

# PROIECT DE HOTARARE PH.NR.39

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDETUL PRAHOVA ROMANIA

Nr. 4730 / 15.02.2022

**Privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție**

Având în vedere referatul de aprobare nr. 4732/15.02.2022 a Consilierilor locali David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș prin care propun Consiliului Local Sinaia Concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție;

Având în vedere Raportul de specialitate întocmit de Managerul de Proiect cu nr. 4733 din 15.02.2022, prin care supune analizei Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție;

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, aflat în domeniul privat al orașului Sinaia, în suprafață de **21.861 mp**, ce cuprinde **Lotul 1** (13.282 mp) - nr. cadastral 25190, **Lotul 2** (6.529 mp) - nr. cadastral 25190 și **Lotul 3** (2.050 mp) - nr. cadastral 25190, situat în orașul Sinaia, Târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), cuprins în Anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** Aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de **21.861 mp**, situat în orașul Sinaia, Târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere) pentru construirea Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA, în conformitate cu Studiul de Fezabilitate nr. 24850/09.2020 și aprobat prin HCL

# PROIECT DE HOTARARE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDETUL PRAHOVA ROMANIA

92/25.06.2021, cât și a altor investiții pe amplasament, în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ-ul aprobat prin Hotărârea 231/24.10.2006, în conformitate cu planul din anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.3.** Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de **21.861 mp**, ce cuprinde **Lotul 1** (13.282 mp) - nr. cadastral 25190, **Lotul 2** (6.529 mp) - nr. cadastral 25190 și **Lotul 3** (2.050 mp) - nr. cadastral 25190, situat în orașul Sinaia, Târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), cu nr. 37499/20.12.2021, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, care stabilește o valoare de piață de **1.748.880 Euro**, respectiv echivalentul a **8.639.467 lei** la cursul BNR de 1 Euro= 4,94 lei RON din data de 30.11.2021, reprezentând un preț de **80 euro/mp**, cuprins în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 4.** Durata concesiunii 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 facturării.

Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de **1.748.880 euro**.

**ART.6.** – Redevența de pornire a licitației este de **91,48 euro/mp**, respectiv o redevență totală de **2.000.000 euro**.

**ART.7.** Plata redevenței totale a concesiunii se va face astfel:

- 40 % până la semnarea contractului de concesiune.

- 60 % se va face în 2 ani, în 2 rate anuale egale, începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, până la 30 mai al fiecărui an.

Plățile se vor face la cursul de schimb lei-euro stabilit de Banca Nationala a Romaniei pentru data facturării, în contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.

**ART.8.** Se aprobă documentatia de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând caietul de sarcini, regulamentul de licitație, instrucțiunile pentru ofertanți și formularele aferente, pentru concesiunea terenului în suprafață de **21.861 mp**, ce cuprinde **Lotul 1** (13.282 mp) - nr. cadastral 25190, **Lotul 2** (6.529 mp) - nr. cadastral 25190 și **Lotul 3** (2.050 mp) - nr. cadastral 25190, situat în orașul Sinaia, Târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), CF nr. 23789, cuprinsă în Anexele 4,5,6,7,8,9,10,11, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Concesionarului i se transmite dreptul și obligatia de proiectare, executie și exploatare a terenului cu scopul construirii Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție, în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ-ul aprobat prin Hotărârea 231/24.10.2006.

# PROIECT DE HOTARARE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDETUL PRAHOVA ROMANIA

**ART.9.** La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

**ART.10.** Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

**ART.11.** Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare.

**ART.12.** 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.13.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru, Serviciul Buget și de Managerul de proiect.

**ART.14.** Prezenta hotărâre va fi comunicată: Prefectului Jud. Prahova, Primarului orașului Sinaia, Serviciul Urbanism și Cadastru, Serviciul Buget, Managerul de proiect și se va afișa pe site-ul propriu.

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

INIȚIATORI,

Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ..... 

**REFERATUL DE APROBARE**

**La proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază oportunitatea de dezvoltare durabilă prin construirea Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție pe terenul fostei Cariere în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117, jud. Prahova, CF nr. 25190, având categoria de curți construcții.

Propunem concesionarea prin licitație publică a terenului mai sus menționat, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia pentru construirea Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA în conformitate cu Studiul de Fezabilitate nr. 24850/09.2020 și aprobat prin HCL 92/25.06.2021, cât și a altor investiții pe amplasament, în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ-ul aprobat prin Hotărârea 231/24.10.2006.

Initiator,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ..... 

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție**

Având în vedere că terenul din zona fostei Cariere răspunde unei conjuncturi favorabile pentru dezvoltarea urbană a orașului și a serviciilor de turism considerăm că concesionarea terenului cu scopul construirii Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție este o oportunitate confirmată atât de strategiile locale cât și de cele naționale, care tratează sectorul de turism ca prioritate de dezvoltare și sprijin, cât și de situația cererii de servicii turistice și agrement de pe plan local.

Terenul în suprafață totală de 21.861 mp se află în apropierea Gondolei Sinaia, într-o zonă împădurită, la doar 5 minute de centrul orașului, în perimetrul Parcului Natural Bucegi, în zona de dezvoltare durabilă, iar conform HCL 102/25.06.2021 figurează în domeniul privat al orașului Sinaia, cuprinzând 3 loturi, după cum urmează:

- **Lotul 1** în suprafață de 13.282 mp (nr. cadastral 25190), situat în intravilanul orașului Sinaia, jud. Prahova, târla 16, parcela 117, zona fostei Cariere;
- **Lotul 2** în suprafață de 6.529 mp (nr. cadastral 25191), situat în intravilanul orașului Sinaia, jud. Prahova, târla 16, parcela 117, zona fostei Cariere;
- **Lotul 3** în suprafață de 2.050 mp (nr. cadastral 25192), situat în intravilanul orașului Sinaia, jud. Prahova, târla 16, parcela 117, zona fostei Cariere.

În conformitate cu **OUG 57/2007** cu modificările și completările ulterioare, **art. 22, alin. (11), lit. i:** „În zonele de dezvoltare durabilă se pot desfășura activități de construcții/investiții, cu avizul administratorilor ariilor naturale protejate pentru fiecare obiectiv, conforme planurilor de urbanism legal aprobate.” Pentru acest teren a fost emis avizul favorabil cu nr. 2210/CAN/04.10.2021, de către Administrația Parcului Natural Bucegi pentru demararea procedurilor de concesionare prin licitație publică a terenurilor mai sus menționate.

Accesul la teren se face prin str. Carierelor și are ca vecinătăți la nord - str. Carierelor, iar la sud, est și vest – Ocolul Silvic Sinaia.

Terenul se află în zona „A” de impozitare a orașului Sinaia și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 131831/11.12.2020, ceea ce înseamnă că după concesionare se vor plăti impozit pe teren și pentru activitatea care se va desfășura pe el la bugetul local Sinaia.

Prin Raportul de evaluare a terenului în suprafață de **21.861 mp**, ce cuprinde **Lotul 1** (13.282 mp) - nr. cadastral 25190, **Lotul 2** (6.529 mp) - nr. cadastral 25190 și **Lotul 3** (2.050 mp) - nr. cadastral 25190, situat în orașul Sinaia, Târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), cu nr. 37499/20.12.2021, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, care stabilește o valoare de piață de **1.748.880 Euro**, respectiv echivalentul a **8.639.467 lei** la cursul BNR de 1 Euro= 4,94 lei RON din data de 30.11.2021, reprezentând un preț de **80 euro/mp**.

Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, valoarea redevenței totale de pornire la licitație trebuie să fie minim **1.748.880 euro**. Redevența valorică a concesionării 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.

**CONTACT:**

3-dul Carol I nr.47  
Tel. 0244/311788  
Fax. 0244/314509  
-mail:  
contact@primaria-  
sinaia.ro

**ROMÂNIA  
PRAHOVA**





Durata concesiunii poate fi de maxim 49 de ani.

Pe terenul ce face obiectul concesiunii se va realiza obiectivul de investiție ce are drept finalitate construirea, cu prioritate, a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, respectiv a unui complex hotelier și a altor investiții, după caz, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, cu cele ale proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție, ale certificatului de urbanism și ale autorizației de construire care se vor elabora în scopul autorizării executării lucrărilor de construcții.

Prin HCL Sinaia nr. 92/ 25.06.2021 a fost aprobată documentația tehnico-economică – fază SF și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivului de investiții „**Complex sportiv multifuncțional SINAIA**”. Studiul de Fezabilitate nr. 24850/09.2020 a fost întocmit de S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L., cu scopul construirii unui centru multifuncțional sportiv care să asigure infrastructura necesară activităților sportive și recreative pe tot parcursul anului. Principalele funcțiuni vor fi deservite de bazinele de înot și zona de recuperare sportivă. Aceasta din urmă este compusă din: săli masaj, săli hidromasaj, sală de gimnastică, sală de fitness și bazin recuperare. Complexul va fi dotat și cu o zonă de saune. Funcțiunile secundare includ: spații servicii, restaurant, spații administrative și spații tehnice. Valoarea totală a obiectivului de investiții este 63.497.532,81 fără TVA, din care C+M 48.190.703,22 fără TVA.

Concesionarul trebuie să realizeze în mod obligatoriu, cu prioritate, Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia, în conformitate cu Studiul de fezabilitate nr. 24850/09.2020, în termen de maximum 3 ani de la încheierea contractului de concesiune, termenul maxim de obținere a autorizației de construire și de începere a construcției fiind de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, conform legii.

Complexul hotelier ce se va edifica în proximitatea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și alte investiții ce pot fi realizate pe amplasament trebuie să se încadreze în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL nr. 231/24.10.2006 și se vor edifica concomitent sau după realizarea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia.

La finalizarea termenului concesiunii, părțile 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.

Conform art. 354 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

*(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 bază de licitație publică, conform art. 362, alin (1) și (3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

*(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.*

*(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.*

conform OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică.

#### CONTACT:

3-dul Carol I nr.47

Tel. 0244/311788

Fax. 0244/314509

E-mail:

contact@primaria-  
sinaia.ro

ROMÂNIA  
PRAHOVA





Având în vedere cele mai sus menționate, supunem spre analiză Consiliului Local Sinaia, concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție precum și documentația pentru licitație (Caiet de sarcini, Regulament de licitație, Instrucțiuni pentru ofertanți).

Corina Iftenie-Pișta  
Manager de proiect

**CONTACT:**

3-dul Carol I nr.47

Tel. 0244/311788

Fax. 0244/314509

E-mail:

contact@primaria-  
sinaia.ro



## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea terenurilor în suprafață totală de 21861 mp (13282 mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192) din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), judetul Prahova, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru Construire Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia**

### Capitolul I

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

Terenurile în suprafață totală de 21861 mp (13282 mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192), sunt situate în intravilanul Orașului Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere) și aparțin domeniului privat al Orașului Sinaia. Terenurile nu sunt îngrădite, și sunt amplasate în UTR 50 – zona institutii si servicii publice in turism”IST”, zone circulatii carosabile, pietonale si parcarri “CCR”si zona vegetatie forestiera (P), conform certificatului de urbanism nr. 88/31.03.2021.

Terenurile au categoria de curti-construcții.

Accesul se face din strada Carierelor.

### 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 aprobarilor 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 terenurilor, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le consideră necesare.

Prin Raportul de evaluare nr. 37499/10.12.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere) și s-a stabilit valoarea de 1.748.880 euro (**80 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 astfel:

- 40 % până la semnarea contractului de concesiune.

- restul de 40 % se va face în 2 ani, în 2 rate anuale egale, începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, până la 30 mai al fiecărui an.

#### 2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesionarea terenurilor în suprafață totală de 21861 mp (13282 mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192) din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), judetul Prahova, 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 căruia 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 privat 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) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru terenurile situate în Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), se face prin procedura licitației publice.

Concesionarea bunurilor proprietate privată se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și se face pe baza de licitație publică, conform art. 362 alin. (1), (3) și art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ.

### **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 concesionării valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

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

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesionare a terenurilor în suprafață totală de 21861 mp (13282

mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192) din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), judetul Prahova, este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include si aprobarea Studiul de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțurilor 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,

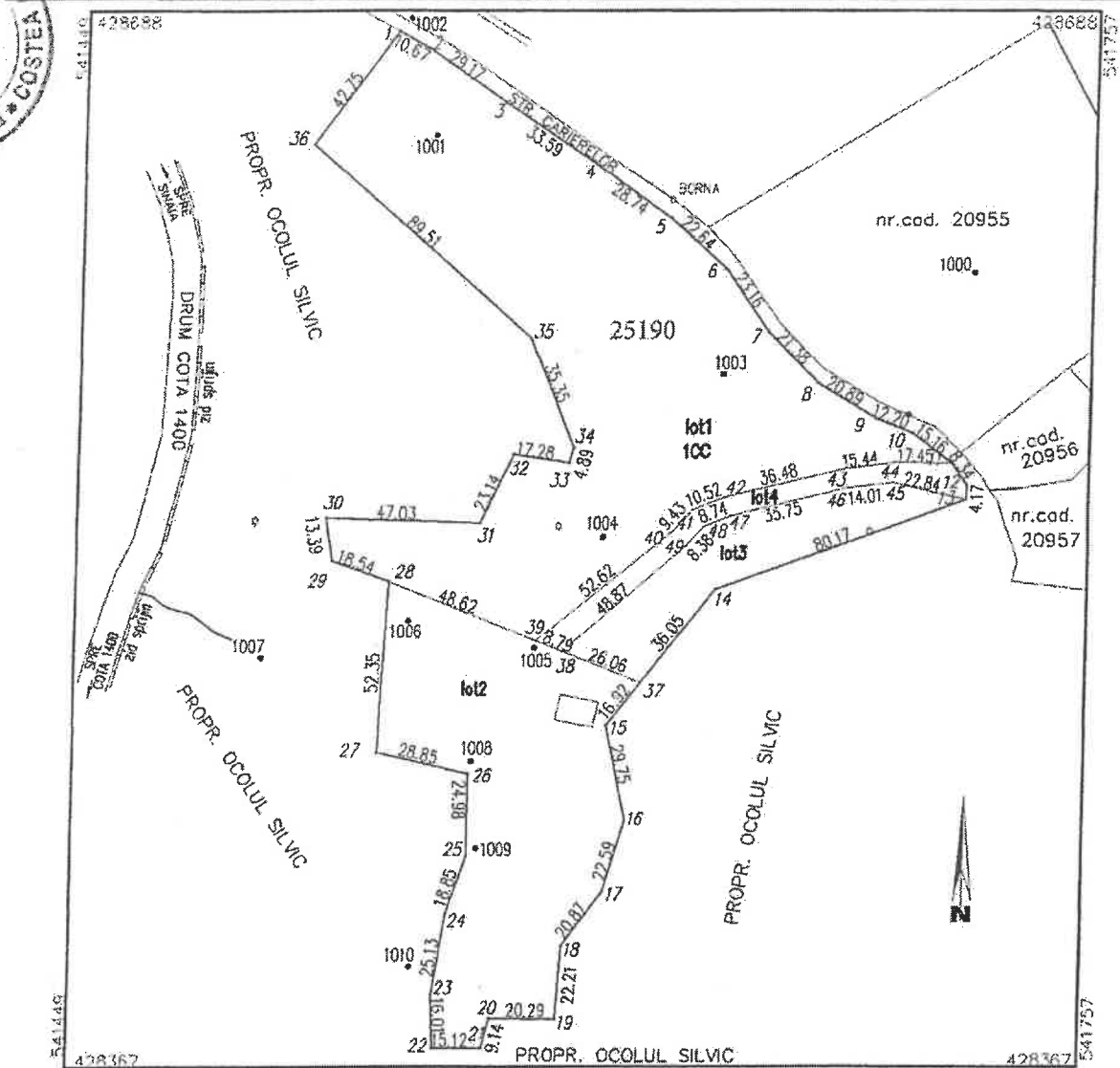
VOICU ILIE – Inspector Urbanism



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
25190	13282 mp	loc. Sinaia, tarla 16, parcela 117 ( zona fostei Cariere ) - LOT 1

Cartea Funciara nr.	UAT	SINAIA
---------------------	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de Impozitare [lei]	Mentuni
1	CC	13282	-	Terenul nu este imprejmuit.
<b>Total</b>		<b>13282</b>		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
-	-	-	
<b>Total</b>			

Suprafata masurata = 13282 mp  
Suprafata din act = 13282 mp

**Executant:**  
P.F.A. BOLDESCO C. Cornelia

*Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.*

BOLDESCO CORNELIA

**Inspector,**

*Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.*

**Marlena Popa**

Semnat digital de Marlena Popa  
Data: 2020.10.22 08:07:03 +03'00'

Data: Octombrie 2020

Data: .....

**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 Carierelor , tarla 16 ; parcela 117**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul in suprafata totala de 21.861 mp ce face obiectul evaluarii este alcatuit (conform planurilor de situatie anexate) din trei loturi (lot 1 cu suprafata de 13.282 mp, lot 2 cu suprafata de 6.529 mp si lot 3 cu suprafata de 2.050 mp.) si este proprietate a Consiliului Local Sinaia.

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii/concesionarii.

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea unui lot de teren in suprafata totala de 21.861 mp situat in Sinaia, Strada Carierelor f.n.

## **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.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in capitolul 1, nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane ,fie pentru scopul declarat , fie pentru oricare alt scop .

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente , circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul, scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara .

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat (cca. 3 luni ulterioare acestei date).

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 care face obiectul evaluarii se afla in evidenta domeniului privat al Consiliului Local Sinaia .

Documente puse la dispozitie de beneficiar :

- Lucrarea de cadastru – nr. cadastrale ; 25190 ; 25191 si 25192 .
- Planuri de situatie a celor 3 parcele .

Se considera ca ipoteza de lucru , dreptul de proprietate al Consiliului Local Sinaia asupra terenului respectiv .

De mentionat ca pentru terenul respectiv exista intocmit un PUZ avizat de Consiliul Judetean Prahova cu avizul unic nr.1346/31.08.2006 , PUZ prin care terenul a fost introdus in intravilan .

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

#### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 25.11.2021 .

#### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in partea de vest a orasului Sinaia , in apropiere de Drum Cota 1400 si de fosta partie de bob .

#### **4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE**

Terenul respectiv are o forma neregulata avand o panta ascendenta de la est catre vest . Diferenta de nivel dintre extremitatea estica si cea vestica a terenului este de aproximativ 25m.

Terenul este alcatuit din 3 parcele conform planului de situatie anexat .

Amplasamentul nu beneficiaza de posibilitati de racordare la retelele de utilitati . Cea mai apropiata locatie pentru racordarea la retele edilitare este pe Calea Codrului in zona taverna Sarbului .

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

Piata imobiliara in Sinaia este in momentul de fata intr-o relativa stagnare , existand un dezechilibru intre cerere si oferta , dezechilibru in favoarea ofertei .

## **CAPITOLUL 6. PREMISE**

### **6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI**

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 30.11.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,94 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, a Standardelor ANEVAR 2020 .

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 .  
 Bunul imobil a fost vizitat si inspectat personal de catre evaluator .  
 Evaluatorul a obtinut informatii , estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii datelor furnizate de client si terte persoane .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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata 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 .

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 .

O caracteristica a terenului care il face mai greu vandabil este suprafata foarte mare comparativ cu majoritatea ofertelor care sunt pana la 1.000mp.

In momentul de fata sunt destul de multe oferte de terenuri de vanzare .  
 Dintre aceste oferte au fost alese pentru metoda comparatiilor de piata trei terenuri afisate de agentii imobiliare INTERMONT si MERVANI, oferte prezentate in tabelul alaturat .

Amplasament	Suprafata	Cale de acces	Utilitati	Pret/mp.
Zona Taverna Sarbului	4.000mp	Asfalt	Toate utilitatile	<b>150EURO/mp.</b>
Zona Taverna Sarbului	1.500mp.	Asfalt	Toate utilitatile	<b>150EURO/mp.</b>
Zona Calea	1790mp.	Asfalt	Toate utilitatile	<b>120EURO/mp.</b>



Comparativ cu cele trei oferte , terenul care trebuie evaluat are urmatoarele caracteristici pentru care urmeaza sa se aplice corectiile respective :

- drumul de acces – strada Carierelor nu este amenajat , este asemanator unui drum forestier avand infrastructura cu macadam spre deosebire de comparative unde avem covor asfaltic .
- terenul nu are acces direct la utilitati , trebuiesc realizate extinderi de retele utilitare din Calea Codrului spre deosebire de comparative unde exista posibilitati de racordare la retelele de utilitati .

De remarcat faptul ca desi in zona exista destul de multe oferte de terenuri , acestea au pana in 4.000mp. iar pentru o investitie pentru un complex de agrement , suprafata terenului ce face obiectul evaluarii este un avantaj .

De regula , se stie ca urmare negocierilor , oferta vanzatorului scade cu 15-20% fata de pretul afisat .

Folosind cele trei oferte pentru comparative se ia in considerare o valoare medie a ofertei , respectiv 140,00EURO/mp.

-Aplicand o corectie de 15% ( urmare negocierilor ) la suma de 140 EURO ,rezulta o valoare de ( 140 x 0.85 ) 119,00 EURO/mp.

- Pentru lipsa unui drum amenajat , se considera o diminuare cu 15% a valorii de referinta , respectiv :  $119,00 \times 0,85 = 100\text{EURO/mp.}$

- Pentru lipsa retelelor edilitare din zona , se ia in considerare o diminuare a valorii de referinta cu 20% ,  
respectiv :  $100,00 \times 0,80 = \underline{80,00 \text{ EURO/mp.}}$

respectiv 395.20lei/mp.

pentru un curs de schimb de 4,94lei/euro valabil la data evaluarii.

## **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 ,tehnicile analitice ,logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Strada Carierelor , tarla 16 , parcela 117. este :

$$21.861\text{mp.} \times 80\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/euro} = \underline{\underline{8.639.467\text{lei}}}$$

respectiv :

$$\text{LOT 1 : } 13.282\text{mp.} \times 80\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/euro} = \underline{\underline{5.249.046\text{lei}}}$$

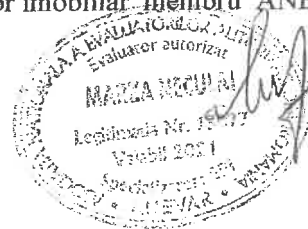
$$\text{LOT 2 : } 6.529\text{mp.} \times 80\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/euro} = \underline{\underline{2.580.261\text{lei}}}$$

$$\text{LOT 3 : } 2.050\text{mp.} \times 80\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/euro} = \underline{\underline{810.160\text{lei}}}$$

**Nota ;** Valoarea nu contine TVA

Noiembrie 2021

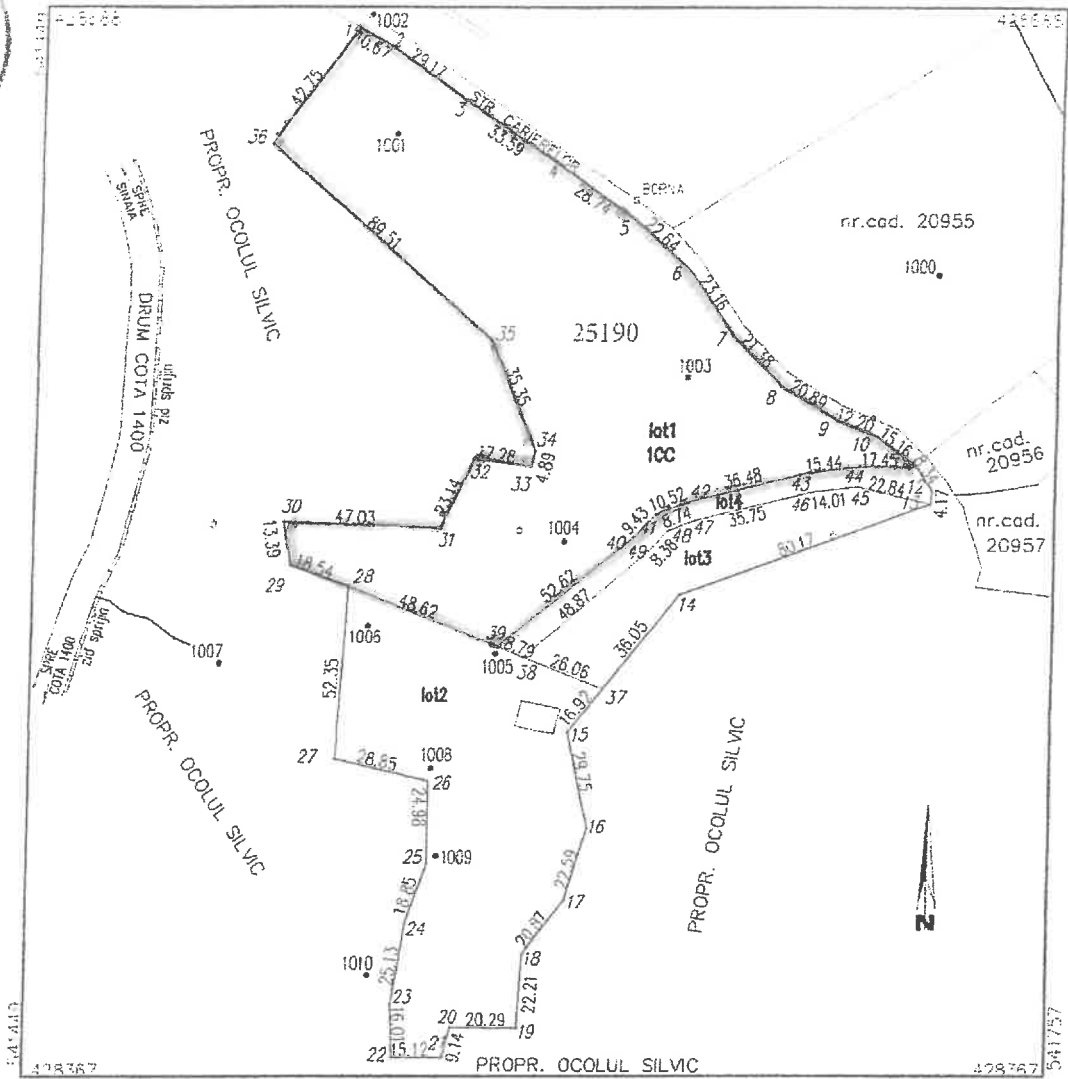
Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25190	13282 mp	loc. Sinaia, tarfa 16, parcela 117 ( zona fostei Cariere ) - LOT 1

Cartea Funciara nr.	UAT	SINAIA
---------------------	-----	--------



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiiuni
1	CC	13282	-	Terenul nu este imprejmuit .
<b>Total</b>		<b>13282</b>		

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
-	-	-	-
<b>Total</b>			

Suprafata masurata = 13282 mp  
Suprafata din act = 13282 mp

**Executant:**  
**P.F.A. BOLDESCO C. Cornelia**

*cu firma de autorizarea realizarii planului de teren,  
certificata in baza actelor de autorizare si  
planului de autorizare aprobat de catre autoritatea de autorizare.*

BOLDESCO CORNELIA

**Inspector,**

*Conditii: introducerea imobilului in baza de date integrata  
si anulara numerului cadastral.*

**Marlena Popa** Semnat Digital de Marlena Popa  
Data: 2020.10.22 09:07:03 +03'00'

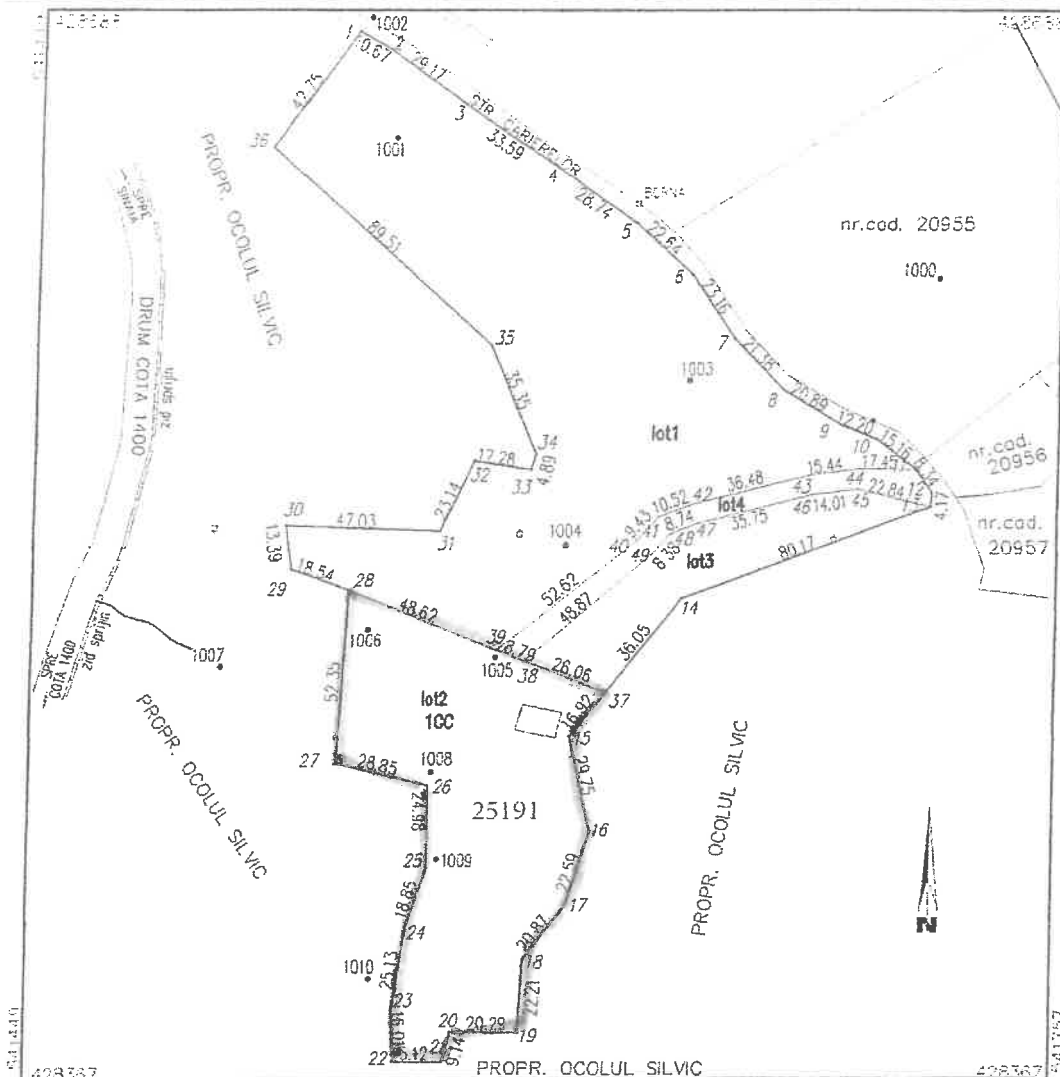
Data: .....

Data: Octombrie 2020

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25191	6529 mp	loc. Sinaia, tarla 16, parcela 117 ( zona fostei Cariere ) - LOT 2
Cartea Funciara nr.		UAT   SINAIA



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
1	CC	6529	-	Terenul nu este imprejmuit .
Total		6529	-	

### B. Date referitoare la constructii

Cod cnstr.	Destinatia	Suprafata construita fa sol [mp]	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	-

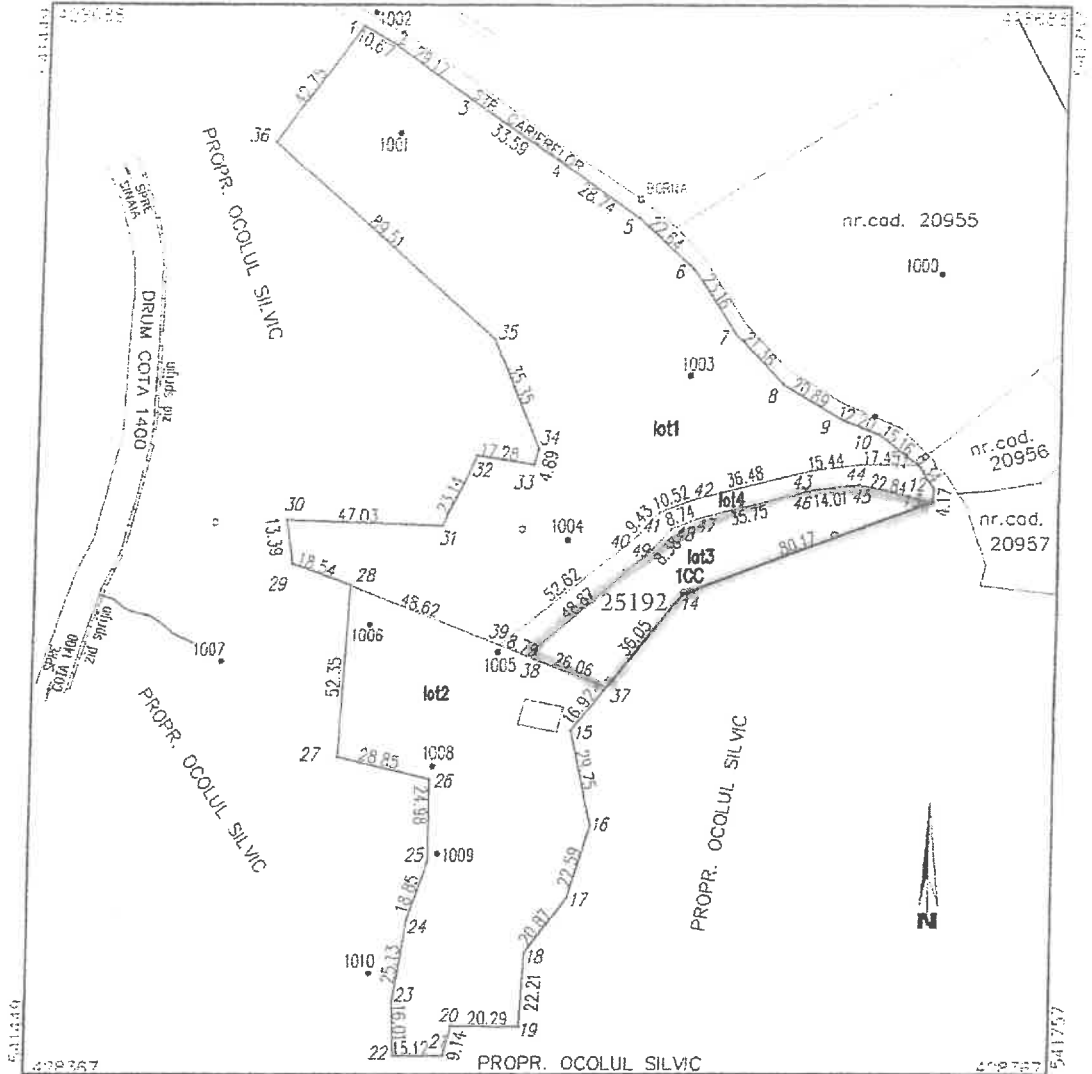
Suprafata masurata = 6529 mp  
Suprafata din act = 6529 mp

<p><b>Executant:</b> <b>P.F.A. BOLDESCO C. Cornelia</b> <i>Cariera executarea măsurătorilor la teren, corectarea înlocuiri documentației cadastrale și prezentarea actelor în vederea încheierii teren</i></p> <p><b>BOLDESCO CORNELIA</b> <small>Strada P. BolDESCO CORNELIA Nr. 25191/13/21/14/15/16/17</small></p>	<p><b>Inspector,</b></p> <p><i>Conform introducerea imobilului in baza de date cadastrale si atribuirea sumarii cadastrale</i></p> <p><b>Marlena Popa</b> <small>Semnat digital de Marlena Popa Data: 2020.10.22 08:08:11 +03'00'</small></p> <p>Data: .....</p>
---	--

Data: Octombrie 2020

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25192	2050 mp	loc. Sinaia, tarla 16, parcela 117 ( zona fostei Cariere ) - LOT 3
Cartea Funciara nr.		UAT SINAIA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
1	CC	2050	-	Terenul nu este imprejmuit.
<b>Total</b>		2050	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	
<b>Total</b>		-	

Suprafata masurata = 2050 mp  
Suprafata din act = 2050 mp

**Executant:**  
**P.F.A. BOLDESCO C. Cornelia**

*Contine executarea masurarii terenului, corectarea planului de amplasament, cadastrul si inregistrarea acestuia la teren.*

**BOLDESCO CORNELIA**  
SINAI  
Data 2020.10.22 08:09:45

**Inspector,**

*Contine introducerea planului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.*

**Marlena Popa**

Semnat Digital de Marlena Popa  
Data: 2020.10.22 08:09:45  
+03 00'

**Data: Octombrie 2020**

**Data: .....**

## REGULAMENTUL

privind procedura de concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târta 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție (**denumita în continuare "Licitația"**)

1. Comisia in componenta desemnata prin Dispozitia nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ a Primarului orasului Sinaia functioneaza valabil in prezenta tuturor membrilor sai si adopta decizii valabile cu votul majoritatii membrilor.
2. Hotararile comisiei de licitatie sunt obligatorii pentru comisia de licitatie si pentru ofertanti.
3. Licitatia se va desfasura in doua faze:
  - **faza de calificare si selectie** in cadrul careia se va verifica indeplinirea de catre ofertanti a criteriilor de eligibilitate stabilite de catre Autoritatea contractantă;
  - faza a doua a licitatiei, cea de prezentare a propunerii financiare in cadrul careia vor participa numai ofertantii declarati admisi de catre comisia de licitatie in prima faza. In aceasta a doua faza a licitatiei se deschide oferta financiara, iar adjudecarea finala se va face prin strigare liberă a pretului oferit si prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
4. Licitatia publica se desfasoara numai daca sunt inscrisi cel putin doi ofertanti pentru concesionarea respectivul amplasament. 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 hotărât al concesionării, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitatie va adjudeca pretul concesiunii prin strigare liberă a prețului oferit si prin calcularea punctajului total. Câștigătorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
6. Pasul de licitare va fi de 10% din valoarea pretului de pornire al licitatiei, respectiv ..... EURO.
7. Castigatorul licitatiei va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obtinerea avizelor de la detinatorii de utilitati, eliberarea certificatului de urbanism, inscrierea in Cartea Funciara, obtinerea autorizatiei de constructie, precum si a oricaror alte documente conexe necesare realizarii investitiei asumate de catre Ofertantul castigator.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
REMUS DAVID

## INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

de organizare si desfasurare a licitatiei publice

deschise pentru concesiunea terenului in suprafata de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție

Ofertantii interesati sa participe la licitatie publica pentru concesiunea terenului situat in **Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere)**, ce cuprinde **Lotul 1** (13.282 mp) - nr. cadastral 25190, **Lotul 2** (6.529 mp) - nr. cadastral 25190 și **Lotul 3** (2.050 mp) - nr. cadastral 25190, **CF 23789**, vor depune la sediul Primariei orasului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratura, pana la data de ....., **ora 09.00**, oferta financiara și documentele de calificare pentru concesiunea terenului ce urmeaza a fi supus licitatiei publice.

Numai ofertantii care îndeplinesc criteriile de eligibilitate vor avea dreptul de a participa la faza a doua a licitatiei privind deschiderea ofertei financiare, respectiv cea de adjudecare a pretului final al concesiunii prin strigare libera si prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

### **I. PREZENTAREA OFERTELOR**

I.1. Licitatia publica va avea loc în data de ....., ora ....., la sediul Primăriei orașului Sinaia, Bd. Carol I, nr. 47.

Concesiunea terenului din intravilanul orasului **Sinaia, Târla 16, Parcela 117 (zona fostei Cariere)**, ce cuprinde **Lotul 1** (13.282 mp) - nr. cadastral 25190, **Lotul 2** (6.529 mp) - nr. cadastral 25190 și **Lotul 3** (2.050 mp) - nr. cadastral 25190, **CF 23789**, de catre autoritatea se va face în baza unei licitatii publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare pret ofertat) si a calcularii punctajului total cu formula de calcul stabilita.

Licitatia se desfasoara in doua faze. In prima faza se verifica documentele doveditoare incadrarii in criteriile stabilite prin Documentatia aprobata de catre Autoritatea contractanta. Ofertantii declarati admisi in prima faza, vor fi invitati sa participe la faza a doua in care adjudecarea se face în baza unei licitatii publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare nivel al redevenței totale) si a calcularii punctajului total cu formula de calcul stabilită.

Clasamentul final cu privire la punctajul obtinut de catre ofertanti va fi stabilit conform formulei de calcul detaliata în continuare.

### **CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR:**

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- P1) - capacitatea economico-financiara a ofertantului – 25%;
  - sa realizeze investitii in valoare cumulata de:
    - mai mari sau egale cu 75.000.000 Lei ..... 20 pct;
    - între 65.000.000 Lei - 75.000.000 Lei.....10 pct
    - sub 65.000.000 Lei ..... 0 pct
- P2) - cel mai mare nivel al redevenței totale – 35%;
  - cea mai mare redevență totală – 35 pct;
  - următoarea redevență totală în sens descrescător – 20 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător –15 pct;
- următoarea redevență totală în sens descrescător – 10 pct;
- următoarea redevență totală în sens descrescător – 0 pct;
- P3)- realizarea unei investiții– 20%;
  - mai mare sau egală cu 55.000.000 Lei ..... 10 pct;
  - între 55.000.000 Lei - 40.000.000 Lei..... 5 pct
  - sub 40.000.000 Lei ..... 0 pct
- P4) – angajare de persoane cu domiciliul în orașul Sinaia – 10%
  - angajează un nr. de 40 persoane..... 20 pct
  - angajează un nr. de 30 persoane ..... 10 pct
  - angajează un nr. de 20 persoane ..... 5 pct
- P5) – acordarea unei reduceri locuitorilor orasului Sinaia la achiziția abonamentului pentru accesul în Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia– 10%
  - reduceri de 25% ..... 5 pct
  - reduceri de 10% ..... 2 pct
  - reduceri sub 10% ..... 0pct

Formula de calcul a punctajului total este:  $P = P1*25\% + P2*35\% + P3*20\% + P4*10\% + P5*10\%$   
 Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

La licitație pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc, cumulativ, următoarele criterii de eligibilitate:

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 terenurilor adjudecate și să nu facă modificări fără acordul Primăriei orașului Sinaia;
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 de pubele omologate pentru colectarea selectivă a 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 5 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 5 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).
9. Să prezinte dovada experienței pentru finalizarea unui proiect de investiții în valoare de minimum 10.000.000 Euro;
10. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației), să utilizeze soluții eficiente energetic.



## **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.
5. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (în original) (pentru persoane juridice).
6. 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.
7. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
8. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
9. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original).
10. Declarațiile pe propria răspundere menționate la 15.3. criteriile de eligibilitate punctele 4 – 8.
11. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
12. Bilanțul contabil sau declaratia unică la 31.12.2020 (pentru persoane juridice).
13. Extras de cont sau Scrisoare de garanție bancară din care sa rezulte ca dispune de suma necesara realizarii investitiei.
14. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze numărul total de locuri de muncă pe care îl va crea prin investiția care se va realiza și numărul de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia.
15. Declarație pe proprie răspundere că participantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
16. Dovada experienței pentru finalizarea unui proiect de investiții în valoare de minimum 10.000.000 Euro (contracte finalizate, procese verbale de receptie la terminarea lucrarilor);
17. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze tariful redus acordat locuitorilor orasului Sinaia la achiziția abonamentului pentru accesul în Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia.

**Plicul exterior** va conține pe lângă documentele enumerate mai sus, punctele 1-15 și un **plic interior**, în care va fi depusă oferta pentru terenul supus 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, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele mai sus menționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana **LA DATA** ..... , **ORA 09.00.**

Pe **plicul exterior** se va face mențiunea: **LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 21.861 MP, CE CUPRINDE LOTUL 1 (13.282 MP), LOTUL 2 (6.529 MP) ȘI LOTUL 3 (2.050 MP) DIN SINAIA, TÂRLA 16, PARCELA 117 (ZONA FOSTEI CARIERE), AFLAT ÎN DOMENIUL**

**PRIVAT AL ORAȘULUI SINAIA PENTRU CONSTRUIRE COMPLEXULUI SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL SINAIA ȘI AL ALTOR OBIECTE DE INVESTIȚIE. A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA ....., ORA .....**

Oferta financiară va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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 în baza unei licitații publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare nivel al redevenței totale) și a calculării punctajului total cu formula de calcul stabilită. Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total 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 sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

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.

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 concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

Pasul de licitație va fi de ..... EURO, echivalent în lei, la cursul euro/ron BNR valabil în data plății.

Castigatorul licitației va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obținerea avizelor de la detinatorii de utilități, de eliberarea certificatului de urbanism, de obținerea autorizației de construire, precum și a oricărui alte documente conexe necesare implementării investiției asumate.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
REMUS DAVID

## CAIET DE SARCINI

de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru concesionarea terenurilor în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), județul Prahova, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru Construire Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia și al altor obiecte de investiție

### I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

#### 1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie concesionarea, prin licitație publică, a terenurilor în suprafață totală de 21861 mp (13282 mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192), din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), județul Prahova, aflate în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construirea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia.

#### 2. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA OBIECTULUI CONCESIUNII

2.1. Terenurile ce fac obiectul concesiunii au o suprafață totală de 21861 mp (13282 mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192) și sunt situate în intravilanul orașului Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), județul Prahova, în domeniul privat al orașului Sinaia (denumite în cele ce urmează „**Terenul**”/„**Terenurile**” și, în mod cumulativ, „**Bunul**”).

Concesiunea se va realiza pentru toate Terenurile ce fac obiectul procedurii. Participanții vor depune o ofertă unică pentru aceste Terenuri.

2.2. Accesul la Teren se face prin str. Carierelor și are ca vecinătăți:

- Nord: strada Carierelor
- Sud: Ocolul Silvic Sinaia
- Vest: Ocolul Silvic Sinaia
- Est: Ocolul Silvic Sinaia

2.3. Terenul are posibilitatea de acces la următoarele utilități: racordare rețele apă potabilă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

2.4. Terenul are categoria de folosință „*curți construcții*”, iar destinația stabilită este conformă cu Planul Urbanistic General (PUG), cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al localității Sinaia, modificat cu PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006 – documentații aprobate, respectiv „*zona institutii și servicii publice în turism ”IST”, zone circulații carosabile, pietonale și parcuri ”CCR” și zona vegetație forestieră (P)*”, astfel cum este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 88/31.03.2021, emis de Primăria orașului Sinaia, în

scopul: **Construire Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia.**

- 2.5. Terenul este situat în zona „A” de impozitare a orașului Sinaia și nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 131831/11.12.2020.

### **3. DESTINATIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII**

- 3.1. Bunul care face obiectul concesiunii, identificat conform Secțiunii I. Subsecțiunea 2 din prezentul Caiet de sarcini și Planului de amplasament și delimitare a imobilului, îndeplinește toate condițiile pentru a susține edificarea obiectivului de investiție privind construirea unui Complex Sportiv Multifuncțional în orașul Sinaia, în conformitate cu reglementările prevăzute în certificatul de urbanism și în baza funcțiunilor permise prin Regulamentul Local de Urbanism.
- 3.2. Terenurile în suprafață de 13282 mp lot 1 (nr. cad. 25190), 6529 mp lot 2 (nr. cad. 25191), 2050 mp lot 3 (nr. cad. 25192) din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), județul Prahova, se concesionează în vederea realizării Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia și a altor obiecte de investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz.
- 3.3. Terenurile concesionate vor fi utilizate de concesionar, pe risc, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru realizarea de către concesionar a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia și a altor investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz.
- 3.4. Concesionarul are obligația de a realiza cu prioritate Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia, în conformitate cu Studiul de fezabilitate nr. 24850/09.2020, întocmit de S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L., în calitate de proiectant general, în termen de maximum 3 ani de la încheierea contractului de concesiune, conform legii.
- 3.5. Orice alte investiții ce pot fi realizate pe amplasament, incluzând edificarea unui complex hotelier în proximitatea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, trebuie să se încadreze în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006 și se vor edifica concomitent sau după realizarea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, pe toată durata contractului de concesiune, după caz.
- 3.6. Lipsa edificării unui complex hotelier în proximitatea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, în limitele și cu specificațiile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, oricând pe durata concesiunii, nu va constitui un motiv de reziliere a contractului de concesiune de către niciuna dintre părți. Lipsa edificării Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia în condițiile stabilite prin documentațiile de concesiune și atribuire va reprezenta în schimb motiv de reziliere a concesiunii.
- 3.7. Se consideră îndeplinit obiectul contractului de concesiune după semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor și darea în folosință a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, la terminarea execuției lucrării, indiferent de stadiul lucrărilor la celelalte obiecte de investiții care pot fi realizate, în limitele impuse în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006.

#### 4. CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU URMARITE DE CATRE CONCEDENT PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

- 4.1. Cadrul legal al contractului de concesiune il reprezinta art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ (denumit in continuare „**Codul Administrativ**”), conform caruia: „**Consiliul local** exercită următoarele categorii de atribuții: [...] b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, **concesionarea**, darea în folosință gratuită sau închirierea **bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;**”, coroborat cu art. 362 din Codul Administrativ: „(1) **Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. [...] (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.**”
- 4.2. Terenul urmeaza a fi folosit in scopul edificarii obiectivului de investitie privind construirea unui Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum si a altor obiective de investitii, conform prezentului caiet de sarcini, acesta fiind liber de sarcini si va intra in posesia efectiva a concesionarului odata cu semnarea procesului-verbal de predare-primire.
- 4.3. Lucrările de amenajare a Terenurilor cad în sarcina câștigătorului licitației, care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de aceasta.
- 4.4. La încetarea contractului de concesiune, Terenul fie va fi predat concedentului in termen de maximum 90 zile de la data încetării contractului, fără vreo pretenție din partea concesionarului, fie va putea fi cumparat de catre concesionar, care va beneficia de un drept de preemțiune la cumpararea Terenului, in conditiile prevazute de art. 364 Cod administrativ, daca acesta isi exprima intentia de cumparare fata de concedent, in scris, cu minimum 90 de zile inainte de expirarea termenului contractual, partile urmand sa negocieze termenii si conditiile achizitiei, Pretul de vanzare va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local Sinaia.
- 4.5. După îndeplinirea obiectului contractului de concesiune, respectiv realizarea obiectivului principal de investitii constand in construirea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, concedentul poate solicita oricând Consiliului Local Sinaia cumpărarea Terenurilor, cu respectarea dreptului de preemțiune al concesionarului prevazut in art. 4.4 de mai sus.
- 4.6. Pe durata derularii 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 la:
- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă;
  - b) Legea nr. 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor, republicata;
  - c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - d) Reglementările europene in vigoare referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

- 4.7. Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.
- 4.8. Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și concedentului, ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.
- 4.9. 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 accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie revine, exclusiv, în sarcina prestatorilor.
- 4.10. 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.
- 4.11. Concesionarul va solicita acordul Primăriei orașului Sinaia pentru toate lucrările ce privesc sistematizarea verticală.
- 4.12. Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică a Terenurilor concesionate ori să realizeze modificări ale acestora, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lor la starea inițială, în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.
- 4.13. Obiectivele de ordin economico-financiar urmarite de catre concedent sunt:
- Concesionarea Terenurilor, in conditiile legii, reprezinta o sursa de venituri la bugetul local prin stabilirea redeventei legale si prin plata impozitelor si a taxelor atat la bugetul local, cat si la cel de stat;
  - Exploatarea eficienta a Terenurilor, actualmente neamenajate;
  - Atragerea de capital privat in economia orasului Sinaia, ce va potentia dezvoltarea mult mai rapida a unei infrastructuri de afaceri solide.
- 4.14. Obiectivele de ordin social urmarite de catre concedent sunt:
- Crearea unor noi locuri de munca, atat pe perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului, cat si dupa finalizarea investitiei, prin crearea de noi locuri de munca cu caracter permanent;
  - Diversificarea posibilitatilor de divertisment, care vor avea un impact puternic atat asupra vietii cotidiene a locuitorilor din localitatea Sinaia, asupra turistilor, cât si a celor din imprejurimi;
  - Revitalizarea vietii sociale si culturale a orasului Sinaia.
- 4.15. Obiectivele de mediu urmarite de catre concedent sunt:
- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare prin luarea tuturor masurilor necesare pentru evitarea si diminuarea poluarii apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei, utilizarea durabila a resurselor, gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea cu maxima strictete a conditiilor de igiena;
  - Reducerea poluarii pentru mediul ambiant prin utilizarea de catre concesionar a echipamentelor si utilajelor cu un grad redus de poluare pentru a evita efectele negative

asupra mediului inconjurator si asupra populatiei.

## **II. CONDITII GENERALE**

### **5. REGIMUL BUNULUI PROPRIU SI AL BUNULUI UTILIZAT DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII**

- 5.1. Concesionarul va folosi in derularea contractului de concesiune bunuri de retur si bunuri proprii.

Bunurile de retur sunt cele care fac obiectul prezentei concesiuni, respectiv Terenurile în suărafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), judetul Prahova, aflate in domeniul privat al orașului Sinaia.

La încetarea contractului de concesiune, bunurile de retur si bunurile care au rezultat in urma realizarii obiectivului principal de investitie, respectiv construirea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia de catre concesionar, se intorc in posesia concedentului in mod gratuit si negrevate de sarcini, cu exceptia cazului in care concesionarul nu-și exercită dreptul de preempțiune.

Bunurile proprii sunt cele care apartin concesionarului si sunt utilizate de acesta pe durata concesiunii. Bunurile proprii raman in proprietatea concesionarului la data incetarii contractului de concesiune, mai putin in situatia in care acesta decide a instraina investitia, urmând a se constitui un drept de preempțiune in favoarea concedentului, prevazut in contractul de concesiune.

- 5.2. În cazul în care contractul de concesiune încetează sau se reziliază din culpa concesionarului, investițiile realizate de concesionar pe Terenurile concesionate vor trece în proprietatea concedentului, fără plata vreunei despăgubiri.

La data încetării contractului de concesiune (prin ajungere la termen sau prin reziliere), investițiile existente pe Terenurile concesionate, la stadiul de execuție de la momentul încetării contractului de concesiune, trec în proprietatea privată a Orașului Sinaia în baza unei evaluări întocmite de un evaluator autorizat.

### **6. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI**

- 6.1. Concesionarul va respecta prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.

6.2. In cursul lucrarilor de constructii, cat si dupa finalizarea acestora, concesionarul are obligatia sa nu afecteze in niciun fel suprafetele de teren din afara Terenurilor alocate pentru concesiune.

- 6.3. Responsabilitatile privind protectia mediului pentru zona Terenurilor care fac obiectul concesiunii revin in exclusivitate concesionarului, incepand de la preluarea Bunului si pana la incetarea contractului de concesiune si respectiv pana la refacerea cadrului natural dupa



executia lucrarilor de orice fel (investitie, organizare de santier, interventie exploatare etc.).

- 6.4. Concesionarul se va obliga sa mentina Terenurile in conditii normale, folosindu-le intr-un mod cat mai judicios, in deplina conformitate cu dispozitiile legale incidente din domeniu.
- 6.5. Concesionarul are obligatia de a obtine prin grija si pe cheltuiala proprie toate acordurile si avizele impuse de legislatia mediului, in caz contrar fiind raspunzator de orice fel de sanctiuni sau amenzi aplicate de catre organele abilitate.

## **7. CARACTERISTICILE OBIECTIVULUI DE INVESTITII**

- 7.1. Pe Terenul ce face obiectul concesiunii se va realiza obiectivul de investitie ce are drept finalitate construirea, cu prioritate, a unui Complex Sportiv Multifunctional Sinaia, respectiv a unui complex hotelier si a altor investitii, dupa caz, in conformitate cu prevederile contractului de concesiune, cu cele ale proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructie, ale certificatului de urbanism si ale autorizatiei de construire care se vor elabora in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.
- 7.2. Investitiile minime impuse care sunt in sarcina concesionarului au ca principal scop realizarea obiectivului principal de investitii, respectiv construirea Complexului Sportiv Multifunctional Sinaia.

Concesionarul trebuie să realizeze în mod obligatoriu, cu prioritate, Complexul Sportiv Multifunctional Sinaia, în conformitate cu Studiul de fezabilitate nr. 24850/09.2020, întocmit de S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L. și aprobat prin HCL Sinaia nr. 92/25.06.2021, în termen de maximum 3 ani de la încheierea contractului de concesiune. Complexul hotelier ce se va edifica in proximitatea Complexului Sportiv Multifunctional Sinaia, precum si alte investiții ce pot fi realizate pe amplasament trebuie să se încadreze în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL nr. 231/24.10.2006 și se vor edifica concomitent sau după realizarea Complexului Sportiv Multifunctional Sinaia.

- 7.3. Complexul Sportiv Multifunctional Sinaia va avea orientare către Est, iar accesul catre obiectivul de investitii va fi proiectat si realizat astfel incat sa se asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.
- 7.4. Prin modalitatea de edificare a obiectivului de investitii se va asigura respectarea legislatiei mediului, aceasta obligatie fiind in sarcina concesionarului pe toata perioada concesiunii.
- 7.5. Durata de executie a obiectivului de investitie Complex Sportiv Multifunctional Sinaia va fi de maximum 3 ani de la încheierea contractului de concesiune, termenul maxim de obtinere a autorizatiei de construire si de incepere a constructiei fiind de 12 luni de la data incheierii contractului de concesiune, conform legii.

## **8. OBLIGATIVITATEA ASIGURARII EXPLOATARII IN REGIM DE CONTINUITATE SI PERMANENTA**

- 8.1. Prin incheierea si semnarea contractului de concesiune, concesionarul isi asuma

raspunderea exploatarii in regim de continuitate si permanenta a Terenurilor concesionate, pe durata aprobata.

8.2. Valoarea investitiei va fi suportata integral de concesionar.

## **9. INTERDICTIA SUBCONCESIONARII BUNULUI CONCESIONAT**

9.1. Terenul ce face obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, in tot sau in parte, fie catre o persoana fizica, fie catre o persoana juridica, insa dreptul de concesiune se va transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit.

## **10. INCHIRIEREA BUNULUI CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII**

10.1. Terenurile ce fac obiectul concesiunii nu pot fi inchiriate, in tot sau in parte, fie catre o persoana fizica, fie catre o persoana juridica.

## **11. DURATA CONCESIUNII**

11.1. Durata concesionarii este de 49 ani.

11.2. Concesiunea va fi incheiata de la momentul semnarii si inregistrarii contractului, obligatia redeventei incepand sa curga de la aceasta data.

11.3. Pentru nerespectarea de catre concesionar a clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedeaza la rezilierea contractului de catre concedent, fara actiune in justitie si fara alta formalitate prealabila, potrivit art. 327, alin. (1), lit. d) din Codul Administrativ.

## **12. REDEVENTA**

12.1. Pretul minim al concesionarii Terenurilor este ..... Euro, la stabilirea acestuia avandu-se in vedere raportul de evaluare nr. 37499/10.12.2021 elaborat de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai - evaluator membru ANEVAR, respectiv valoarea evaluata de **1.748.880 Euro**, calculata avand in vedere suprafata totala de 21861 mp (13282 mp lot 1 nr. cad. 25190; 6529 mp lot 2 nr. cad. 25191; 2050 mp lot 3 nr. cad. 25192), inmultita cu pretul pe metru patrat, de 80 Euro. Stabilirea conversiei lei-euro s-a realizat conform cursului de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei la data evaluarii, pretul fiind stabilit pe baza raportului de evaluare elaborat de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai - evaluator membru ANEVAR.

12.2. Valoarea totala a contractului de concesiune de ..... Euro se va achita astfel:  
- 40 % pana la semnarea contractului de concesiune.  
- restul de 60 % se va face in 2 ani, in 2 rate anuale egale, incepand cu anul urmator incheierii contractului de concesiune, pana la 30 mai al fiecarui an.

Platile se vor face la cursul de schimb lei-euro stabilit de Banca Nationala a Romaniei pentru data facturarii, in contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Busteni,

cod fiscal 2844103.

- 12.3. Obligatia de plata a redeventei incepe odata cu data semnarii contractului de concesiune si a procesului verbal de predare-primire a Terenurilor, iar aceasta se va efectua in lei in contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.
- 12.4. In cazul in care concesionarul nu isi indeplineste obligatiile de plata asumate prin contract, concedentul va percepe ca penalitati o suma echivalenta cu 0,2%/zi din valoarea obligatiilor neindeplinite.
- 12.5. In cazul neindeplinirii obligatiei de plata a redeventei pentru mai mult de 3 luni consecutive de la data stabilita pentru tranșa aferenta platii, concedentul va fi indreptatit ca, pe langa penalitatile percepute ca accesorii ale creantei, sa dispuna unilateral rezilierea contractului si sa se adreseze instantei de judecata pentru orice alte prejudicii cauzate prin neplata pretului contractului de concesiune in termenul stabilit.

### 13. GARANTII

- 13.1. Participantii la licitatie vor depune o garantie de participare la licitatie, in cuantum de 10 % din pretul minim de pornire al concesiunii de ..... Euro, respectiv ..... lei, care se va depune in echivalentul in lei la cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei la data depunerii sumei in contul concedentului RO28 TREZ 5295 006X XX00 0609, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.
- 13.2. Garantia de participare este irevocabila.
- 13.3. Ofertantul declarat câștigător va constitui în favoarea orașului/UAT Sinaia, până la data semnării contractului de concesiune, si va depune:
- (i) o **garantie reala imobiliara** asupra imobilului [teren si/sau constructie] detinut in proprietate de catre ofertantul declarat câștigător a carui valoare este de 5.000.000 Euro, valoarea fiind stabilită pe baza unui raport de evaluare elaborat de Evaluator Imobiliar Autorizat membru ANEVAR, stabilirea conversiei lei-euro se va realiza conform cursului de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei din ziua depunerii. Ipoteca imobiliara asupra acestui imobil se va ridica la terminarea lucrărilor de construire a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, după încheierea si semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. În situatia in care ofertantul declarat câștigător intarzie cu depunerea garantiei reale imobiliare pentru mai mult de 30 de zile de la data la care a fost informat de câștigarea licitației, acesta din urma va anula licitația, iar ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație;
- sau
- (ii) o **garantie reala mobiliara** in valoare de 5.000.000 Euro, sub forma unei scrisori de garantie bancara irevocabila si neconditionata emisa de o banca reputabila din Romania, care va fi guvernata de prevederile aplicabile ale legii romane si care va fi emisa in termen de 30 de zile de la primirea unei solicitari exprese scrise din partea concedentului. În situatia in care ofertantul declarat câștigător intarzie cu transmiterea scrisorii de garantie bancara pentru mai mult de 30 de zile de la data la care a fost informat de câștigarea licitației, acesta din urma va anula licitația, iar ofertantul declarat câștigător va pierde

garanția de participare la licitație.

13.4. Garanția de participare se va restitui ofertanților care nu au fost declarați câștigători, în termen de 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

13.5. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- Dacă ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- Dacă ofertantul declarat câștigător nu depune în termenul stabilit garanția reală imobiliară sau mobilă prevăzută la pct. 13.3.
- Dacă ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de concesiune în termen de 60 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul de câștigarea licitației.

#### **14. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

14.1. Drepturile și obligațiile concedentului:

- a) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;
- b) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- c) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- d) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- e) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea Bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune. 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;
- f) Concedentul va preda Terenul concesionat, pe baza de proces-verbal de predare-primire concesionarului.

14.2. Drepturile și obligațiile concesionarului:

- a) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, Terenul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, respectiv edificarea prioritara a obiectivului de investiții Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și a unui complex hotelier aflat în proximitatea acestuia și a altor investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz;
- b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele

- Bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;
- c) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice Bunului concesionat;
  - d) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
    - i. unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
    - ii. unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
  - e) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Bunului;
  - f) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a Bunului care face obiectul concesiunii;
  - g) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, suma stabilită de concedent, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare;
  - h) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune;
  - i) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, Bunul concesionat, cu excepția cazului în care concesionarul va cumpara Terenul, conform înțelegerii dintre parti;
  - j) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării Terenurilor, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
  - k) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării Bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării Bunului;
  - l) Concesionarul va înregistra contractul de concesiune și va opera modificările necesare în Cartea Funciara, în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea acestuia, cheltuielile efectuate cu aceasta procedura fiind în sarcina acestuia;
  - m) Concesionarul va obține prin grija sa și pe cheltuiala proprie autorizația de construire și avizele necesare, în vederea realizării obiectivului de investiții (i) Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, cu prioritate, precum și (ii) complex hotelier aflat în proximitatea acestuia și alte investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz și va începe construcția conform proiectului aprobat de concedent și a avizelor legale necesare, în termenul prevăzut la punctul 7.6. din prezentul Caiet de sarcini;
  - n) Concesionarul va respecta condițiile reglementate prin Studiul de fezabilitate nr. 24850/09.2020 întocmit de S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L., prin certificatul de urbanism și prin autorizația de construire, eliberate în scopul edificării obiectivului de investiții Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia;
  - o) Concesionarul va asigura exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a obiectivului concesiunii pe cheltuiala sa;
  - p) Concesionarul va achita redevența concesiunii în termenul și în modul prevăzut la punctul 12 din prezentul Caiet de sarcini;

- q) Concesionarul isi va asuma intreaga responsabilitate pentru respectarea legislatiei in vigoare privitoare la protectia mediului, a persoanelor angajate in realizarea investitiei, organizariile de santier etc.;
- r) Concesionarul va realiza prin grija si cheltuiala proprie lucrarile de racordare la retelele de utilitati si eventuale devieri de retele;
- s) Concesionarul nu va subconcesiona, in tot sau in parte, Terenurile ce fac obiectul contractului de concesiune;
- t) Concesionarul are obligatia de a achita taxa pe Terenurile concesionate, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- u) Concesionarul are obligatia de a plati pe toata durata contractului de concesiune taxele si impozitele aferente, precum si orice fel de cheltuieli cu utilitatile, acestea nefacand parte din redeventa stabilita pentru contractul de concesiune;
- v) Concesionarul este obligat sa mentina pe toata durata contractului de concesiune destinatia obiectivului de investitii;
- w) Concesionarul trebuie sa creeze cel putin numarul de locuri de munca la care s-a angajat prin oferta și numarul de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia, in termen de un an de la data finalizarii investitiei.

## **15. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTEI**

15.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Oferta se redactează în limba română. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data deschiderii depunerii ofertelor.

15.2. Ofertele se depun la sediul concedentului, pana la data de .....2022, ora 09.00, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

15.3. Criterii 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 terenurilor adjudecate și să nu facă modificări fără acordul Primăriei orașului Sinaia;

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 de pubele omologate pentru colectarea selectivă a deseurilor;

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 5 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 5 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

9. Să prezinte dovada experienței pentru finalizarea unui proiect de investiții în valoare de minimum 10.000.000 Euro;

10. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației), să utilizeze soluții eficiente energetic.

15.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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.
5. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (în original) (pentru persoane juridice).
6. 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.
7. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
8. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
9. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original).
10. Declarațiile pe propria răspundere menționate la 15.3. criteriile de eligibilitate punctele 4 – 8.
11. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
12. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2020 (pentru persoane juridice).
13. Extras de cont sau Scrisoare de garanție bancară din care sa rezulte ca dispune de suma necesara realizarii investitiei.
14. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze numărul total de locuri de muncă pe care îl va crea prin investiția care se va realiza și numărul de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia.
15. Declarație pe proprie răspundere că participantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
16. Dovada experienței pentru finalizarea unui proiect de investiții în valoare de minimum 10.000.000 Euro (contracte finalizate, procese verbale de receptie la terminarea lucrarilor);
17. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze tariful redus acordat locuitorilor orasului Sinaia la achiziția abonamentului pentru accesul în Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia.

18. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze că va utiliza soluții eficiente energetic .

15.5. Pe plicul interior, care conține oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

15.6. Oferta financiară va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

15.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

15.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

15.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

15.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

15.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

## **16. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR**

16.1. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- P1) - capacitatea economico-financiară a ofertantului – 25%;

- sa realizeze investitii in valoare cumulată de:

- mai mari sau egale cu 75.000.000 Lei ..... 20 pct;

- între 65.000.000 Lei - 75.000.000 Lei.....10 pct

- sub 65.000.000 Lei ..... 0 pct

- P2) - cel mai mare nivel al redevenței totale – 35%;

- cea mai mare redevență totală – 35 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 20 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător –15 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 10 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 0 pct;

- P3)- realizarea unei investiții- 20%;

- mai mare sau egală cu 55.000.000 Lei ..... 10 pct;



- între 55.000.000 Lei - 40.000.000 Lei..... 5 pct
- sub 40.000.000 Lei ..... 0 pct
- P4) – angajare de persoane cu domiciliul în orașul Sinaia – 10%
  - angajează un nr. de 40 persoane..... 20 pct
  - angajează un nr. de 30 persoane ..... 10 pct
  - angajează un nr. de 20 persoane ..... 5 pct
- P5) – acordarea unei reduceri locuitorilor orasului Sinaia la achiziția abonamentului pentru accesul în Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia- 10%
  - reduceri de 25% ..... 5 pct
  - reduceri de 10% ..... 2 pct
  - reduceri sub 10% ..... 0pct

Formula de calcul a punctajului total este:  $P = P1*25\% + P2*35\% + P3*20\% + P4*10\% + P5*10\%$

## 17. INCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Incetarea contractului de concesiune va interveni in cazul urmatoarelor situatii:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, caz in care obiectivul de investitie prioritar, precum si cele subsecvente acestuia, dupa caz, conform prezentului Caiet de sarcini revin in proprietate concedentului;
- d) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, conform legii;
- e) In cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata Terenul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri din partea concedentului.
- f) În cazul semnării contractului de vânzare-cumpărare a Terenului, ca urmare a solicitării transmise de concesionar după îndeplinirea obligațiilor asumate prin contractul de concesiune si acceptarea de catre concedent a conditiilor comerciale negociate intre parti, dupa caz.

17.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, 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.

17.3. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata Terenul concesionat, acesta va notifica de îndată concedentului imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la

plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la prezentul punct 17.3.

- 17.4. Prin forta majora se intelege orice eveniment, independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa isi execute integral sau partial obligatiile. Aparitia si incetarea cazului de forta majora i se vor comunica concedentului in termen de maximum 5 zile prin telefon, fax, mijloace electronice de comunicare oficiale intre parti, cu mentiunea necesitatii constatarii acesteia de catre organe competente, in prezenta reprezentantilor partilor.
- 17.5. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile prezentului Caiet de sarcini, executarea obligatiilor partilor se va decala in mod corespunzator cu perioada aferenta duratei acesteia, cu mentiunea ca niciuna dintre parti nu va putea pretinde despagubiri sau penalitati pentru intarzieri in executarea contractului cauzate de aparitia acesteia.
- 17.6. In conditiile in care forta majora va conduce la o decalare mai mare de 6 luni, partile se vor pune de comun acord in privinta executarii in continuare a contractului de concesiune.
- 17.7. In baza acestei notificari privind motivele semnalate de catre concesionar ce impun incetarea contractului de concesiune, se va realiza o verificare de catre o comisie formata din reprezentanti ai concedentului si care, impreuna cu reprezentantii concesionarului, vor evalua fie posibilitatea mentinerii si executarii contractului de concesiune, fie necesitatea incetarii sale.
- 17.8. Partile nu sunt eliberate de indeplinirea obligatiilor asumate prin contractul de concesiune, in cazul intervenirii unui eveniment extraordinar sau pretins imprevizibil (altul decat un caz de forta majora) care ar putea sa faca executarea contractului excesiv de oneroasa sau mai dificila. In acest sens, partile isi vor asuma aparitia oricarui astfel de eveniment extraordinar sau pretins imprevizibil si se vor angaja sa nu invoce imprezirea prevazuta conform art. 1271 alin. (2) din Codul Civil ca motiv de modificare sau incetare a contractului de concesiune.
- 17.9. Radierea din Cartea Funciara a dreptului de concesiune se efectueaza (i) in situatia prevazuta la punctul 17.1. lit. c) de mai sus, in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive; (ii) in situatia prevazuta la punctul 17.1. lit. d) si e) de mai sus, in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului; si (iii) in situatia prevazuta la punctul 17.1. lit. b) si f) de mai sus, in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului.
- 17.10. Pentru nerespectarea de catre concesionar a clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedeaza la rezilierea contractului de catre concedent, fara actiune in justitie si fara alta formalitate prealabila, potrivit art. 327, alin. (1), lit. d) din Codul Administrativ.
- 17.11. Terenul/Terenurile ce face/fac obiectul contractului de concesiune va fi predat concesionarului, lipsit/e de sarcini, la data semnarii contractului de concesiune, pe baza de proces-verbal de predare-primire.

## **18. CONTROLUL**

- 18.1. Controlul general privind respectarea sau nerespectarea obligatiilor asumate prin contractul de concesiune de catre concesionar se va realiza de catre reprezentantii Primăriei orasului Sinaia.

## **19. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

- 19.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

## **20. DISPOZIȚII FINALE**

- 20.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin prezentul Caiet de sarcini – anexa 6, prin Regulamentul de organizare a licitației – Anexa 4 și prin Instrucțiunile pentru Ofertanți - Anexa 5 la HCL Sinaia nr. ....../.....2021 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare liberă și prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
- 20.2. În situația în care ofertantul care a câștigat licitația nu depune în termenul stabilit garanția reală imobiliară sau mobiliară prevăzută la pct. 13.3. sau refuza încheierea contractului de concesiune, licitația va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică, în condițiile legii.
- 20.3. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de concesiune.

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,

## OFERTĂ

Pentru concesionarea terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție

\_\_\_\_\_ oferim o redevență totală de \_\_\_\_\_ euro.

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 concesionării oferit, sunt de acord cu anularea concesionării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile contractului de concesionare și din caietul de sarcini.

OFERTANT ,

Numele și prenumele \_\_\_\_\_  
L.S.

OFERTANT

---

ANEXA NR. 8  
la HCL nr. \_\_\_\_\_

### FIȘA OFERTANTULUI

**La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție**

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon, fax, email \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal \_\_\_\_\_
- 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.

OFERTANT

---

Anexa nr. 9 la  
HCL nr. \_\_\_\_\_

### DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție

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 21.861 mp, ce cuprinde lotul 1 (13.282 mp), lotul 2 (6.529 mp) și lotul 3 (2.050 mp) din Sinaia, târla 16, parcela 117 (zona fostei cariere), aflat în domeniul privat al orașului Sinaia pentru construire Complexului Sportiv Multifuncțional SINAIA și al altor obiecte de investiție.

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

## 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 Primăriei orașului Sinaia;
- 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 pubele omologate pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- pe terenul concesionat voi desfășura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar sunt de acord ca Primaria Sinaia să rezilieze unilateral contractul de concesiune;
- în ultimii 5 (cinci) ani nu am fost desemnat câștigător a unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – 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

\_\_\_\_\_

Semnătură/ștampilă

\_\_\_\_\_