



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 411 / 26.05.2022

privind prelungirea termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 9528 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 412 / 26.05.2022 întocmit de Consilierii locali David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, prin care propun prelungirea termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 9528 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50.

Având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Cadastru nr. / 26.05.2022 prin care propune aprobării Consiliului Local Sinaia prelungirea termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 9528 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50.

În conformitate cu cererea S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. nr. 42/29.04.2022, înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 12789/02.05.2022;

În temeiul art. 7, alin. (23) și art. 17, alin. (1) 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 prelungirea cu luni a termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor, de la data de 19.08.2022, până la data de 19.11.2022, menționat la art. 7, alin. (23) și art. 9, alin. (9) 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.

ART.2. - Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze actul adițional la contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

ART.3. – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru, și Serviciul Buget și Resurse Umane.

Sinaia, 2022

INIȚIATORI,
Consilieri Locali

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 9528 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 DN1 cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)", prin HCL 74/21.04.2022 s-a aprobat reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesiionat, și 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.

Prin cererea nr. 42/29.04.2022, înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 12789/02.05.2022, S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. solicită:

- Diminuarea corelativă din quantumul redevenței scadente la data de 30.05.2022 a contravalorii suprafeței expropriate din terenul concesiionat;
- Modificarea termenului de achitare a ratei redevenței scadente la data de 30.05.2022, scadența pentru această rată urmând a fi 30 decembrie 2022 (termenele pentru achitarea celorlalte rate rămânând neschimbate);
- Modificarea termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor (care în acest moment este stabilit la 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune - respectiv 19.08.2022), până la data de 19.08.2023 (în raport de prevederile art. 7 alin. (23) din contract).

S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. motivează solicitările mai sus menționate cu următoarele cauze care întarzie mult procesul de autorizare a investiției și care generează în sarcina lor cheltuieli aditionale substanțiale, situate în afara bugetului initial calculat și alocat investiției):

1. Necesitatea devierii unei conducte de gaze pentru a putea dezvolta proiectul;
2. Exproprierea unei suprafețe reprezentand aproximativ 10% din suprafața terenului concesiionat;
3. Necesitatea construirii unui zid de sprijin pentru protejarea investiției;
4. Necesitatea inițierii proiectării unei lucrări de captare, deviere și deversare a unor torrenti proveniti de pe versantul muntelui vis-a-vis de terenul subiect al concesiunii;
5. Inexistența accesului la terenul subiect al concesiunii;

6. Întârzierile foarte mari aferente obținerii avizelor solicitate prin Certificatele de Urbanism obținute pentru aceasta investiție -și, doar spre exemplificare, vă menționăm despre avizul CNAIR.

Conform art. 7, alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, *“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.”*

Conform art. 17, alin. (1) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, *“Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.”*

Prin actul adițional nr. 14268 din 17.05.2022, încheiat în baza HCL 74/21.04.2022, s-a redus cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, suprafața terenului concesionat, și s-a redus cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei redevenței aferente anului 2022, scadentă la data de 30.05.2022.

În data de 23.05.2022 Comisia de Dezvoltare Urbană, Servicii Publice, Evenimente a Consiliului Local al orașului Sinaia a avizat favorabil prelungirea cu 3 luni a termenului de obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzute la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

Propunem prelungirea cu 3 luni a termenului de obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor, de la data de 19.08.2022, până la data de 19.11.2022, menționat la art. 7, alin. (23) și art. 9, alin. (9) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

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

RAPORT DE AVIZARE

**La proiectul de hotărâre privind *prelungirea termenului de
obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor
prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr.
24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 9528 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 *03.08.2022*

PREȘEDINTE,

[Signature]



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind prelungirea termenului de obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021 pentru terenul suprafață de 9528 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 DN1 cu bulevardul Ferdinand (Sinaia Nord)", prin HCL 74/21.04.2022 s-a aprobat reducerea cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, a suprafeței terenului concesiionat, și 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.

Prin cererea nr. 42/29.04.2022, înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 12789/02.05.2022, S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. solicită:

- Diminuarea corelativă din cuantumul redevenței scadente la data de 30.05.2022 a contravalorii suprafeței expropriate din terenul concesiionat;
- Modificarea termenului de achitare a ratei redevenței scadente la data de 30.05.2022, scadența pentru această rată urmând a fi 30 decembrie 2022 (termenele pentru achitarea celorlalte rate rămânând neschimbate);
- Modificarea termenului de obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor (care în acest moment este stabilit la 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune - respectiv 19.08.2022), până la data de 19.08.2023 (în raport de prevederile art. 7 alin. (23) din contract).

S.C. IMO INVEST TOTAL S.R.L. motivează solicitările mai sus menționate cu următoarele cauze care întârzie mult procesul de autorizare a investiției și care generează în sarcina lor cheltuieli aditionale substanțiale, situate în afara bugetului inițial calculat și alocat investiției):

1. Necesitatea devierii unei conducte de gaze pentru a putea dezvolta proiectul;
2. Exproprierea unei suprafețe reprezentând aproximativ 10% din suprafața terenului concesiionat;
3. Necesitatea construirii unui zid de sprijin pentru protejarea investiției;
4. Necesitatea inițierii proiectării unei lucrări de captare, deviere și deversare a unor torenți proveniți de pe versantul muntelui vis-a-vis de terenul subiect al concesiunii;
5. Inexistența accesului la terenul subiect al concesiunii;
6. Întârzierile foarte mari aferente obținerii avizelor solicitate prin Certificatele de Urbanism obținute pentru aceasta investiție -și, doar spre exemplificare, vă menționăm despre avizul CNAIR.

Conform art. 7, alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, *“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.”*

Conform art. 17, alin. (1) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021, *“Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.”*

Prin actul adițional nr. 14268 din 17.05.2022, încheiat în baza HCL 74/21.04.2022, s-a redus cu 1087 mp, de la 10615 mp la 9528 mp, suprafața terenului concesionat, și s-a redus cu 114.135 euro (105 euro/mp), de la 260.067,5 euro la 145.932,5 euro, a ratei redevenței aferente anului 2022, scadentă la data de 30.05.2022.

În data de 23.05.2022 Comisia de Dezvoltare Urbană, Servicii Publice, Evenimente a Consiliului Local al orașului Sinaia a avizat favorabil prelungirea cu 3 luni a termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor prevăzut la art. 7 alin. (23) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local al orașului Sinaia prelungirea cu 3 luni a termenului de obtinere a autorizației de construire și începere a lucrărilor, de la data de 19.08.2022, până la data de 19.11.2022, menționat la art. 7, alin. (23) și art. 9, alin. (9) din contractul de concesiune nr. 24159/ 19.08.2021.

MIHAIELA GHERASIM
Arhitect Șef

ILIE VOICU
Inspector



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

J40/21680/2007, RO22767544

Str Turturelelor Nr 62, Et 5, Ap 7

Sector 3, Bucuresti

E-mail : office@imoinvest.co

Cont IBAN: RO68PIRB4224759843001000, deschis la First Bank Suc Nerva Traian

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA

REGISTRATURĂ

NR.

12789

DATA

02. MAI. 2022

Catre: Primaria Orasului Sinaia

In atentia: Domnului Primar Vlad OPREA

Referitor: Contract cadru de concesiune nr. 24159/19.08.2021

Data: 29.04.2022

Nr inregistrare: 42/29.04.2022

Stimate Domnule Primar OPREA,

Ne adresăm dumneavoastră în legătură cu Contractul de Concesiune nr. 24159/19.08.2021, încheiat între entitățile pe care le reprezentăm, supunându-vă atenției câteva elemente/chestiuți constatate ulterior încheierii contractului de concesiune, care pot conduce inclusiv la imposibilitatea de exploatare a terenului și care ne determină să vă notificăm de îndată, în vederea identificării și luării, la timp și în mod corespunzător, a măsurilor care se impun pentru asigurarea continuității exploatării imobilului concesionat (în sensul prevederilor art. 7 alin. (32) din contractul cadru de concesiune), solicitând în mod expres și direct modificarea anumitor clauze contractuale (cu atât mai mult cu cât NU am fost notificați până acum, în sensul dispozițiilor art. 326 alin. (4) din Codul administrativ și ale art. 8 alin. (3) din contractul cadru, în legătură cu apariția împrejurărilor care sunt de natură a aduce atingere drepturilor noastre legitime).

Astfel, deși în cadrul Caietului de Sarcini (Anexa 6 la H.C.L. Sinaia nr. 52/19.04.2021) era menționat la Capitolul 3 – "Destinația bunului ce face obiectului Concesiunii", art. 3.1, ca bunul care face obiectul concesiunii, respectiv terenul în suprafața de 10.615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului, nr. 50, având nr. cad. 25195, înscris în CF nr. 25195 Sinaia, "îndeplinește toate condițiile pentru a susține edificarea obiectivului de investiție privind construirea unui ansamblu comercial în orașul Sinaia", realitatea obiectivă constatată de subscrierea ulterioară încheierii contractului de concesiune este substanțial diferită, sens în care apreciem oportun și necesar a face următoarele precizări cu privire la cele constatate (împrejurări care ne întarzie mult în procesul de autorizare a investiției și care generează în sarcina noastră cheltuieli adiționale substanțiale, situate în afara bugetului inițial calculat și alocat investiției):

1. Necesitatea devierii unei conducte de gaze pentru a putea dezvolta proiectul;
2. Exproprierea unei suprafețe reprezentând aproximativ 10% din suprafața terenului concesionat;
3. Necesitatea construirii unui zid de sprijin pentru protejarea investiției;
4. Necesitatea inițierii proiectării unei lucrări de captare, deviere și deversare a unor torenți proveniți de pe versantul muntelui vis-à-vis de terenul subiect al concesiunii;
5. Inexistența accesului la terenul subiect al concesiunii;

23.05.2022
Amz favorabil pt:
- prelungirea termenului
de incepere lucrării cu
3 luni.
[Signature]

6. Intarzierile foarte mari aferente obtinerii avizelor solicitate prin Certificatele de Urbanism obtinute pentru aceasta investitie – si, doar spre exemplificare, va mentionam despre avizul CNAIR.

Reiterăm și cu această ocazie dorinta și angajamentul nostru ferm de a edifica în orașul dumneavoastră acest centru comercial premium - dorință și angajament relevate prin actiunile concrete deja demarate si prin cheltuielile substanțiale deja angajate de compania noastra pana in acest moment (respectiv cheltuieli aferente (a) plății redevenței anului 2021 (b) defrisării (c) costurilor serviciilor de proiectare și arhitectură (d) generării contractelor de inchiriere si chiar (e) precontractării anumitor materiale de construcție care vor fi utilizate in acest proiect).

Ne-am asumat cu responsabilitate și determinare dezvoltarea acestui proiect reprezentativ pentru comunitatea locala, cu un impact semnificativ din punct de vedere economic, social, al infrastructurii și al diversificării posibilitatilor de cumparaturi si care va reprezenta o certă sursa consistenta de venituri la bugetul local. Însă, pentru a putea sa ne ducem la sfarsit aceasta misiune, este absolut evident că avem nevoie de sprijinul dumneavoastra. In acest sens, va solicitam respectos sa ne aprobat si apoi sa implementam prin semnarea unui act aditional la contractul de concesiune (având în vedere că, potrivit prevederilor art. 17 alin. (1) din contractul cadru, "orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți) urmatoarele modificari:

- a) Diminuarea corelativă din cuantumul redevenței scadente la data de 30 mai 2022 a contravalorii suprafeței expropriate din terenul concesionat;
- b) Modificarea termenului de achitare a ratei redevenței scadente la data de 30 Mai 2022, scadența pentru această rată urmând a fi 30 decembrie 2022 (termenele pentru achitarea celorlalte rate rămânând neschimbate);
- c) Modificarea termenului de obtinere a autorizatiei de construire si incepere a lucrarilor (care in acest moment este stabilit la 12 luni de la data incheierii contractului de concesiune - respectiv 19.08.2022), pana la data de 19.08.2023 (In raport de prevederile art. 7 alin. (23) teza finală din contract).

In speranta obtinerii cât mai rapide a unui raspuns pozitiv la cele 3 (trei) solicitari legitime formulate, va asiguram de intregul nostru angajament pentru finalizarea investitiei și vă rugăm să primiți, stimate domnule primar, asigurarea consideratei noastre deosebite.

SC IMO INVEST TOTAL S.R.L.





HOTĂRÂREA NR. 74

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

privind 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:

- 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;
 - 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;
- Vazand avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Sinaia;

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 Primaria 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 alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 139 alin.(2) și art. 196 alin.(1), lit.b) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA 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, cu titlu de justa despăgubire acordată concesionarului, conform art. 6 alin.2 din Contractul de concesiune nr. 24159/19.08.2021 .

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

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

Sinaia, 21 aprilie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

REMUS DAVID



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

BEATRICE-EUGENIA RADULESCU

Se comunică:

- 1 ex. Institutiei Prefectul judetului Prahova
- 1 ex. Primarului orasului Sinaia
- 1 ex. Serviciului urbanism si cadastru
- 1 ex. Serviciului buget
- 1 ex. SC. Imo Invest Total SRL