



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 10925 / 12.04.2022

privind modificarea contractului de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 10926 / 12.04.2022 întocmit de Consilierii locali David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, prin care propun modificarea contractului de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50.

Având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 10927 / 12.04.2022 prin care propune aprobării Consiliului Local Sinaia modificarea contractului de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50.

În conformitate cu:

- HG 153/2022 pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții "Realizare pasaj rutier la intersecția DN1 cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)", județul Prahova;
- Cererea Secretariatului General a Guvernului nr. 20/6742 / 20D/287/21.03.2022, înregistrată la Primăria Orașului Sinaia cu nr. 9275/28.03.2022;

În temeiul art. 6, alin. (2) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021;

În temeiul art. 129, al. 2, lit. c) și al. 6 lit. b) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** - Aprobă reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesionat menționată la art. 1 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, dintre ORAȘUL SINAIA în calitate de concedent și S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. în calitate de concesionar, în vederea realizării obiectivului de investiție de utilitate publică și interes național "Amenajare pasaj rutier la intersecția DN1 cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)".

**ART.2.** – Aprobă reducerea cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei aferente anului 2022 din redevența totală menționată la art. 3 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, în conformitate cu reducerea suprafeței de teren.

**ART.3.** - Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze actul adițional la contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE


**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

**ART.4.** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru.

Sinaia, ..... 2022

INIȚIATORI,

Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ..... 

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind modificarea contractului de concesiune nr. 24159/19.08.2021 pentru terenul suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50**

Pentru realizarea obiectivului de investiție de utilitate publică și interes național "Amenajare pasaj rutier la intersecția DN1 cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)", este necesară trecerea din domeniul public al orașului Sinaia în domeniul public al statului a unor terenuri în suprafață totală de 4602 mp, printre care se află și terenul în suprafață de 1087 mp, care este afectat de contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 dintre ORAȘUL SINAIA și S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.

Pentru trecerea din domeniul public al orașului Sinaia în domeniul public al statului a terenului în suprafață de 1087 mp, este necesară reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesionat menționată la art. 1 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

Această modificare a suprafeței terenului concesionat duce la recalcularea valorii contractului. Astfel, se face o reducere cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei aferente anului 2022 din redevența totală menționată la art. 3 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, în conformitate cu reducerea suprafeței de teren. Restul ratelor rămân neschimbate.

Conform art. 6, alin. (2) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, "Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local".

Propunem următoarele, în vederea realizării obiectivului de investiție de utilitate publică și interes național "Amenajare pasaj rutier la intersecția DN1 cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)":

- reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesionat menționată la art. 1 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021;
- reducerea cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei aferente anului 2022 din redevența totală menționată la art. 3 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, în conformitate cu reducerea suprafeței de teren.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....



Nr. înreg. 10927 / 12.04.2022

Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

## RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind modificarea contractului de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50

Prin contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 s-a concesiionat către S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. terenul în suprafață de 10615 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, situat în Calea Brașovului nr. 50, pentru construire ansamblu comercial.

Pentru realizarea obiectivului de investiție de utilitate publică și interes național "Amenajare pasaj rutier la intersecția DNI cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)", este necesară trecerea din domeniul public al orașului Sinaia în domeniul public al statului a unor terenuri în suprafață totală de 4602 mp, printre care se află și terenul în suprafață de 1087 mp, care este afectat de contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 dintre ORAȘUL SINAIA și S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.

Pentru trecerea din domeniul public al orașului Sinaia în domeniul public al statului a terenului în suprafață de 1087 mp, este necesară reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesiionat menționată la art. 1 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

Această modificare a suprafeței terenului concesiionat duce la recalcularea valorii contractului. Astfel, se face o reducere cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei aferente anului 2022 din redevența totală menționată la art. 3 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, în conformitate cu reducerea suprafeței de teren. Restul ratelor rămân neschimbate.

Conform art. 6, alin. (2) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, "Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul național sau local".

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local al orașului Sinaia următoarele:

- reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesiionat menționată la art. 1 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021;
- reducerea cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei aferente anului 2022 din redevența totală menționată la art. 3 din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, în conformitate cu reducerea suprafeței de teren.

MIHAELA GHERASIM  
Arhitect Șef

ILIE VOICU  
Inspector

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA

Nr. 24159/ 19.08.2021

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PARTILE CONTRACTANTE

Între:

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

și

**2. S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.** cu sediul social în București, str. Turturelelor nr. 62, et. 5, ap. 7, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21680/09.11.2007, Cod unic de înregistrare 22767544, reprezentată prin Administrator S.C. CONSTRUCT MANAGMENT SAR S.R.L., conform Certificatului constatator de la Registrul Comerțului cu nr. 559145 /30.07.2021, și Săraru Florian - Reprezentant al administratorului, cu domiciliul în București, str. G. Dem. Teodorescu nr. nr. 45 bis, identificat cu C.I. seria RT nr. 788125, eliberat de SPCEP sector 3 la data de 14.03.2012, valabila pana la 04.05.2072, CNP 1540504400207, în calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de 19.08.2021, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotararii Consiliului Local al Orașului Sinaia nr. 52/19.04.2021, a licitației publice organizată și desfășurată la data de 25.06.2021 când S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. și-a adjudecat concesionarea terenului în suprafață de 10615 mp, situat Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, și a proceselor verbale nr. 18548 /25.06.2021 și nr. 18549 /25.06.2021, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului este terenul în suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, identificat prin planul de amplasament și delimitare ce face parte integrantă din contract.

Terenul în suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195 se concesionează pentru construire ansamblu comercial.

Investitiile minime impuse care sunt în sarcina concesionarului sunt în sumă de 10.005.021,66 lei și au ca principal scop construire ansamblu comercial, care presupun:

- Construirea unui centru comercial modern care se va amenaja pe 1 nivel parcare subterane (după caz) + 1 nivel parter și va cuprinde: spații de vânzare cu amanuntul, spații pentru alimentație publică (fast-food), agrement și recreere, hypermarketuri, o gama varianta de retaileri care trebuie să cuprindă: decorațiuni interioare, mobilier, articole sportive și farmaceutice, inclusiv spațiu pentru vânzare produse fabricate în Sinaia, precum și o zonă de toalete publice;

Ulterior câștigării licitației, concesionarul va supune aprobării Primăriei Orașului Sinaia tipurile și funcțiunile magazinelor pe care le va realiza în centrul comercial.



- Construirea unui numar minim de 140 locuri de parcare, care se vor asigura clientilor;
- Construirea/amenajarea unei zone pentru stație de autobuz.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 49 ani, și intra în vigoare începând cu data semnării prezentului contract de concesiune.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu condiția ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

### III. REDEVENȚA

Art. 3 Redevența totală este de 1.114.575 euro (105 euro/mp), conform procesului verbal de licitație nr. 18549 /25.06.2021, și se va achita astfel:

- 30 % (1.649.318,69 lei) până la semnarea contractului de concesiune, care s-a achitat conform facturii nr. 4363/14.07.2021 astfel: 548.964,08 lei prin ordinul de plată nr. 109/23.06.2021 și 1.100.345,61 lei prin ordinul de plată nr. 98/27.07.2021.

- restul de 70 % se va face in 3 ani, în 3 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, in contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.

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

### IV. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4

(1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Orașului Bușteni, sau prin card la casieria concedentului.

(2) Începând cu anul 2022, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie – 30 mai a anului în curs.

(3) In cazul in care concesionarul nu isi indeplineste obligatiile de plata asumate prin contract, atunci concedentul va percepe ca penalitati o suma echivalenta cu 0,2%/zi din valoarea obligatiilor neindeplinite.

(4) Pact comisoriu:

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

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

### V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. Drepturile concesionarului

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

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

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

Art. 6. Drepturile concedentului

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

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local. Concesionarul este obligat să continue exploatarea Terenului 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;

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

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

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7 - Obligațiile concesionarului**

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

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

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

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

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

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

Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii și destinația obiectivului de investiții, așa cum au fost stabilite la art. 1.

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

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

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată, conform art. 3 și 4 din prezentul contract de concesiune.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru terenul concesionat și ansamblul comercial, funcție de legislația în domeniu, precum și orice fel de cheltuieli cu utilitățile, acestea nefăcând parte din redevența stabilită pentru contractul de concesiune.

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

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

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

(10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția

mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

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

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

(13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune și de a solicita modificările necesare la Cartea Funciara, în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea acestuia, cheltuielile efectuate cu aceasta procedura fiind în sarcina acestuia.

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

(15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesiune în contul RO28 TREZ 5295 006X XX00 0609.

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

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

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

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

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

(19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

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

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

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



- (23) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire, cu acordul concedentului.
- (24) Concesionarul are obligația de a termina lucrările de construire în termen de 24 luni de la data obținerii autorizației de construire, cu posibilitate de prelungire, cu acordul concedentului.
- (25) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.
- (26) Concesionarul trebuie să creeze un număr minim total de 90 locuri de muncă și un număr minim de 65 locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia, la care s-a angajat prin ofertă, în termen de un an de la data finalizării investiției.
- (27) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, Terenul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, respectiv edificarea ansamblului comercial;
- (28) 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.
- (29) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Terenului;
- (30) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a Terenului care face obiectul concesiunii, pe cheltuiala sa;
- (31) 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 Terenului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- (32) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării Terenului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării Terenului;
- (33) Concesionarul va obține prin grija sa și pe cheltuiala proprie autorizația de construire și avizele necesare, în vederea realizării obiectivului de investiții și va începe construcția conform proiectului aprobat de concedent și a avizelor legale necesare, în termenul prevăzut la punctul (23);
- (34) Concesionarul va respecta condițiile reglementate prin certificatul de urbanism, prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și prin autorizația de construire, eliberate în scopul edificării obiectivului de investiții;
- (35) Concesionarul își va asuma întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare privitoare la protecția mediului, a persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de șantier etc.;
- (36) Concesionarul va realiza prin grija și cheltuiala proprie lucrările de racordare la rețelele de utilități și eventuale devieri de rețele;

#### **Art. 8 - Obligațiile concedentului**

- (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.
- (4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. To its right is a circular official stamp, partially obscured by the signature. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

## VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

### Art. 9

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

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

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

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

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

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

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

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

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

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenelor de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire, și de 24 luni de la data obținerii autorizației de construire pentru terminarea lucrărilor de construire, prevăzute la art. 7 al. (23) și (24), duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

Nerespectarea acestor termene atrage după sine pierderea cu titlu de daune a sumei depuse ca preț al concesiunii până la data rezilierii concesiunii și desființării contractului.

(10) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Orașul Sinaia, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

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

## VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

## IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 11

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

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

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

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

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

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

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

Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

## X. LITIGII

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

## XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

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

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

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



## **XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE**

### **Art. 14**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **XIII. ALTE CLAUZE**

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

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

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

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

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

#### XIV. DEFINIȚII

Art. 19

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

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

Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, jud. Prahova, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie ale noului Cod Civil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 19-08-2021 în două exemplare originale.

#### CONCEDENT,

ORAȘUL SINAIA

PRIMAR

VLAD OPRINA

AVIZAT,

ȘEF SERVICIU BUGET

PAULA VASILE

ARHITECT ȘEF

MIHAIELA GHERASIM

INSPECTOR URBANISM ȘI CADASTRU

ILIE VOICU

SECRETAR GENERAL,

BEATRICE EUGENIA  
RĂDULESCU

CONSILIER JURIDIC

RADU ROXANA GABRIELA

#### CONCESIONAR,

S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.

prin reprezentant al administratorului,  
S.C. CONSTRUCT MANAGEMENT SAR S.R.L.  
Săraru Florian

Au primit cu exactitate  
original

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA  
Nr. 24161 / 19.08.2021

## PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexa la contractul de concesiune nr. 24159 / 19.08.2021)

Încheiat astăzi 19.08.2021, între:

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

și

2. **S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.** cu sediul social în București, str. Turturelelor nr. 62, et. 5, ap. 7, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21680/09.11.2007, Cod unic de înregistrare 22767544, reprezentată prin Administrator S.C. CONSTRUCT MANAGMENT SAR S.R.L., conform Certificatului constatator de la Registrul Comerțului cu nr. 559145 /30.07.2021, și Săraru Florian - Reprezentant al administratorului, domiciliat în București, str. G. Dem. Teodorescu nr. nr. 45 bis, identificat cu C.I. seria RT nr. 788125, eliberat de SPCEP sector 3 la data de 14.03.2012, valabila pana la 04.05.2072, CNP 1540504400207, în calitate de primitor,

Cu ocazia predării-primirii terenului în suprafață de 10615 mp, situat Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195.

**S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.** se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-verbal, Orașului Sinaia, în stare corespunzătoare de folosință, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

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

**ORAȘUL SINAIA**

Am predat,

PRIMAR

VLAD OPREA

ARHITECT ȘEF

MIHAIELA GHERASIM

INSPECTOR URBANISM ȘI CADASTRU  
ILIE VOICU

**S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L.**

prin reprezentant al administratorului,  
S.C. CONSTRUCT MANAGMENT SAR S.R.L.

Săraru Florian

Am primit,

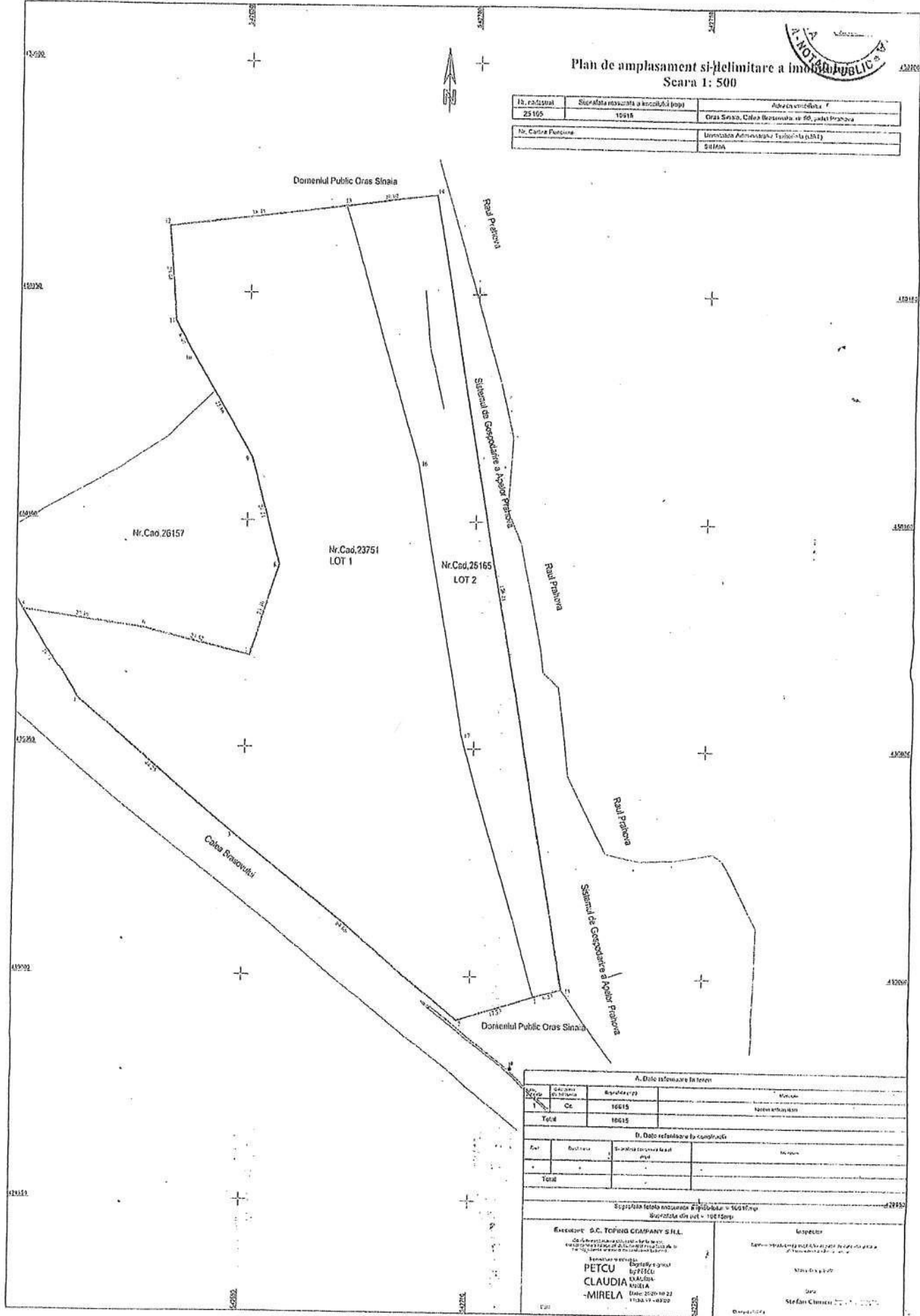


Acestea fiind cu exemplare  
originale



Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata terenului si accesibil (m <sup>2</sup> )	Adresa terenului
25105	10615	Oras Sinala, Calea Bucuresti nr 50, judet Brasov
Nr. Cartea Funciara	Institutiile Administrative Teritoriale (IAT)	
	SINALA	



A. Date referitoare la teren			
Suprafata terenului	Suprafata terenului		
Ce	10615		
<b>Total</b>	<b>10615</b>		

B. Date referitoare la constructii			
Nr.	Destinatie	Suprafata terenului ocupat	
<b>Total</b>			

Suprafata totala terenului si accesibil = 10615 m<sup>2</sup>  
Suprafata din put = 10615 m<sup>2</sup>

Executor: <b>D.C. TOPING COMPANY SRL</b> Nr. 100/2010/10.01.2010 Beneficiar: <b>PETCU CLAUDIA -MIRELA</b> Data: 20.10.2011 Nr. 100/11-03/2011	Inspector: <b>Stefan Climescu</b>
---	-----------------------------------

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

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind *modificarea contractului de  
concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de  
10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50.***

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

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

Pentru următoarele:

MOTIVE:

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

PROPUNERI:

DATA .....

PREȘEDINTE,

