



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

PH.NR. 24

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. Înreg. 4438 / 14.02.2022

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 4440 / 14.02.2022 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 4442 / 14.02.2022 prin care supune analizei Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto;

Având în vedere Raportul de avizare a membrilor Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2), lit. c), al. (6) lit. a), art. 196, alin (1), lit. a), art. 297, alin. (1), lit. b) și ale art. 302, art. 303, art. 305-331 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

## HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1.** - Aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a orașului Sinaia, în suprafață de 1380 mp, situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, cuprins în Anexa 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto;

**ART. 3.** - Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 1380 mp, situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, nr. 7336/10.03.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, care stabilește o valoare de piață de 27.600 EURO (20 euro/mp), cuprins în Anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 4.** - Durata concesionării va fi de 49 ani.

**ART. 5.** - Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 – Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 50 euro.

**ART.6.** – Plata redevenței concesiunii se va face integral până la data semnării contractului de concesiune.

**ART. 7.** - Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafață de 1380 mp, situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația "parcare auto".



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

**ART. 8.** - La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

**ART. 9.** - Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

**ART.10.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenului în cartea funciară.

**ART.11.** – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze în numele și pentru Consiliul Local Sinaia contractul de concesiune și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

**ART.12.** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget.

Sinaia, \_\_\_\_\_ 2022

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CALIN MILOȘ.....

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto**

Promovarea proiectului de hotărâre are la baza cererea nr. 1308/13.01.2022 a S.C. SZP INVEST S.R.L., prin care solicită concesionarea unui teren în zona str. Cumpătu nr. 26 (unde S.C. SZP INVEST S.R.L. a achiziționat un imobil pe care îl va renova și va deschide un restaurant), pentru parcare auto.

Propunem concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CALIN MILOȘ.....

**CONSILIUL LOCAL SINAIA  
COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE,  
EVENIMENTE**

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind *concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, pentru parcare auto.***

COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data ..... a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- **Favorabil** *DA* .....
- **Nefavorabil** .....

Pentru următoarele:

MOTIVE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

PROPUNERI:

DATA .....

PREȘEDINTE,





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 4442 / 14.02.2022

## **RAPORT DE SPECIALITATE** al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 1380 mp, din Sinaia, str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto

Prin cererea nr. 1308/13.01.2022 S.C. SZP INVEST S.R.L. solicită concesionarea unui teren în zona str. Cumpătu nr. 26 (unde S.C. SZP INVEST S.R.L. a achiziționat un imobil pe care îl va renova și va deschide un restaurant), pentru parcare auto.

Zona în care se află terenul în suprafața de 1380 mp, din Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, permite parcare auto.

Terenul în suprafața de 1380 mp, din str. Cumpătu nr. 1, lot 2, se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 36-PT 36 – zone mixte pentru complexe și unități turistice, dotări de sport, agrement, spații verzi amenajate existente.

După concesionarea acestui teren, bugetul local va primi un impozit pentru teren și pentru activitatea care se va desfășura pe el.

Terenul în suprafața de 1380 mp, din Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidențele Primăriei orașului Sinaia rezultă că terenul în suprafața de 1380 mp, din Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, nu este revendicat.

Prin Raportul de evaluare nr. 7336/10.03.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2 și s-a stabilit valoarea de 27.600 euro. Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, propunem ca valoarea rezultată din evaluare să fie împartită la 49 ani, rezultând astfel o valoare de pornire la licitație de 564 euro/an.

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ și va fi plătitibilă în lei la cursul BNR din ziua plății.

Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 564 euro/an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Durata concesionării poate fi de maxim 49 ani.

Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația parcare auto.

La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Serviciul Buget prin compartimentul de resort.

Modelul de contract cadru de concesiune a fost elaborat de Compartimentul Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică din cadrul Primăriei orașului Sinaia, respectiv de Radu Roxana Gabriela – Consilier Juridic.

Art. 354 din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ prevede: ” (1) *Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.*

(2) *Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată”.*

Concesionarea bunurilor proprietate privată se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și se face pe baza de licitație publică, conform art. 362 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ.

Având în vedere cele de mai sus, supunem spre analiză Consiliului Local Sinaia, concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto, în conformitate cu art. 332 - 348 din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, precum și documentația pentru licitație.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea terenului din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, în suprafață de 1380 mp, pentru parcare auto**

### Capitolul I

#### Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul în suprafața de 1380 mp este situat în intravilanul Orașului Sinaia, str. Cumpătu nr. 1, lot 2 și aparține domeniului privat al Orașului Sinaia. Terenul nu este îngrădit, și este amplasat în UTR 36-PT 36 – zone mixte pentru complexe și unități turistice, dotări de sport, agrement, spații verzi amenajate existente.

Terenul are categoria de curți-construcții.

Accesul se face din str. Cumpătu, drum public asfaltat.

### Capitolul II

#### 1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local și bugetului de stat sume rezultate din impozite și taxe, va scuti Primaria Sinaia de cheltuieli cu igienizarea zonei.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru executarea lucrărilor concesionarul va fi obligat să obțină acordul proprietarului.

Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc) și va avea obligația achitării utilitatilor consummate, dar și plata impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le consideră necesare.

Prin Raportul de evaluare nr. 7336/10.03.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2 și s-a stabilit valoarea de 27.600 euro (20 euro/mp). Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, propunem ca valoarea rezultată din evaluare să fie împartită la 49 ani, rezultând astfel o valoare minimă de pornire la licitație de 564 euro/an.

Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Orașului Sinaia ar obține:



- redevența anuală - redevența minimă de pornire la licitație este de 564 euro/an și a fost stabilită având la baza Raportului de evaluare 7336/10.03.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai - evaluator membru ANEVAR;

## **2. Aspecte de ordin juridic**

Din punct de vedere juridic, concesionarea imobilului din Str. Cumpătu nr. 1, lot 2 se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea unor proiecte.

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

## **3. Aspecte privind protecția și amenajarea mediului**

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

Titularul activității de construcții, persoana fizică/juridică, pe numele căreia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament

b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolări pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.

c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

### **3.1. Protecția calității apelor:**

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice. Apele pluviale cazute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

**3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.**

Se va avea în vedere - pe cât posibil - ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde să fie protejate.

### **3.3. Amenajarea mediului**

Suprafața spațiului verde nu va putea fi diminuată.



#### **4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI**

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. 622/2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

#### **Capitolul III**

##### **Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

În conformitate cu prevederile art. 362 alin (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 "Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător", respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

#### **Capitolul IV Durata estimată a concesiunii**

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesiunii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

#### **Capitolul V Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune a imobilului situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiului de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

Întocmit,  
VOICU ILIE – Inspector Urbanism



## REGULAMENTUL

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpātu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto

1. Comisia în componența desemnată prin Dispoziția nr. \_\_\_\_/2022 a Primarului orașului Sinaia funcționează valabil în prezența a 2/3 din membrii săi și adoptă decizii valabile cu votul majorității membrilor prezenți.
2. Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.
3. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare liberă.
4. Licitația publică se desfășoară numai dacă sunt înscriși cel puțin 2 ofertanți. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim al concesionării, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.
5. Licitația se desfășoară în două faze:
  - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanți a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr. ..../2022;
  - în faza a doua a licitației participa numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitației se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
6. Comisia de licitație hotărăște adjudecarea licitației publice prin proces-verbal de adjudecare.
7. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea pretului de pornire/mp/lună al licitației, respectiv .... EURO/mp/lună.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

## INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru concesionarea terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2,  
situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru concesionarea terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de \_\_\_\_\_, ora 09.00, oferta pentru concesionarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

### I. PREZENTAREA OFERTELOR

I.1. Licitația publică va avea loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr. 47 și va fi licitație publică deschisă cu strigare liberă.

Licitatia se desfasoara in doua faze. În prima faza se verifica documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului local Sinaia. Ofertantii declarati admisi in prima faza, participa la faza a doua in care adjudecarea se face prin strigare libera.

#### Criteria de eligibilitate:

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Să dețină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);

2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria orașului Sinaia – Serviciul Buget, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;

3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administrația Financiară de pe raza orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;

4. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) ca în cazul câștigării licitației să nu aducă niciun prejudiciu terenului adjudecat și să nu facă modificări fără acordul administrației locale;

5. Participantul la licitație are obligația (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat în termen de 15 zile de la câștigarea licitației și obligativitatea deținerii la locul desfășurării activității a pubelei omologate pentru colectarea deșeurilor;

6. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației), în cazul câștigării licitației, ca în terenul adjudecat va desfășura exclusiv activitatea pentru care a fost licitat. În caz contrar Primăria Sinaia va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (pact comisoriu expres grad IV).

7. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

8. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

**Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:**

**I. Plicul exterior** care va conține documentele necesare pentru a dovedi încadrarea în condițiile și criteriile de evaluare mai sus menționate:

1. Dovada depunerii garanției de participare la nivelul a 10% din valoarea totală a concesiunii, (se restituie în cazul în care nu se câștigă licitația), respectiv ..... euro.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (pentru persoane juridice).
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original).
9. Declarațiile pe propria răspundere menționate la criteriile de eligibilitate punctele 4 – 9, cap.I
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
11. Bilanțul contabil sau declaratia unică la 31.12.2019 (pentru persoane juridice).

**Plicul exterior** va conține pe lângă documentele enumerate mai sus, punctele 1-10 și un **plic interior**, în care va fi depusă oferta pentru spațiile supuse licitației, și va cuprinde:

✓ Formularul de ofertă – model tip (anexa nr. 5) de la Primăria Sinaia, în care se va înscrie prețul oferit de licitant;

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele mai sus menționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana *LA DATA* \_\_\_\_\_ *ORA* \_\_\_\_\_.

Pe **plicul exterior** se va face mențiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1380 mp, DIN SINAIA, STR. CUMPĂTU NR. 1, LOT 2. A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA* \_\_\_\_\_ *ORA* \_\_\_\_\_.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia. Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate, cuprinse în plicul exterior care atestă încadrarea în criteriile de eligibilitate.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul că au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație. Se consideră ofertă valabilă, oferta care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în documentație și a fost depusă în termen.

I.4. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare liberă la care trebuie să participe ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face pentru ofertantul care oferă prețul cel mai mare. Hotărârea comisiei de licitație înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.

I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 341 al. 26 din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar un mai târziu de 30 zile calendaristice de la împlinirea termenului respectiv.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezentate vor fi redactate în limba română
- oferta trebuie să fie fermă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului, în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.

## **II. GARANȚII**

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în valoare de ..... euro și taxa de participare în valoare de 300 lei. Ambele se achită la Casieria Primăriei orașului Sinaia din B-dul Carol I nr.47.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 30 de zile de la data depunerii solicitării de restituire a garanției, însoțită de chitanța în original.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei orașului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

Pentru ca licitația să fie validată pentru teren trebuie să existe minim doi ofertanți. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim al concesiunii, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.

## **III. ALTE PREVEDERI**

Terenul se concesiunează pe o perioadă de ..... ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de concesiune.

Pasul de licitație va fi de ..... EURO/mp/lună, echivalent în lei/mp/lună.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

## CAIET DE SARCINI

de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru concesionarea terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2,  
situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto

### **I. OBIECTUL CONCESIONĂRII**

I.1. Terenul în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto.

Lucrările de amenajare a terenului cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea. La încetarea contractului de concesiune, terenul va fi predat concedentului, fără vreo pretenție din partea concesionarului. Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
- b) OUG 52/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor. Ordonanța de urgență nr. 2/2015.
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificările și completările, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.
- e) OUG nr 164/2008 ordonanta de urgenta pentru modificarea și completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și concedentului, ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integritate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Concesionarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidente, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Concesionarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității pe terenul concesionat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a concesionarului.

Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a terenului ce va face obiectul concesionării, concesionarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul Primăriei orașului Sinaia.

Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică a terenului concesionat, ori să realizeze modificări ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare

pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

## **II. DURATA CONCESIONĂRII**

II.1. Terenul în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, se concesionează pe o perioadă de ..... ani cu drept de prelungire cu acordul Primarului orașului Sinaia prin act adițional la contractul de concesiune.

II.2. Pentru nerespectarea clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedează la rezilierea contractului, fără acțiune în justiție și fără altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV).

## **III. ELEMENTE DE PREȚ**

III.1. Prețul minim al concesionării pentru terenul în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2 este de ..... Euro/an.

III.2. Prețul concesionării licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. III.1.

III.3. Modul de achitare al prețului concesionării cât și clauzele contractuale se vor stabili prin contractul de concesiune.

III.4. Caietul de sarcini, inclusiv documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost.

## **IV. ÎNCETAREA CONCESIONĂRII**

Conform contractului de concesiune.

## **V. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel care pot apărea între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

## **VI. DISPOZIȚII FINALE**

VI.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ...../2022 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare.

VI.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de concesiune.

VI.3. Concesionarul este obligat să asigure pe toată durata concesionării respectarea destinației pentru care a fost concesionat terenul.

Prezenta documentație constituie anexă la contractul de concesiune care va fi încheiat cu ofertantul câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Anexa nr.5 la  
HCL nr. \_\_\_\_\_

## OFERTĂ

Pentru concesiunea terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto.

\_\_\_\_\_ oferim o redevență de \_\_\_\_\_ euro/an.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, organizată la sediul Primăriei orașului Sinaia.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei \_\_\_\_\_.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului concesiunii oferit, sunt de acord cu anularea concesiunii, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile contractului de concesiune și din caietul de sarcini.

OFERTANT ,

Numele și prenumele \_\_\_\_\_  
L.S.

OFERTANT

ANEXA NR. 7  
la HCL nr. \_\_\_\_\_

**FIȘA OFERTANTULUI**

**La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto.**

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon, fax, email \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 9) Banca \_\_\_\_\_
- 10) Capitalul social ( lei) \_\_\_\_\_
- 11) Cifra de afaceri ( lei) la 31.12.2018 \_\_\_\_\_
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul \_\_\_\_\_
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

L.S.

## DECLARAȚIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, domiciliat în  
orasul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, având  
CNP \_\_\_\_\_, administrator al SC/PFA/IF/II  
\_\_\_\_\_ declar pe propria răspundere că:

- nu voi aduce modificări asupra terenului licitat fără acordul administrației publice locale ;
- voi încheia contract de salubritate cu operatorul de salubritate în termen de 15 zile de la data câștigării licitației și mă oblig să dețin la locul desfășurării activității pe baza omologată pentru colectarea deșeurilor;
- pe terenul concesionat voi desfășura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar sunt de acord ca Primăria Sinaia să rezilieze unilateral contractul de concesiune;
- În ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câștigător al unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrative teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit prețul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declarația pe care o dau, susțin și semnez.

Data \_\_\_\_\_

Semnatura /stampila  
\_\_\_\_\_

**OFERTANT**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

**La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto.**

Către, \_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

**Prin prezenta,**  
Noi,

\_\_\_\_\_  
**(denumirea ofertantului)**

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă *pentru concesiunea* terenului în suprafață de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încetarea contractului, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

L.S

CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE (model)

**I. PARȚILE CONTRACTANTE**

Între:

1. Orașul Sinaia cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl.VLAD OPREA – PRIMAR AL ORAȘULUI SINAIA, în calitate de concedent pe de o parte,

și

2. SC \_\_\_\_\_ cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_ identificat(ă) cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ emisă de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de \_\_\_\_\_, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Orașului Sinaia nr \_\_\_\_\_, a licitației publice organizată și desfășurată la data de \_\_\_\_\_ când SC \_\_\_\_\_ și-a adjudecat concesionarea terenului situat Sinaia Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, și a procesului verbal nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Art. 1 Obiectul contractului este terenul situat în Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2, nr. cad. \_\_\_\_\_, CF nr. \_\_\_\_\_ identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Terenul situat în Sinaia Str. Cumpătu nr. 1, lot 2 se concesionează pentru construire parcare auto. Termenul

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de .... ani, și intra în vigoare începând cu data de ..... ..

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

**III. REDEVENȚA**

Art. 3 Redevența este de ..... Euro/an, platibilă în lei la cursul BNR din ziua plății.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv lei/ an.

**IV. PLATA REDEVENȚEI**

Art. 4

(1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Orașului Bușteni, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul 2021, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie - 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere.

Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

Art. 5. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiune, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6. Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai la notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa.

Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii parcii ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanentă a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să respecte legislația din România pe toata durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc.).

(9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

(10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de oriee (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degrădarile/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(14) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

(15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesiune în contul RO \_\_\_\_\_

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanții ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidentele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și



va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(20) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor reglementarilor în vigoare privind exploatarea parcării;

(21) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul și securitatea utilizatorilor parcării;

(22) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.

(23) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire în termen de 2 ani de la data semnării contractului de concesiune.

(24) Concesionarul are obligația de a termina lucrările de construire în termen de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire.

(25) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

#### Art. 8 - Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

### VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

#### Art. 9

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respecta obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 15 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractual încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va

efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenelor de 2 ani de la data semnării contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire, și de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire pentru terminarea lucrărilor de construire, prevăzute la art. 7 al. (23) și (24), duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(10) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Neexecutarea obligațiilor contractuale, confera concedentului, Orașul Sinaia, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(11) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

#### **VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpa datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4.4. și despăgubiri, conform art 9.7.

(2) Forța majoră apară de răspundere, în condițiile legii.

#### **IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI**

Art. 11

(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat să anunțe finanțatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului.

Finanțatorii vor comunica concedentului intenția lor ferma de a constitui o persoană juridică substituitoare, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua concesiunea.

Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării

expresie a substituirii, unitatea substituitoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

## **X. LITIGII**

Art. 12. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă de Contencios Administrativ și Fiscal este cea de la locul executării contractului.

## **XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII**

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Orașului Sinaia o impun și se aproba prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Sinaia.

c) Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

## **XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE**

Art. 14

a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

c) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la alin 1 (a) ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării - executarea unei parcări (nivelare teren, execuție platforma betonată, precum și a altor lucrări necesare punerii în funcțiune a parcării);

Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune.

Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

### **XIII. ALTE CLAUZE**

Art. 15 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16 (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17 (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

Art. 18 (1) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

### **XIV. DEFINIȚII**

Art. 19

(1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în Sinaia, Str. Cumpātu nr. 1, lot 2, jud. Prahova, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Anexa nr.9

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE  
( anexa la contractul de concesiune nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ )

Incheiat astazi....., intre :

1.Oraşul Sinaia cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl.VLAD OPREA – PRIMAR al ORAŞULUI SINAIA, în calitate de predator ;

Si  
2.SC \_\_\_\_\_ cu sediul in \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_ identificat(ă) cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ emisă de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de primitor,

Cu ocazia predării-primirii terenului în suprafaţă de 1380 mp, din Sinaia, Str. Cumpătu nr. 1, lot 2.

SC \_\_\_\_\_ SRL se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-verbal, Orasului Sinaia, in stare corespunzatoare de folosinţă, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit in 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ORAS SINAIA  
Am predat,

SC ..... SRL  
Am primit,

Nume \_\_\_\_\_

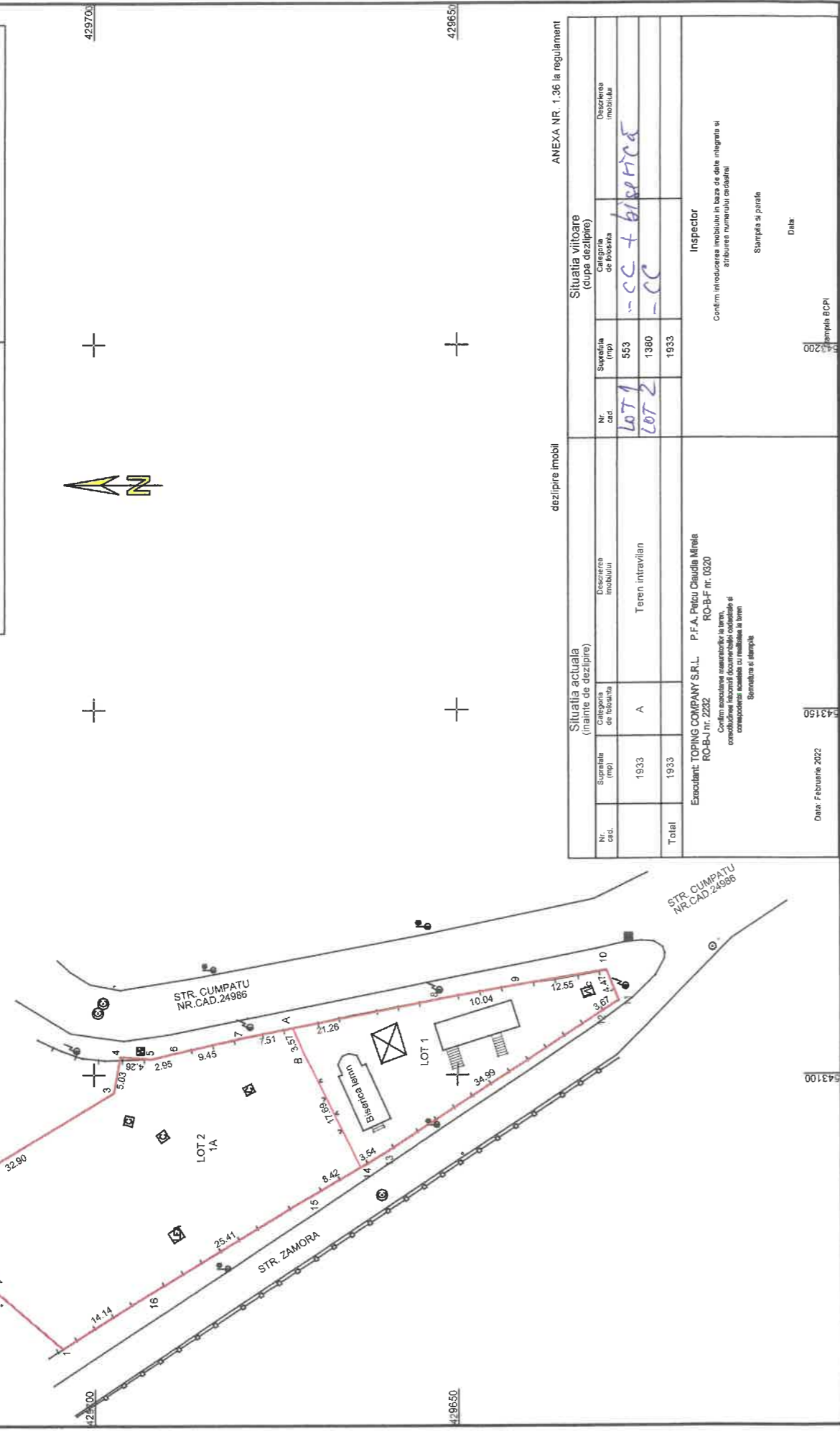
Nume \_\_\_\_\_

LS

LS

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
cu propunerea de dezilpire**  
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
1933	1933	Oras Sinalia, Str. Cumpatu, nr.1, Jud. Prahova
Nr. Cartea Fundara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Sinalia



Situatia actuala (inainte de dezilpire)			Situatia viitoare (dupa dezilpire)		
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului
	1933	A Teren intravilan	LOT 1	553	-CC + biserica
	1933		LOT 2	1380	-CC
<b>Total</b>				1933	

Executant: TOPING COMPANY SRL P.F.A. Patcu Claudia Mihaela  
RO-BJ nr. 2722 RO-BJ nr. 0320  
Căminul de locuințe municipale în teren intravilan, în vederea realizării proiectului de construcție a locuințelor sociale cu realizarea la teren  
Semnatura și stampila

ANEXA NR. 1.36 la regulamentul

Inspector  
Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral  
Stampila și parafă  
Data

Oraș: Februarie 2022  
543150  
Stampila RCPI

EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI  
SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53  
TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929  
Cod fiscal 21020299/01.01.2007



## RAPORT DE EVALUARE TEREN

SINAIA Strada Cumpatu nr. 1

PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL SINAIA



## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

### **1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT**

Terenul , in suprafata de 1933,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul are forma unui triunghi cu unghiul ascutit format de intersectia strazilor *Cumpatu si Zamora* . *Asa cum este mentionat la pct.4.3. si ilustrat in planul de situatie* terenul este afectat de o linie de inalta tensiune si un traseu al canalizarii de la vila Enescu .

## **CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI**

Prezentul raport este intocmit de catre ing. Marza Neculai , Evaluator Autorizat-Membru Titular , cu legitimatia nr. 13977 .

Se mentioneaza ca lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale , limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale si morale . Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii , referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV , a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.

(Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania ) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

## **CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA**

Terenul evaluat face parte din domeniul privat al orasului Sinaia si are numarul cadastral 2013.

## **CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT**

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 03.03.2021.

#### 4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona de nord a orasului Sinaia , in cartierul Cumpatu , la intersectia Strazii Zamora cu Strada Cumpatu .

#### 4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma aproximativ triunghiulara si este relativ plat .

**Terenul este afectat de o linie electrica de inalta tensiune ceea ce il face neconstruibil . Evaluatorul nu a avut la dispozitie date exacte despre linia de inalta tensiune dar pentru cea mai mica tensiune respectiv 110KV este necesar un coridor de protectie de minim 24,00m. latime . Deasemeni pe teren este traseul retelei de canalizare de la “Vila Enescu “ .**

Pe planul de situatie anexat s-au trasat cu aproximatie traseele liniei de inalta tensiune si ale canalizarii .

#### CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

**Fata de terenurile evaluate si instrainate de Consiliul Local acest teren are o situatie deosebita in sensul ca nu poate fi folosit pentru a construi ceva care ulterior sa poata dezvolta o activitate economica .**

#### CAPITOLUL 6. PREMISE

##### 6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 04.03.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,87 lei .

##### 6.2. BAZA DE EVALUARE

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii,intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat,intr-o tranzactie echilibrata , dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

Evaluarea este realizata in conformitate cu legislatia in vigoare, cu standardele internationale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) si a Standardelor ANEVAR(S.E.V.) .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara ;
- Standarde de Evaluare – ANEVAR –2020 ;

### **6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE**

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate si insusite prin inspectarea proprietatii, ocazie in care au fost puse la dispozitie planul terenului si actele care atesta regimul juridic al bunului imobil .

In absenta unor informatii contrare , evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau alte lucrari .Nu s-au investigat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului si evaluarea a fost facuta considerand ca terenul indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea unei cladiri .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie .Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte .

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

## **CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL**

### **7.1. EVALUAREA TERENULUI**

#### **7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE**

**Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa : estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluate cu aceste proprietati . Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile cu acelasi statut juridic .**

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea .Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate , motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor , conditiile de finantare , situatia pietei la momentul vanzarii , dimensiunile si amplasamentul , caracteristicile fizice si economice , utilizarea , componente non-imobiliare .

In cazul terenului-subiect ,orientativ , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor terenuri din aceeasi zona care s-au instrainat si care au avut acelasi statut juridic .

- Teren Strada Alunis nr.20 s-a instrainat cu 55euro/mp.
- Teren Fundatura Scropoasa s-a instrainat cu 39,60euro/mp.
- Teren Calea Brasovului nr.87 s-a instrainat cu 40 euro/mp.

Desi au avut acelasi statut juridic niciunul din terenurile evaluate si instrainate nu au avut nici-un fel de restrictie .

In opinia evaluatorului , avand in vedere restrictiile mentionate la cap.4.3., valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

**20euro/mp.**

respectiv

**97,40 lei/mp.**

pentru un curs de 4,87lei/euro

#### **CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE**

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile ,tehnice analitice ,logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Strada Cumpatu nr.1 , este :

1933,00 mp. x 20euro/mp. x 4,87lei/mp. = **188.274lei**

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

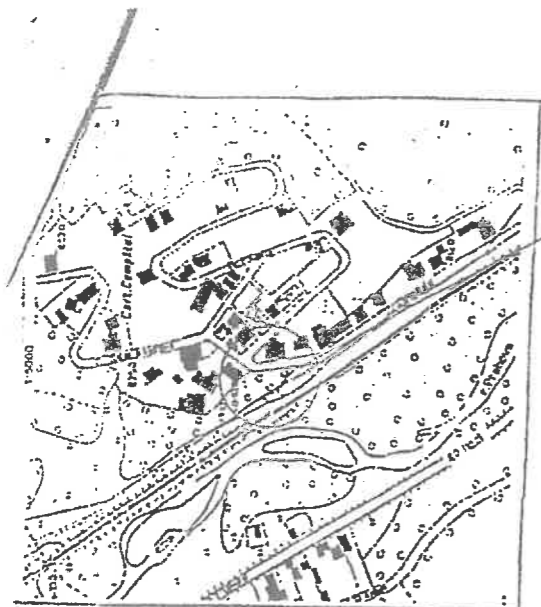
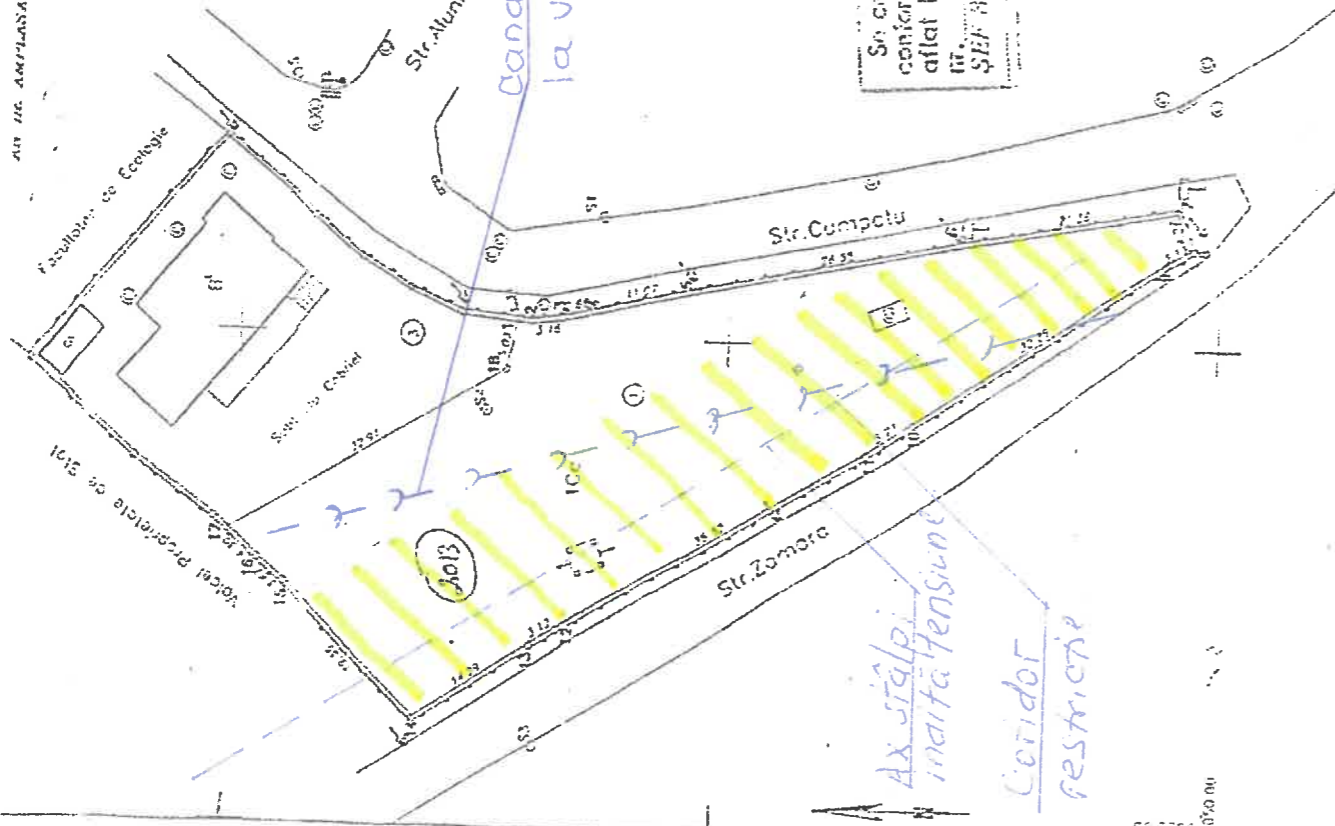
Martie 2021

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



ACT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI P. PROPRIETATE  
Scara 1:500

Jud. Prahova  
Teritoriul adm. Sinaia  
Adresa imobilitatii: Str. Cumpatu nr.1 oras Sinaia  
Proprietar: Primaria Orasului Sinaia  
B-dul Carol I nr.47 Sinaia  
Act proprietate: Adeverinta Nr.4504/25.03.2005  
Suprafata: 1933.00mp



Mr. cadastral provizoriu et bunului im. 3013  
Vizol. O.C.P.I. Prahova

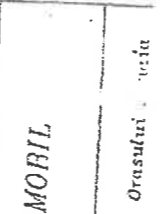
*C. Jule*

Agencia Nationala de Casatori si Publicitate Imobiliara  
Ok.M de casatori si publicitate imobiliara - Prahova  
Nr. de Inregistrare: 627  
Verificat si receptionat  
CONSILIER  
ING. NICOLITA COSTA  
*C. Jule*

Se certifica ca planul fiind  
conform cu descrierile  
afiate la nr. 2001/2005  
SIEP BINA  
ROMANIA



Ministerul de Interne  
Societate de Servicii  
NERVA S.R.L.  
Autorizata  
Sinaia  
ROMANIA



INSTRINARE IMOBIL

SC Beneficiar: Primaria Orasului Sinaia

1:500