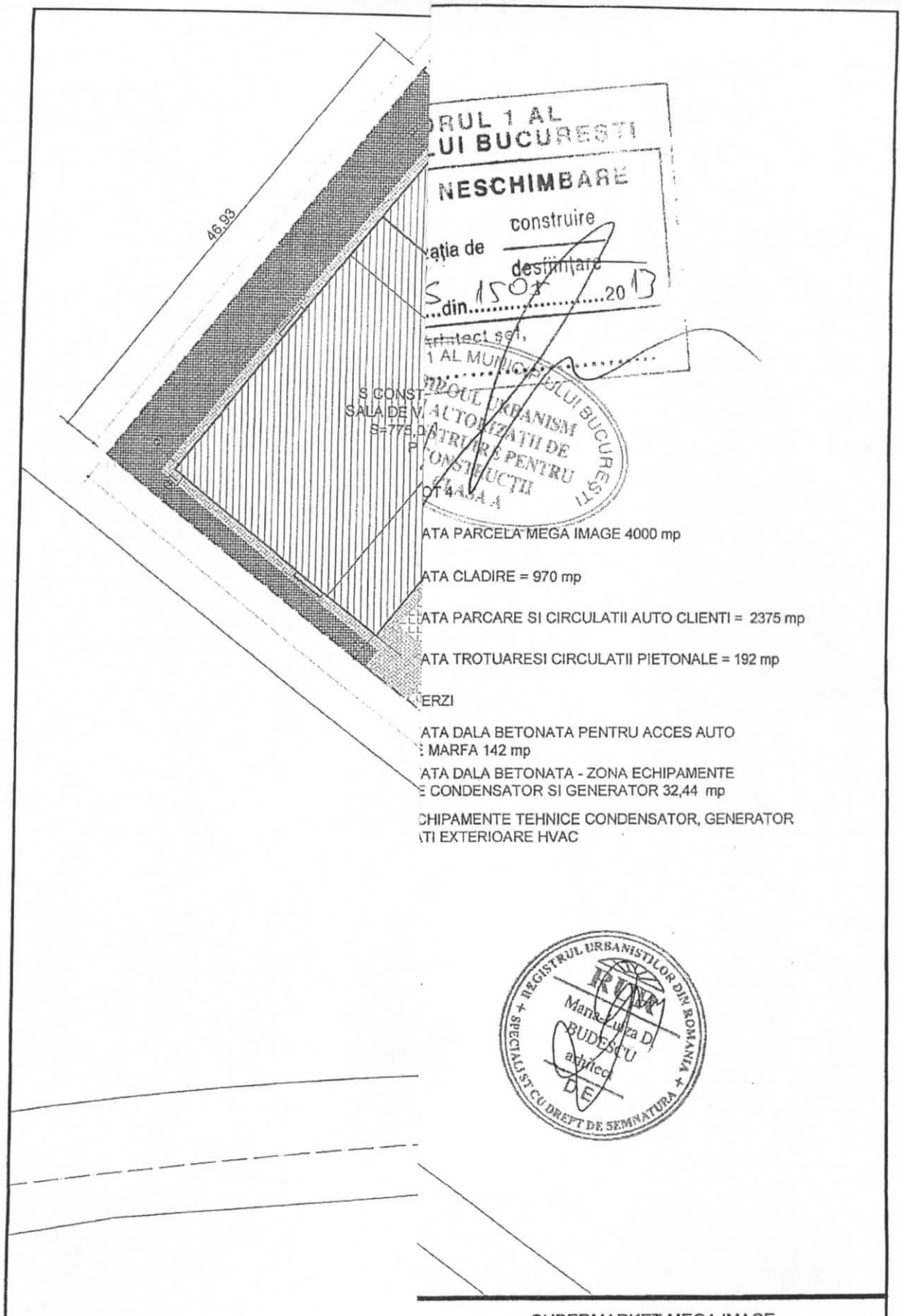
Data prelungirii valabilității:.....

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

Transmis solicitantului la data de .....direct / ~~prin poștă~~.



Costelapă
Seră
Seră
Stație meteorologică
INTREPR. DE CERCETARE PENT.
PROTECȚIA PLANTELOR
INTREPR. DE CERCETARE PEN
MECANIZAREA AGRICULTURI
INSTITUTUL DE CERCETARE
ȘTIINȚIFICĂ ȘI INGINERIE
TEHNOLOGICĂ PENTRU MAȘINI
ȘI UTILAJE AGRICOLE
SECTORUL
MUNICIPIUL
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autorizația de
construire
I.C.P.P.
Arhitect
CLASA A
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA
Maria
BUDESCU
arhitect
B - D U L
DE LA BRAD
MEDITAȚIEI
nefamiliști



SUPERMARKET MEGA IMAGE
"ION IONESCU"

T: Soseaua Gheorghe Ionescu Sisesti, Nr.8A
BUCURESTI, sector 1

PLAN DE SITUATIE	SCARA: 1/500
	FAZA: CU
	DATA: 26 Apr / **2013**

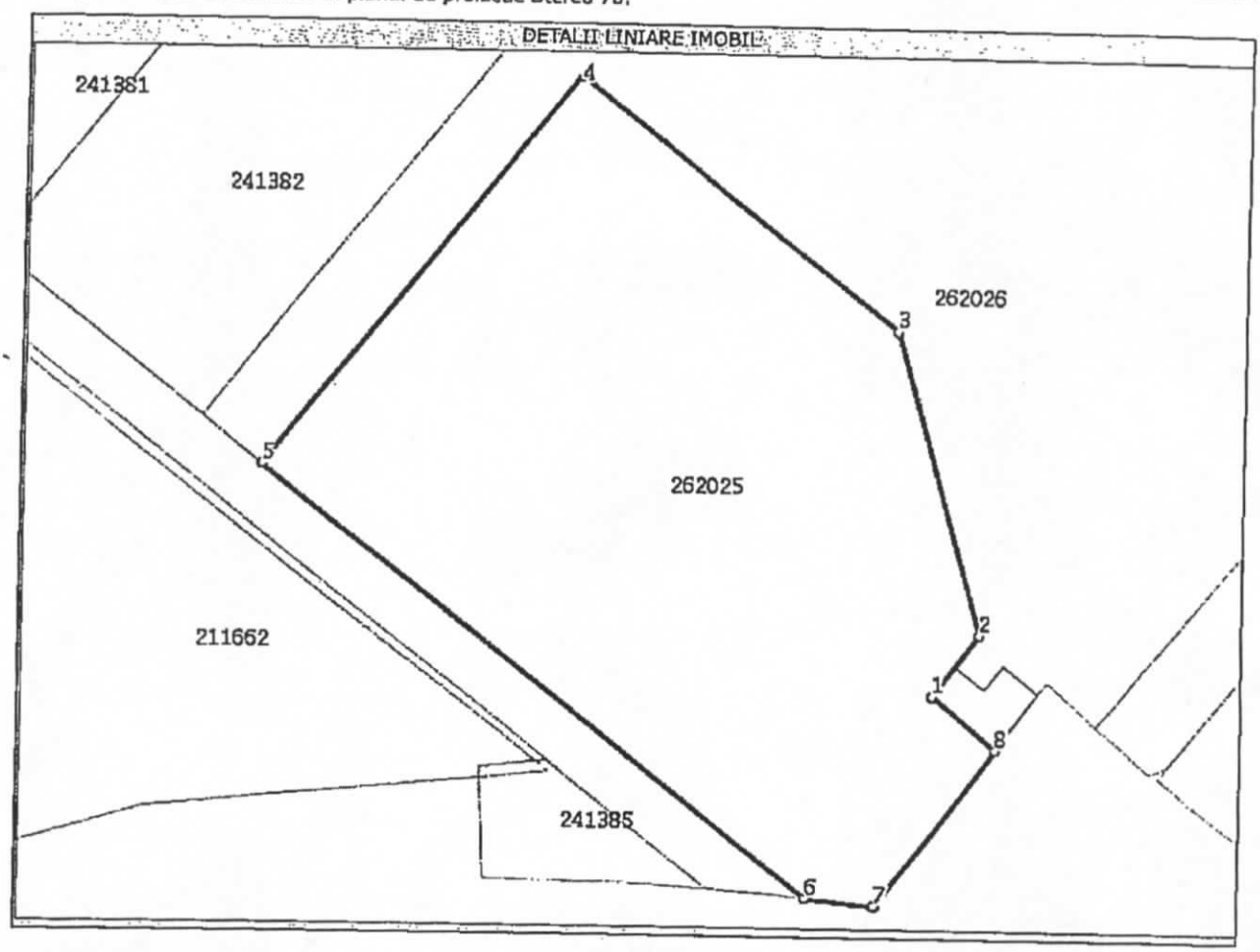
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 262025
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

TEREN intravilan
Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Soseaua Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 8A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
262025	3954	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:3954	-	-	-	-

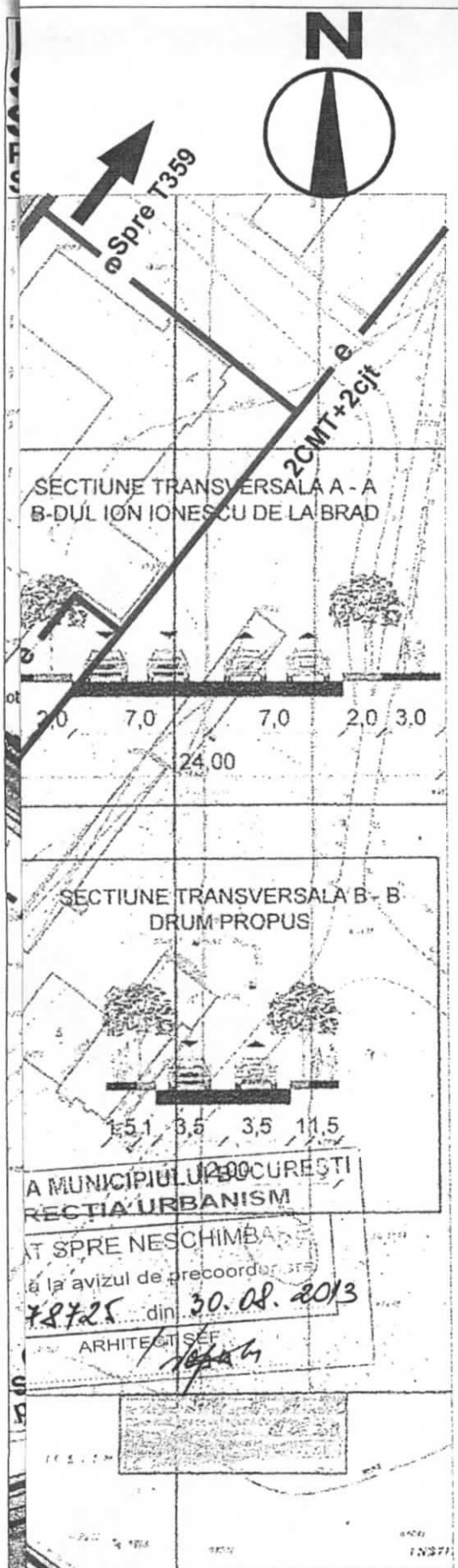
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
1	2	9
2	3	35
3	4	45
4	5	55
5	6	76
6	7	7
7	8	22
8	1	9

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.**

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



LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERA P.U.Z.

LIMITA EDIFICABIL

RETELE EXISTENTE

- a — ALIMENTARE CU APA
- c — CANALIZARE
- g — GAZE NATURALE
- e — ELECTRIC
- T — TELEFON
- Ta — TELEFON AERIAN

RETELE DEZAFECTATE

- e T809 — ELECTRIC INCLUSIV T809

RETELE, BRANSAMENTE SI RACORDURI PROPUSE

- a — ALIMENTARE CU APA
- cm — CANALIZARE MENAJERA
- cp — CANALIZARE PLUVIALA
- g — GAZE NATURALE
- e — ELECTRIC
- T — TELEFON

ECHIPAMENTE PROPUSE

- G.A. — GOSPODARIE APA
- G.C.p. — GOSPODARIE CANALIZARE PLUVIALA
- P.T. — POST TRAFO

S.C. "AVIZ SPRINT" S.R.L.	TITLUL PROIETULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL: SOSEAUA GHEORGHE IONESCU-SISESTI NR. 8A SECTOR 1, BUCURESTI	PROIECT NR. 07-002
SEF PROIECT: ING. URB. OANA SINGUREANU	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1/ 1.000
INTOCMIT ECHIPARE EDILITARA: ING. STEFAN FIERASCU	AUGUST 2013	PLANSA 1RE

Consiliul General al Municipiului Bucureşti

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Şos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 8A, Sector 1

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucureşti şi raportul de specialitate al Arhitectului Şef al Municipiului Bucureşti;

Luând în considerare raportul Comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului nr. 19/29.08.2017 şi raportul Comisiei juridice şi de disciplină nr. 288/29.08.2017 din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucureşti;

Ţinând cont de raportul informării şi consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 136/2012;

Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 1 – Certificat de urbanism nr. 1538/159/S/23657/17.09.2015;
- Primăria Municipiului Bucureşti - Direcţia Urbanism: aviz de oportunitate nr. 23/23.03.2016;
- Primăria Municipiului Bucureşti - Direcţia Urbanism: aviz preliminar nr. 02/31.01.2017;
- Agenţia pentru Protecţia Mediului Bucureşti: decizia etapei de încadrare nr. 04/23.03.2017;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română – aviz de principiu nr. 11688/3147/30473/28319/674/06.06.2016;
- Ministerul Afacerilor Interne – aviz nr. 4.281.018/26.04.2017;
- Ministerul Apărării Naţionale – aviz nr. DT.1491/21.03.2017;
- Serviciul Român de Informaţii – aviz nr. 47.504/23.03.2017;
- Serviciul de Telecomunicaţii Speciale – aviz nr. 221241/29.03.2017;
- Comisia de coordonare a Primăriei Municipiului Bucureşti: aviz nr. 1498604/21.04.2017;
- Comisia tehnică de circulaţie: acord de principiu nr. 8667/22.07.2016;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 9/31.05.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

funcţională, structurată în concordanţă cu prevederile PUG - zona CB1 *„servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate"*, in care programul propus se incadreaza.

12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA

Lotul studiat este situat la cca 8om. Fata de aliniamentul B-dului Ion Ionescu de la Brad. Terenul este în cu o suprafaţa de 11000m², de forma dreptunghiulara cu laturile de 135 respectiv 84 metri, orientat cu latura lunga pe directuia SV-NE. Legatura cu reteaua de drumuri publice se face prin intermediu unei parcele dr 977 pe care sunt inscrise servituti de trecere..

Vecinatatile acestui imobil sunt:

- la vest: terenuri proprietate privata: SC Reciplia SA
- la nord: terenuri proprietate privata: Institutul de Cercetare-Dezvoltare pentru Protecţia Plantelor.
- la est: terenuri proprietate privata: SC Hercules Properties SRL, SC MegaImage SRL
- la sud: teren proprietate privata, nr. cadastral 241384, pe care sunt terenurile ce au generat PUZ au inscrise servituti de trecere si de retele edilitare.

Terenurile au intrat in proprietatea sotilor Enayati Mitra si Enayati Varga prin cumparare. Astfel, suprafata totala de teren 11000m² va rezulta prin comasarea lotulurilori cu numerel cadastrale nr. 241380; 241381; 241382. In prezent pe teren sunt construite drumuri si platforme betonate sau pietruite ce au fost folosite pentru exploatarea agricola a terenurilor.

13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.

Reglementari conform PUG Bucuresti

Terenul este reglementat după cum urmează: in P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, terenul este încadrat în subzona CB1 *"servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate"*.

Subzona CB1:

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) P.O.T. maxim - 50%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)
  - C.U.T. maxim – 2.4 mc/mp teren pentru cladiri cu 6 sau mai multe niveluri
  - C.U.T. maxim – 2.2 mc/mp teren pentru cladiri cu 3-4 niveluri

14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAŢII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII

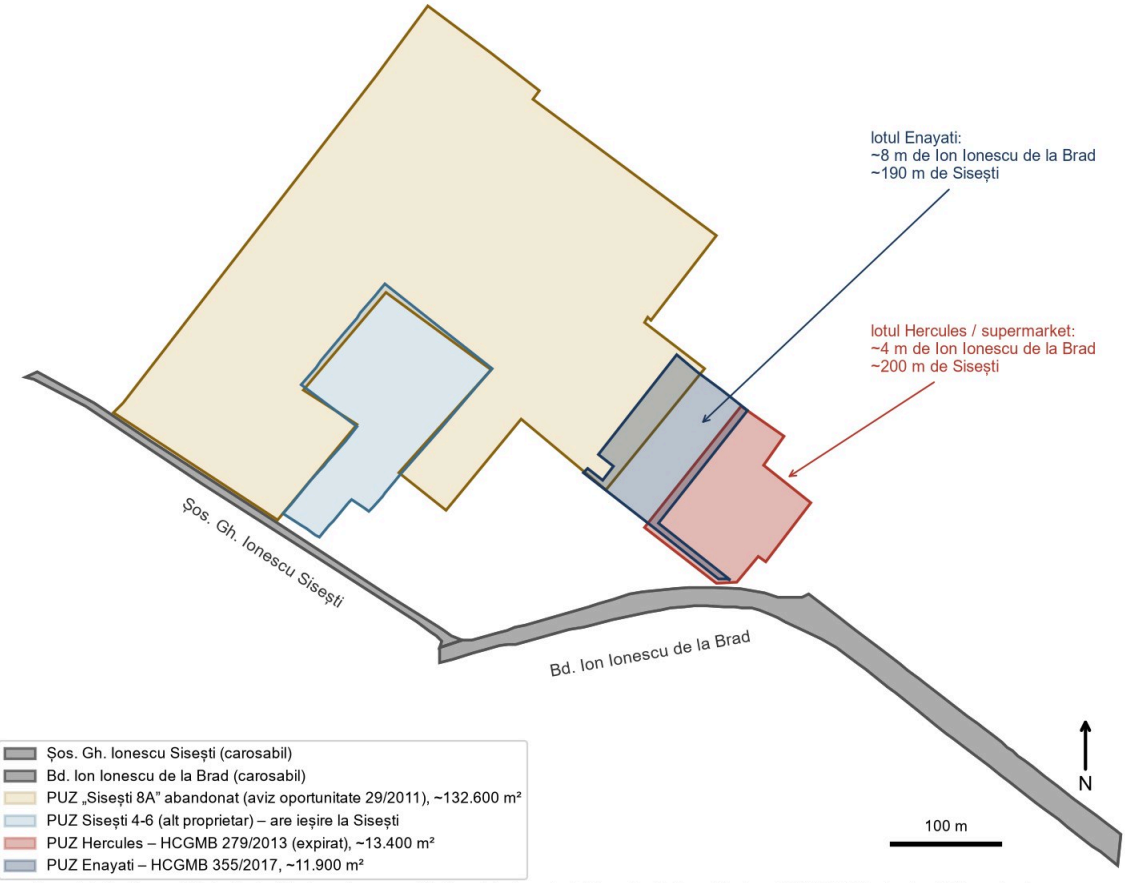
- P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- PUZ Sos Gh. Ionescu Sisesti 8A, sector 1, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 279 din 30.10.2013

Ţinându-se cont de evoluţia zonei, confirmată prin modificările detalierile P.U.G. prin documentaţii de urbanism ulterioare, cât şi de tipologia funcţională şi arhitecturală a imobilelor construite si preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziţie urbana si de edificare (aşa cum reiese din aplicarea indicatorilor

ROMANIA MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL GENERAL
WESTERN OUTDOOR S.R.L. J40/25546/1994 CUI 6645898

12

Ferma Băneasa – perimetrele PUZ pe harta oficială a Primăriei Capitalei



Sursa: urbanism.pmb.ro – straturile „Documentații de urbanism" (în vigoare / care nu sunt în vigoare) și rețeaua de străzi; coordonate Stereo 70, extrase 12.11.2026. Distanțe măsurate între contururi.