



## HOTĂRÂREA NR. 59

CONSIGLIUL LOCAL SINAIA    JUDETUL PRAHOVA    ROMANIA

privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 877 / 23.03.2023 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 878/ 23.03.2023;
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 139 alin.(2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### CONSIGLIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA HOTĂRÂSTE:

**ART.1.** – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, conform planului de situație din anexa 5.

**ART.4.** - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.5.** – Prețul de pornire a licitației este de 70 euro/mp, la care se adaugă TVA.

**ART.6.** – Plata se face integral la până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**ART.7.** – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenurilor prin licitație publică.

**ART.8.** – Împoternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.9.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenurilor în carte funciară, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.10.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget.

Sinaia, 28 martie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
REMUS DAVID

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
BEATRICE-EUGENIA RADULESCU

Se comunica:

- 1 ex. Institutiei Prefectul jud. Prahova
- 1 ex. Primarului orasului Sinaia
- 1 ex. Serviciului Buget
- 1 ex. Serviciului Urbanism si Cadastru



## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situate în intravilanului orașului Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165.

Terenul are acces din Str. Gheorghe Doja.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 100 mp și 203 mp.

Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, se află amenajare și corectare pârâuri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013.

### Cap. II. MOTIVAREA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, finanțier și social care impun vânzarea terenurilor, sunt următoarele:

2.1. Prevederile art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului orașului Sinaia.

2.3. Terenul va fi vândut la cererea proprietarului construcției edificată teren, dl. Slobozeanu Ilie.

### Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Pretul evaluat pentru teren este de 35 euro/mp, pret stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mărza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 5946/06.03.2023.

Valoarea de inventar a imobilului este de 25 EURO/mp.

Conform art. 363, al. (6) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Sinaia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

3.2. Plata vânzării se va face integral înainte de semnarea contractului de vânzare.

### Cap. IV. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A VÂNZĂRII

4.1. Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



## REGULAMENTUL

privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, situate în domeniul privat al orașului Sinaia,

1. Comisia în componență desemnată prin Dispozitia nr. .... /2023 a Primarului orașului Sinaia funcționează valabil în prezența tuturor membrilor săi și adoptă decizii valabile cu votul majorității membrilor.
2. Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.
3. Licitația se desfășoară în două faze:
  - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanți a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr. ....../2023;
  - în faza a două a licitației participă numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitației se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
4. Licitația publică se desfășoară numai dacă sunt înscrisi cel puțin doi ofertanți pentru respectivul amplasament. 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 și 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 bineînteles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitație adjudecă licitația publică deschisă.
6. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea prețului de pornire/mp al licitației, respectiv ..... EURO/mp.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
REMUŞ DAVID

## ***INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI***

de organizare și desfășurare a licitației publice

deschise pentru vânzarea terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, situate în domeniul privat al orașului Sinaia,

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de .....**2023, ora 09.00**, oferta pentru vânzarea terenurilor ce urmează a fi supus licitației publice.

### **I. PREZENTAREA OFERTELOR**

I.1. Licitația publică va avea loc în data de .....**2023, ora .....**, la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47 și se va efectua prin strigare liberă de către ofertanți sau reprezentanții acestora, în care caz se va prezenta documentul de împoternicire.

Licitatia se desfășoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului local Sinaia. Ofertanții declarați admiși în prima fază, participă la faza a două în care adjudecarea se face prin strigare liberă.

Pe terenurile situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, se află amenajare și corectare părăuri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013. În cazul în care licitația este câștigată de alt oferent decât actualul proprietar al constructiei aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despăgubi, la justă valoare pe Slobozeanu Ilie pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenurilor prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Slobozeanu Ilie pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

#### **Criterii de eligibilitate:**

La licitație pot participa numai 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 ca 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. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

- **plicul exterior:**

I. Pentru persoane fizice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de ..... EURO, **egală cu 10% din valoarea prețului minim al vânzării.**
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 restitu).
4. 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 al orașului Sinaia.
5. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
6. Copie BI / CI persoană fizică și/sau a reprezentantului legal.
7. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
8. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
9. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
10. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justă valoare pe Slobozeanu Ilie pentru amenajare și corectare pârâuri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013, pe terenul licitat, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenurilor prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Slobozeanu Ilie pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât Slobozeanu Ilie).

II. Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de ..... EURO, **egală cu 10% din valoarea prețului minim al vânzării.**
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 restitu).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei.
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
9. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
11. Bilanțul contabil sau declaratia unică la 31.12.2022 (după caz).
12. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justă valoare pe Slobozeanu Ilie pentru amenajare și corectare pârâuri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013, pe terenul licitat, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenurilor prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Slobozeanu Ilie pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât Slobozeanu Ilie).

Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior** în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, care va cuprinde formularul de ofertă (anexa 6);

Pe plicul interior se vor menționa:

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

Documentele susmenționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana LA DATA .....**2023, ora 09.00**.

Pe plicul exterior se va face mențiunea: *LICITATIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA ..... 2023, ora .....*

Pe **plicul interior** se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa și specificația amplasamentului pentru care se va licita.

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 pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, cuprinse în plicul exterior.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul ca au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație.

I.4. Licitatia se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare la care participă ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face prin strigare liberă. 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 nu mai târziu de 6 luni de la data adjudecării.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezențate 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 voinei ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenurilor în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrive această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.
- 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 bineînteles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

I.6. Nu se pot înscrive la licitație:

- persoanele juridice sau fizice care au fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

- persoanele juridice sau fizice care au debite față de bugetul local sau față de bugetul de stat;

## **II. GARANTII**

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

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

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

Pentru ca licitația să fie validată pentru amplasament trebuie să existe minim **2 (doi)** ofertanți. În cazul în care la data organizării licitației nu se prezintă 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.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru încheierea contractului de vânzare sau refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, ofertantul declarat câștigător pierde garanția de participare la licitație, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

## **III. ALTE PREVEDERI**

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

Câștigătorul licitației va suporta contravaloarea cheltuielilor ocasionate de obținerea avizelor de la deținătorii de utilități, pentru eliberarea certificatului de urbanism și înscrierea în Cartea Funciară.



## CAIET DE SARCINI

**de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru vânzarea terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe  
Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, situate pe domeniul privat al orașului  
Sinaia,**

### **I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

- I.1. Terenul situat în orașul Sinaia, Str. **Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE DIN ANEXA 5**, are o suprafață de 100 mp și 203 mp și beneficiază de acces din Str. Gheorghe Doja.  
I.2. Terenul situat la adresa de identificare de mai sus aparține domeniului privat al orașului Sinaia.

Lucrările de racordare la rețelele de utilități cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravalorează cheltuielilor ocasionate de acestea.

### **II. ELEMENTE DE PRET**

- II.1. Prețul minim al vânzării pentru terenul situat în Sinaia, **Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165**, este de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp., fără TVA și a fost stabilit conform Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. ....../2023.
- II.2. Pasul de strigare este de ..... EURO/mp.
- II.3. Prețul vânzării licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. II.1.
- II.4. Plata vânzării se va face integral la data semnării contractului.

### **III. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel care pot apărea între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătoarești.

### **IV. DISPOZIȚII FINALE**

- IV.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ...../2023 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare.
- IV.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de vânzare.
- IV.3. După încheierea contractului, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și a autorizației de construire eliberată de Serviciul Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei Sinaia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- IV.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe cumpărător.
- IV.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea avizelor de la deținătorii de utilități privesc pe cumpărător.

IV.6. Pe terenurile situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, se află amenajare și corectare pârâuri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013. În cazul în care licitația este câștigată de alt oferent decât actualul proprietar al construcției aflate pe terenul respectiv, oferantul câștigător va despăgubi, la justă valoare pe Slobozeanu Ilie pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenurilor prin licitație publică. În cazul în care oferantul câștigător nu despăgubește pe Slobozeanu Ilie pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

IV.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, prețul fiind de 300 lei.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
REMUS DAVID



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral 27167	Suprafața măsurată (mp) 100	Adresa imobilului Sinaia, Str. Gheorghe Doja, nr.18, lot 1, T 31, P 135
Cantea funciară nr.	UAT	SINAIA



ANEXA 5 LA HEC NR. 59/2023



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentinător
1	CC	100	-	Terenul este marcat la culturi cu tarusii de lemn.
Total		100	-	

  

b. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentinător	
Total				

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiecție STEREO 70'				
Pkt.	E (m)	N (m)	Executant	
1	542158.12	428313.84	ROȚILA CATĂLĂ	
2	542181.30	428316.17		Date: 28/01/2013
3	542180.57	428309.64		
4	542159.27	428311.36		

Suprafața totală măsurată = 100 mp  
Suprafața din ac = 100 mp

Se confirmă că imobilul este  
măsurat în limita lotului.  
Inginerul în hârtie: Bogdan  
Data: 01.01.2013

ANEXA 5 LA HU.NR. 89/28.03.2022  
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Scaza 1 - 500
23/65	203	Sinai, Str. Gheorghe Doja, nr.18, lot 2, T 31, P 135
Carteza funciară nr.		UAT SINAI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	CC	203	-
Total		203	-
			Terenul este marcat cu colturi cu suruburi de lemn.

  

b. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentini
			6819
Total			

  

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiecție STEREO 70'			
Pct.	E (m)	N (m)	
1	542142,81	478341,66	Execuția: 4/6/2011
2	542153,43	478338,25	ROȚILA CATĂLĂTOR
3	542162,97	478332,14	Datum: 28.01.2011
4	542145,31	478337,19	Cat. III

Suprafața totală măsurată=203mp  
Suprafața din aer=203mp

Alte



Suprafața totală măsurată=203mp  
Suprafața din aer=203mp

Alte

Suprafața totală măsurată=203mp  
Suprafața din aer=203mp

Alte

Anexa nr. 6 la  
HCL Sinaia nr. 59/2023

## O F E R T Ă

Pentru vânzarea terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, situate pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Subsemnatul \_\_\_\_\_ oferim un preț de \_\_\_\_\_ euro/mp.

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

OFERTANT ,

Numele și prenumele \_\_\_\_\_  
L.S.



**ANEXA NR. 7**

**OFERTANT**

la HCL Sinaia nr. 59/2023

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

**La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, situate pe domeniul privat al orașului Sinaia.**

Către Primăria orașului Sinaia

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

**Prin prezența,**

Noi,

(numele și prenumele/ denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru vânzarea terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, situate pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, 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 din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

*Data* \_\_\_\_\_

*Ofertant*

*L.S*



OFERTANT

ANEXA NR. 8  
la HCL Sinaia nr. 59/2023

**FIŞA OFERTANTULUI**

**La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, situate pe domeniul privat al orașului Sinaia.**

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon, fax, email \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 9) Banca \_\_\_\_\_
- 10) Capitalul social ( lei) \_\_\_\_\_
- 11) Cifra de afaceri ( lei) la 31.12.2022 \_\_\_\_\_
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul \_\_\_\_\_
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

L.S.



## DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, domiciliat în orașul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_, bl. \_\_\_, sc. \_\_\_, ap. \_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere că în ultimii 3 (trei) 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 \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_



**CONTRACTUL - CADRU**  
**CONTINAND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

UAT - ORAS SINAIA, cu sediul in SINAIA, BD. CAROL I NR. 47, , telefon: 0244.311788, cod fiscal 2844103, reprezentată prin ..... , funcția ....., în calitate de **vanzator**, pe de o parte,  
și

a) In cazul persoanelor fizice:

....., cu domiciliul in ....., telefon/fax ....., identificata cu BI/CI, seria....., nr....., eliberat/a de ..... în calitate de **cumparator**, pe de altă parte.

b) In cazul persoanelor juridice

....., cu sediul in ....., telefon/fax ....., număr de înmatriculare ....., cod fiscal , reprezentată prin ....., funcția **administrator**, în calitate de **cumparator**, pe de altă parte,

au convenit incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

**Art.1.** Subscrisa UAT- Oras SINAIA prin Consiliul Local al Orasului SINAIA, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orasului SINAIA, situate in intravilanul orasului SINAIA, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, judetul Prahova, in suprafata de 100 mp și 203 mp, categorie curti-construcții, fara construcții pe el, identificat cu numarul cadastral ..... si evidențiat in CF sub numarul .....

**Art.2.** Vanzarea de fata se face in baza HCL nr....., privind vanzarea terenurilor si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului, intocmit de comisia de evaluare a ofertelor, inregistrat la sediul primariei sub numarul..... din .....

**Art.3.** Pretul total adjudecat este de ..... pentru intreaga suprafata.

**Art.4.** Subsemnatul/subsemnata..... , inteleag sa cumpar de la UAT-ORAS SINAIA prin Consiliul Local al orasului SINAIA, terenul descris mai-sus, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract, cu al carui continut ma declar de acord.

**Art.5.** Cheltuielile ocasionate de incheierea prezentului contract sunt suporate de cumparator.

**Art.6.** Eu vanzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in Cartea Funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului inscris.

**Art.7.** Noi, partile am luat cunostinta de conditiile actului de fata, care exprima in totalitate vointa noastră.

Vanzator,  
UAT- ORAS SINAIA,



PRESEDINTE DE SEDINTA  
REMUS DAVID

Cumparator,

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA  
REGISTRATURĂ  
NR. 5946 DATA 06. MAR. 2023

## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA  
Strada Gheorghe Doja nr.18 ;lot 1 si lot 2**

**PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Cele 2 loturi ce face obiectul evaluarii , lot 1 in suprafata de 100,00mp. si lot 2 in suprafata de 203,00mp. sunt proprietate a Consiliului Local Sinaia si sunt propuse pentru instrainare ..

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Cele 2 loturi sunt de fapt niste fasii inguste aflate pe laturile sud si nord a unei proprietati ( conform planurilor de situatie anexate )

## **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 opinile exprimate in prezentul raport de evaluare .

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**

Cele 2 loturi fac parte din domeniul privat al orasului Sinaia si au numere cadastrale : lot 1 – nr. cadastral 23167iar lotul 2 nr.cadastral 23165.

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

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 23.02.2023 .

## **4.2. AMPLASAMENT**

Cele 2 loturi sunt amplasate in partea de vest a orasului Sinaia , intre Strazile Gheorghe Doja si Drum Nou Cota 1400 .

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

Lotul 1 este o fasie cu o forma aproximativ trapezoidală cu baza mica de 2,73ml. front la Strada Drum Nou Cota 1400 si baza mica de 6,57ml front la Strada Gheorghe Doja . Lotul 2 are la fel o forma aproximativ trapezoidală cu baza mica de 5,12ml front la Drum Nou Cota 1400 si baza mare de 6,13ml front la Strada Gheorghe Doja .

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

**Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii ( terenuri cu suprafete mici care luate individual nu sunt construibile ) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri cu suprafete peste 200mp. si care conform regulamentului de urbanism se preteaza la o constructie individuala .**

**In aceasta situatie pentru evaluare s-au cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici si statut juridic asemanatoare.**

## **CAPITOLUL 6. PREMISE**

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

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 01.03.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,92 lei

## **6.2. BAZA DE EVALUARE**

Conform standardului SEV 4.03."valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării,intre un vânzător hotară și un cumpărător hotară,intr-o tranzacție echilibrată , după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrangeri ".

Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația în vigoare, cu standardele internaționale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) și a Standardelor ANEVAR - 2022 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara- **specifica** ;
- Standarde de Evaluare –ANEVAR –2022 ;

### **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 .

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 .

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

### **7.1. EVALUAREA TERENULUI**

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

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

Analiza comparativa se axeaza pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții , care influențează valoarea . Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate , motivatia cumparatorilor și a vanzatorilor , condițiile de finanțare , situația pieței la momentul vânzării , dimensiunile și amplasamentul , caracteristicile fizice și economice , utilizarea , componente non-imobiliare .

**In cazul terenului-subiect , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor terenuri care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare .**

In zona invecinata au fost instrainate terenuri ( cu acelasi statut juridic ) :

- teren Strada Theodor Aman nr.21 (**371,00mp.**) s-a instrainat cu 65euro/mp.
- teren Strada Gheorghe Doja nr.7 (**300,00mp.**) s-a instrainat cu 70euro/mp.
- teren Strada Gheorghe Doja nr.87 (**219,00mp.**) s-a instrainat cu 65euro/mp.

**Avand in vedere comparabilele prezentate si luand in considerare configuratia precum si suprafetele celor 2 loturi , in opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este 35EURO/mp.**

**respectiv 172,20 lei/mp.**

pentru un curs de 4,92lei/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 , tehnice analitice ,logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie valoarea celor 2 loturi ce fac obiectul evaluarii loturi situate in Sinaia , Strada Gheorghe Doja nr.18, este :

**Lot 1 : 100,00mp. x 35euro/mp. x 4,92lei/mp. = 17.220lei**

**Lot 2 : 203,00mp. x 35euro/mp. x 4,92lei/mp. = 34.957lei**

**Nota ; -Valoarea nu contine TVA**

Martie 2023

Elaborat  
Ing. Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR  
  
MARZA NECULAI  
Legitimata Nr. 1237  
Valabil 2023  
Specializarea: EPI  
ANEVAR