



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. Înreg. 155 / 28.11.2024

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

**privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, către S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**

Având în vedere referatul de aprobare nr. 3576 / 28.11.2024 inițiat de Primarul Orașului Sinaia, prin care propune vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, către S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism Cadastru și Planificare Urbană nr. 3577 / 28.11.2024;

Văzând referatul de avizare al Comisiei de urbanism, servicii publice, evenimente și turism;

În conformitate cu 551, al. (1) și art. 553 al. (1) din Codul Civil, republicat, aprobat prin Legea 287/2009.

În temeiul art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1), 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,

## CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către S.C. Perla Bucegi S.R.L. CUI RO 1330546.

**ART.2.** – Aprobă prețul de vânzare a terenului de ..... euro/mp (la care se adaugă TVA), în baza raportului de evaluare nr. 12051/13.05.2024, anexat la prezenta hotărâre. Prețul de vânzare va fi plătit în lei la cursul valutar al B.N.R, leu-euro, din ziua facturării.

**ART.3.** – Plata se face integral înainte de data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**ART.4.** – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, S.C. Perla Bucegi S.R.L. va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

**ART.5.** – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri.

**ART.6.** – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. Înreg. 155 / 28.11.2024

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

**ART.7.** – S.C. Perla Bucegi S.R.L. are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.8.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism Cadastru și Planificare Urbană și Serviciul Buget și Resurse Umane, ale Primăriei orașului Sinaia.

**ART.9.** – Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al orașului Sinaia prin Compartiment Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, către: Prefectul Județului Prahova, Primarul orașului Sinaia, Serviciul Urbanism Cadastru și Planificare Urbană, Serviciul Buget și Resurse Umane și S.C. Perla Bucegi S.R.L.

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

INITIATOR,  
PRIMARUL ORASULUI SINAIA

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, către S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 1356/17.01.2024 prin care se solicita cumpărarea terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, teren pe care se află construcția realizată de S.C. Perla Bucegi S.R.L. conform autorizației de construire nr. 79/04.05.2001, construcție intabulată în cartea funciară 20270-C1 Sinaia.

Lucrările de construire au fost începute în termenul de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune nr. 1051/14.02.2001 prin obținerea autorizației de construire nr. 79/04.05.2001. De asemenea lucrările au fost executate în termenul de 36 luni de la data obținerii autorizației de construire, prevăzut în contractul de concesiune nr. 1051/14.02.2001, cu respectarea autorizației de construire nr. 79/04.05.2001.

La data emiterii autorizației menționate mai sus, legea nu prevedea obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor a fost introdusă prin art. I, punctul 33 din Legea 453/18.07.2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Propun vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, către S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

INIȚIATOR

PRIMARUL ORAȘULUI SINAIA





**PRIMARIA  
ORASULUI  
SINAIA**

**DEPARTAMENTUL  
JURIDIC,  
CONTENCIOS  
ADMINISTRATIV  
SI  
ADMINISTRATIE  
PUBLICA**

**CONTACT:**

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

**ROMANIA  
PRAHOVA**



**REFERAT DE SPECIALITATE**

Privind vanzarea fara licitatie publica a terenului situat in Orasul Sinaia, B-dul. Carol I nr.32, cu numar cadastral 20270, intabulat in CF 20270 Sinaia, in suprafata de 1050 mp., catre S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemtiune, conform art. 364 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Prin cererea inregistrata sub nr.1356 din 17.01.2024, S.C. Perla Bucegi S.R.L. cu sediul in Orasul Sinaia, B-dul. Carol I nr.22, judetul Prahova, reprezentata lega de, domnul HARABAGIU VIRGIL, in calitate de concesionara a terenului situat in orasul Sinaia, B-dul. Carol I nr.32, in suprafata de 1050 mp., cu numar cadastral 20270, intabulat in CF 20270 Sinaia, ce au facut obiectul contractului de concesiune nr.1051 din 14.02.2021, solicita cumpararea acestuia, intrucat obiectul prevazut in contract a fost in totalitate realizat.

Avand in vedere contractul de concesiune nr.1051 din 13.02.2001, incheiat intre Primaria Orasul Sinaia prin Primar si S.C. Perla Bucegi S.R.L., avand ca obiect preluarea in concesiune a suprafetel de teren mentionata, in vederea construirii unui Complex Turistic, cu destinatia precizata in certificatul de urbanism si in conditiile de oferta care au stat la acel moment la baza adjudecarii.

Termenul de executie fiind de 36 luni de la data eliberarii autorizatiei de construire.

Prin contractul de concesiune mentionat, concesionara trebuia sa execute obligatiile ce deriva din art.12 din contract in sensul: 12.1.. sa respecte intocmai obligatiile de plata conform art.6, art.7 si art.8 12.2. sa respecte intocmai termenele prevazute la art.9.pct.9.c.2;

12.3 sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza pe baza autorizatiei de construire eliberata de cei in drept precum si a tuturor avizelor si acordurilor specificate in certificatul de urbanism;

12.4.sa obtina toate acordurile si avizele legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune;

12.5. sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor;

Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apa, surse de incalzire, canalizare) se executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului.

12.6 sa respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini .

Fata de obligatiile stipulate in contractul de concesiune, si anume: pretul concesiunii a fost achitat integral, fiind indeplinite astfel obligatiile de la pct.6,7 si 8;

De asemenea, au fost respectate si termenele prevazute la pct.9, 9.c.2, in sensul ca a obtinut autorizatia de construire in termenul prevazut de 12 luni de la data incheierii contractului, conform autorizatie de construire nr.79 din 04.05.2001.

Din analiza documentelor rezulta ca societatea a obtinut autorizatia de construire in termen de 12 luni, asa cum este prevazut in contract, dar a si realizat obiectivul si anume-constructie imobil P+E+M. - cu destinatia precizata in autorizatia de construire.

Imobilul a fost inregistrat in Cartea Funciara 20270-C1, prin Incheierea nr.366/19.03.2002, asa cum rezulta din Extrasul de Carte Funciara.

Avand in Vedere ca terminarea lucrarilor legea nu prevedea obligativitatea intocmirii procesului verbal de receptie la terminarea lucrarii, faptul ca aceasta societate si-a indeplinit obligatiile , in termenul prevazut in contractul de concesiune, rezulta din inscrierea sa Cartea Funciara, asa cum am mentionat mai sus.

Fata de cele expuse mai sus, consider ca S.C. PERLA BUCEGI S.R.L.a dat dovada de buna credinta, in realizarea obiectivului contractului, de aceea este indreptatita sa dobandeasca terenul descris mai sus, prin vanzare directa, in conformitate cu art. 364 si urm. din Codul Administrativ.

**CONSILIER JURIDIC  
RADU ROXANA GABRIELA**



## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului Urbanism Cadastru și Planificare Urbană

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 1356/17.01.2024, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, teren pe care se află construcția proprietatea S.C. Perla Bucegi S.R.L.;

Terenul din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 24 – zona centrala, subzona 2 - instituții și servicii publice, locuințe, parcuri amenajate, căi de comunicație.

Terenul situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 1051/14.02.2001.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia, conform HCL 185/18.10.2018 și nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, se poate vinde.

Pe terenul din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, în suprafață de 1050 mp, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, S.C. Perla Bucegi S.R.L., a realizat o construcție conform autorizației de construire nr. 79/04.05.2001, construcție intabulată în cartea funciară 20270-C1 Sinaia.

Lucrările de construire au fost începute în termenul de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune nr. 1051/14.02.2001 prin obținerea autorizației de construire nr. 79/04.05.2001. De asemenea lucrările au fost executate în termenul de 36 luni de la data obținerii autorizației de construire, prevăzut în contractul de concesiune nr. 1051/14.02.2001, cu respectarea autorizației de construire nr. 79/04.05.2001, construcția fiind intabulată în cartea funciară nr. 20270-C1 Sinaia, în data de 19.03.2002, conform extrasului de carte funciară anexat.

La data emiterii autorizației menționate mai sus, legea nu prevedea obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor a fost introdusă prin art. I, punctul 33 din Legea 453/18.07.2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Având în vedere cele de mai sus, terenul din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, în suprafață de 1050 mp, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, se poate vinde direct către S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **100 EURO/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 12051/13.05.2024. Valoarea de inventar a imobilului este de 1294982 lei (aprox. **250 EURO/mp**). Conform art. 364, al. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local Sinaia.

Ținând cont de cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, bd. Carol I nr. 32, nr. cad. 20270, CF nr. 20270, în suprafață de 1050 mp, către S.C. Perla Bucegi S.R.L., prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

MIHAIELA GHERASIM  
pt. Arhitect Șef

ILIE VOICU  
Inspector

*Handwritten signature*

*06.02.24*  
*Ref favorabil*  
*[Signature]*

**S.C. PERLA BUCEGI SRL**  
**SINAIA, B-DUL CAROL I NR 22**  
J 29 /1209/1991 CUI: 1330546 RO Banca: TRANSILVANIA SINAIA  
cont IBAN: RO81 BTRL RONC RT03 9891 4101  
tel. 0244-313902, fax 0244-313902, e-mail: perlabucegi@gmail.com

**NR. 17/17.01.2024**

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA  
REGISTRATURĂ  
NR. 1396 DATA 17 IAN 2024

**CATRE**

**PRIMARIA ORASULUI SINAIA**

Subsemnatul Harabagiu Virgil, reprezentant legal al SC PERLA BUCEGI SRL sediul in Sinaia, B-dul Carol I nr .22, *va rog sa-mi aprobatii cumpararea terenului in suprafata de 1.050 mp* , teren situat in Sinaia, B-dul Carol I nr 32, conf,planului de situatie din anexa.

Facem mentiune ca, terenul este preluat in concesiune pe om perioada de 49 ani, incepand cu data de 14.02.2001, conform contractului de concesiune nr. 1051/14.02.2001, (contract pe care il atasam in xerocopie) achitat integral conform contract de concesiune. Terenul respectiv a avut ca destinatie construire complex turistic. destinatie realizata conform autorizatiei de construire nr 79/04.05.2001 (pe care o anexam in xerocopie)

**Administrator**  
**HARABAGIU VIRGIL**

*Handwritten signature of Harabagiu Virgil*

*HEL ORIGINAL*  
*18/5/2018*  
*18.10*  
*Virgil Harabagiu*  
*[Signature]*



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA ORASULUI SINAIA  
NR. 1051 DIN 14 FEB. 2001  
Dos. V/5

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PARTILE CONTRACTANTE

**PRIMARIA ORASULUI SINAIA**, reprezentata prin **PRIMAR, ION BUCUR; SECRETAR, BEATRICE RADULESCU si CONTABIL, TEODORA BOTOACA, CONSILIER JURIDIC, MARIA IONITA** cu sediul in orasul Sinaia, Bd. Carol I nr.47, jud. Prahova, avand calitatea de **concedent**, pe de o parte si

**S.C. PERLA-BUCEGI S.R.L.** cu sediul in Sinaia, Bd. Carol I, nr.22, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J/29/1205/2000, cod fiscal R1330546, reprezentata prin dl. **HARABAGIU VIRGIL** identificat cu BI seria GD nr. 0266376 eliberat de Politia orasului Sinaia; in calitate de **concesionar**;

In temeiul Hotararii nr. 142 / 19 decembrie 2000 a Consiliului Local al orasului Sinaia prin care s-a aprobat concesionarea prin licitatie publica a terenului situat in Bd. Carol I, nr.32, destinat construirii unui complex turistic.

Urmare licitatiei publice organizata si desfasurata in data de 08 februarie 2001 cand S.C. PERLA-BUCEGI S.R.L. si-a adjudecat concesionarea terenului obiect al prezentului contract.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**ART.1.** Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in Sinaia, Bd. Carol I, nr.32, in suprafata de 1050,0 mp. asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

**ART.2.** Terenul precizat la art.1. se preda de catre concedent - PRIMARIA ORASULUI SINAIA - catre concesionar S.C. PERLA-BUCEGI S.R.L. pe baza de proces verbal de predare-primire, in vederea realizarii obiectivului de investitii prevazut in planul urbanistic general, avand destinatia precizata in certificatul de urbanism eliberat de Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Sinaia si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Durata de executie este de maxim 36 de luni de la data eliberarii autorizatiei de construire.

### III. TERMENUL CONCESIUNII

**ART.3.-** Terenul se concesioneaza pe o durata de 49 de ani incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale. Prin simplul acord al partilor termenul de concesionare se poate prelungi ptr. o perioada egala cu jumatate din perioada initiala.

**ART.4.-** In cazul solicitarii de catre concesionar a autorizatiei de demolare concesiunea se poate prelungi la cerere cu plata din nou a concesiunii, in conditiile legislative de atunci.



In cazul demolarii fara autorizatie concesionarul nu mai beneficiaza de aceasta posibilitate.

#### **IV. PRETUL CONCESIUNII**

**ART.5.** – Pretul concesiunii este de echivalent 24 USD/mp asa cum a rezultat in urma licitatiei publice din data de 08 februarie 2001, rezultand un pret total de 25.200 USD.

#### **V. MODALITATEA DE PLATA**

**ART.6.** La data semnarii prezentului contract concesionarul va achita un avans de 15% din valoarea concesiunii precizata la art.5, cu plata in lei la cursul oficial de schimb din ziua platii, achitat conform OP 28/07.02.2001 si chitantelor nr. 978/13.02.2001 si nr. 983/14.02.2001.

**ART.7.** Restul de 85% se achita esalonat in rate anuale platibile pana la 31 martie a fiecarui an, la valoarea cursului dolarului la data platii, pe o perioada de 10 ani incepand cu anul imediat urmator celui semnarii contractului, adica 21.420 USD cu plata in lei la cursul oficial de schimb din ziua platii.

**ART.8.** Intarzierile la plata ratelor anuale se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0,5% din suma datorata, iar daca intarzierile depasesc 30 de zile se procedeaza la retragerea concesiunii.

#### **VI. INCETAREA CONCESIUNII**

**ART.9.-** Concesiunea poate inceta prin :

- 9.a. expirarea duratei**
- 9.b. rascumparare**
- 9.c. retragere**
- 9.d. renuntare**
- 9.e. schimbarea titularului dreptului de proprietate**

Concedentul isi rezerva privilegiul vanzatorului cf.art.1737 din Codul Civil.

##### **9.a. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei**

**9.a.1.** La termenul de incetare a concesiunii concesionarului are obligatia de a preda terenul ce a facut obiectul contractului de concesiune si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el, gratuit si libere de orice sarcini .

**9.a.2.** Concesionarul va prezenta din partea Circumsriptiei Fiscale in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea, dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat dupa care intre concedent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare a bunului cat si a eventualelor bunuri dobandite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii.

**9.a.3.** Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre concedent, pe baza de contract la data expirarii concesiunii.

## **9.b. Incetarea concesiunii prin rascumparare**

**9.b.1.** Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin hotarari ale Guvernului.

**9.b.2.** Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrale.

**9.b.3.** Solutie valabila si pentru alte cauze prevazute de lege.

## **9.c. Incetarea concesiunii prin retragere**

**9.c.1.** Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

**9.c.2.** Concesiunea se retrage si contractul se desfiinteaza deplin drept in situatia in care concesionarul nu respecta urmatoarele termene:

- 6 luni de zile de la data semnarii prezentului contract pentru solicitarea autorizatiei de construire in conformitate cu specificatiile din caietul de sarcini si certificatul de urbanism;
  - 12 luni de zile de la data eliberarii autorizatiei de construire pentru atacarea lucrarilor, ce se va consemna intr-un act incheiat intre cele doua parti;
  - 36 luni de zile de la data obtinerii autorizatiei de construire pentru terminarea constructiei;
- Nerespectarea oricarui din aceste termene atrage dupa sine pierderea cu titlu de daune a sumei depuse ca pret al concesiunii pana la data retragerii concesiunii si desfiintarii contractului.

**9.c.3.** Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza deplin drept in situatia in care concesionarul instraineaza terenul obiect al prezentului contract si/sau constructia realizata pe acest teren in termen de 10 de ani de la data semnarii contractului.

**9.c.4.** Retragerea concesiunii si desfiintarea contractului in cazurile prevazute de art.9.c.2., alin.1 si 2 precum si in cazul prevazut de art.9.c.3. se constata intr-un proces verbal intocmit de concedent si va fi aprobata de Consiliul local, fara sa fie nevoie de nici o notificare catre concesionar.

In cazurile prevazute de art.9.c.2. alin.3 si art.9.c.4., procesul verbal va fi insotit de o expertiza tehnica cu evaluarea fizica a lucrarii si pretul de cost al materialelor folosite, care pret va fi restituit concesionarului.

## **9.d. Incetarea concesiunii prin renuntare**

**9.d.1.** Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului care impreuna cu reprezentatii concesionarului vor hotari asupra continuitatii sau incetarii contractului.

**9.d.2.** Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

**9.d.3.** Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane in prezenta partilor.

**9.d.4.** In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalizari sau despagubiri pentru intarzieri in executarea constructiilor.

**9.d.5.** In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

### **9.e. Incetarea concesiunii prin schimbarea titularului dreptului de proprietate**

In cazul in care terenul, obiect al prezentului contract, va fi revendicat si castigat de un eventual proprietar prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva si irevocabila, concedentul, va propune atribuirea unei alte suprafete de teren echivalente in orasul Sinaia, cu acordul Consiliului Local Sinaia, proprietarului.

Daca aceasta varianta nu va fi agreata de proprietar, proprietarul va despagubi pe concesionar, S.C. PERLA BUCEGI S.RL., pentru investitia realizata pe terenul ce face obiectul prezentului contract.

**ART.10.** In cazul incetarii concesiunii din una din cauzele prevazute la art.8 si art.9, concesionarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.
- b) sa prevada in actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatii fata de terti, sau dobandeste drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o clauza speciala prin care concedentul se va substitui concesionarului in toate drepturile prevazute.
- c) sa prezinte concedentului toate actele in curs de executare pentru care acesta sa-si poata exercita optiunea.
- d) sa prevada in contractele ce le incheie cu persoane fizice si juridice in legatura cu obiectul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii prin concedent, in cazul in care acesta va hotari astfel, la incetarea valabilitatii actelor respective.

## **VII. OBLIGATIILE PARTILOR**

**ART.11.** Concedentul are obligatia:

**11.1.** de a preda terenul liber de sarcini;

**11.2.** concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin prezentul contract.

**11.3.** concedentul are dreptul sa retraga concesiunea fara nici o rascumparare daca partea a doua nu incepe lucrarile in termen de 12 luni de zile de la data obtinerii autorizatiei de construire in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune (36 luni de la data obtinerii autorizatiei de construire) si in cazul in care castigatorul licitatiei nu solicita autorizatia de construire in termen de 6 luni de la data semnarii prezentului contract.

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

**ART.12.** Concesionarul are obligatia:

**12.1.** sa respecte intocmai obligatiile de plata conform art.6; art.7 si art.8;

**12.2.** sa respecte intocmai termenele prevazute la art.9,pct.9.c.2.;

**12.3.** sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de construire eliberata de cei in drept precum si a tuturor avizelor si acordurilor specificate in certificatul de urbanism;

**12.4.** sa obtina toate acordurile si avizele legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune;

12.5. să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona și să obțină acordul detinatorilor;

Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, canalizare) se execută pe cheltuielă exclusivă a concesionarului.

12.6. să respecte și alte obligații prevăzute în caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract.

## VIII. LITIGII

**ART.13.** Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune cu excepția situațiilor prevăzute de art.9.c. și 9.c.3. se soluționează pe cale amiabilă. În caz contrar competența revine instanțelor de judecată.

**ART.14.** Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

## IX. CLAUZE SPECIALE

**ART.15.** Transmiterea concesiunii în decurs de 10 de ani de la data semnării contractului se face numai prin succesiune cu obligația mostenitorilor de a respecta în totalitate clauzele contractuale.

**ART.16.** Terenul concesionat în condițiile prezentului contract nu poate fi gajat sau grevat de alte sarcini prevăzute de lege.

**ART.17.** În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, concesionarul va achita, cu titlu de garanție de realizare a investiției, o sumă egală cu 30% din suma datorată pentru primul an, respectiv 643 USD, la valoarea cursului dolarului la data plății.

Momentul finalizării investiției se consemnează prin proces-verbal între concedent și concesionar. Rata aferentă anului imediat următor acestui moment se va achita în procent de 70%, restul fiind acoperit prin garanția de realizare a investiției calculată și achitată conform aliniatului precedent.

## X. DISPOZIȚII FINALE

**ART.18.** Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

**ART.19.** Caietul de sarcini și procesul verbal de predare primire a terenului fac parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesionarea terenului din Sinaia, Bd. Carol I, nr. 32, s-a încheiat în patru exemplare, câte două pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR

PRIMAR,  
ION BUCUR  
PRIMĂRIA  
COMUNA SINAIA  
Județul Buzău

SECRETAR  
BEATRICE RADULESCU

S.C. PERLA-BUCEGI S.R.L.

HARABAGIU VIRGIL.

CONTABIL,  
TEODORA BOTOACA

VIZAT OFICIUL JURIDIC,

MARIA IONITA



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA ORASULUI SINAIA  
NR. 4024 din 14.02.2011  
Dos.VIII/3

## PROCES – VERBAL

Incheiat azi, 14.02.2011 intre **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA** cu sediul in Sinaia, Bd. Carol I, nr. 47, reprezentata prin VLAD OPREA - Primar, LOVIN ONOREL - Sef Serviciu Urbanism, Dezvoltare Urbana si Cadastru - si **S.C. PERLA BUCEGI S.R.L.** cu sediul in jud. Prahova, orasul Sinaia, bd. Carol I nr. 22, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Prahova cu nr. J29/1205/02.08.1991, CUI RO 1330546, reprezentata prin dl. HARABAGIU VIRGIL, avand calitatea de concesionar;

In urma deplasarii in teren s-a procedat primii la predarea, secundul la primirea terenului in suprafata de **1050 mp** situat in Sinaia, **bd. Carol I nr. 32**, obiect al contractului de concesiune nr. **1051/14.02.2001** incheiat conform Hotararii Consiliului Local Sinaia nr. **142/19.12.2000** cu destinatia construire complex turistic.

Terenul a fost marcat cu tarusi fiind predat liber de sarcini si in bune conditii, drept pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal in doua exemplare.

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA**

PRIMAR,

VLAD OPREA



SEF SERVICIU URBANISM,

LOVIN ONOREL

**CONCESIONAR,**

**S.C. PERLA BUCEGI S.R.L.  
HARABAGIU VIRGIL**





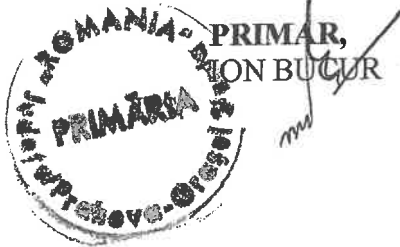
Proiectul lucrarilor, nr.\*) 06/2001 a fost elaborat de SC.ARHMONT S.R.L. cu sediul in judetul PRAHOVA municipiul BUSTENI sectorul \_\_ cod postal 2187 strada INDEPENDENTEI nr. 96

DURATA EXECUTARII LUCRARILOR NU VA DEPASI 24 LUNI.

PREZENTA AUTORIZATIE ESTE VALABILA 12 LUNI DE LA DATA ELIBERARII.

Documentatia tehnica si avizele prezentate, vizate spre neschimbare fac parte integranta din prezenta autorizatie.

Nerespectarea prevederilor autorizatiei atrage pierderea valabilitatii acesteia si se va urmari conform legii.



SECRETAR,  
BEATRICE RADULESCU  
ARHITECT SEF,  
NICOLAE MARZA  
TEHNICIAN URBANISM SI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,  
FILOFTEIA COJOCARU

Taxa pentru autorizare in valoare de 17.088.450 lei a fost achitata conform chitantei nr. 1240104 din 04.05.2001 .

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct la data de 4.05.2001 insotita de 1 exemplar(e) din documentatia tehnica si avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU \_\_\_\_ LUNI.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

TEHNICIAN URBANISM SI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilitatii \_\_\_\_ 2000  
Achitat taxa de \_\_\_\_ lei conform chitantei nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ 2000.  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_ 2000 direct \_\_\_\_

TITULARUL AUTORIZATIEI LUCRARILOR ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte primariei data inceperii lucrarilor autorizate prin trimiterea cu cel putin 5 zile inainte a formularului anexat autorizatiei.
2. Sa anunte organului teritorial al Inspectiei de Stat pentru Calitatea Constructiilor data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea cu cel putin 30 de zile inainte a formularului anexat autorizatiei.
3. Sa pastreze in perfecta stare pe santier autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toata durata executarii lucrarilor, organelor insarcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. In cazul in care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte imediat emitentul autorizatiei.
5. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
6. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public precum si a mediului potrivit normelor generale si locale.
6. Sa transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma construirii si sa desfiinteze constructiile provizorii de santier dupa terminarea lucrarilor in limita termenului stabilit prin autorizatia de construire.



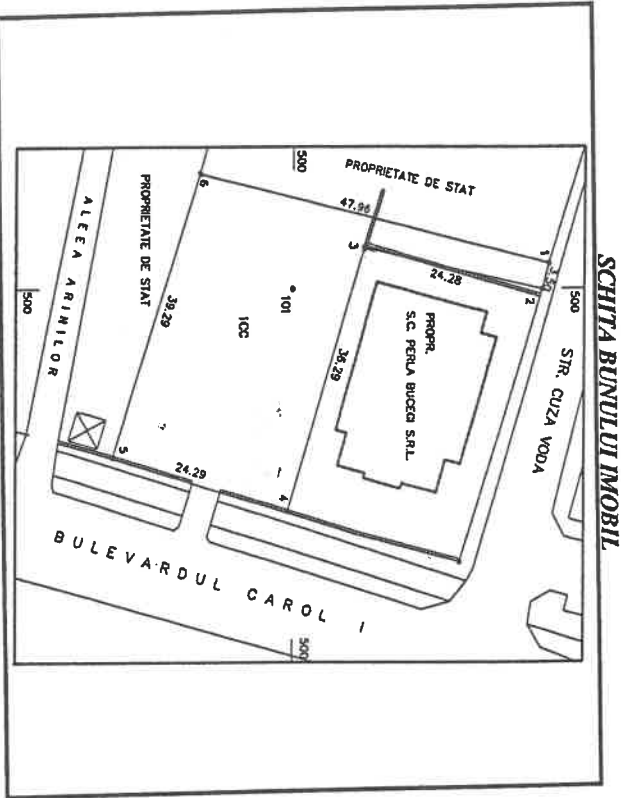
# FIȘA BUNULUI IMOBIL

din B-dul Carol I nr. 32

ANEXA 1

Județul PRAHOVA  
 Teritoriul administrativ SINAIA  
 Cod SIRUTA \_\_\_\_\_  
 Cod intravilan/extravilan \_\_\_\_\_

Secțiune plan/nomenclatură L-35-88-C-c  
 Nr.sector cadastral \_\_\_\_\_  
 Nr. cadastral al bunului imobil 709  
 Nr. carte funciאר \_\_\_\_\_



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

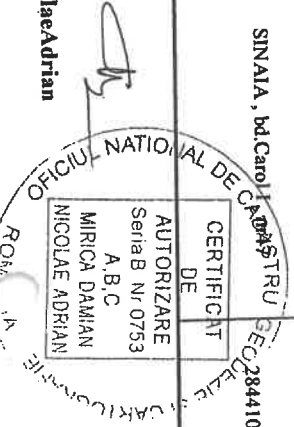
Nr. parcele	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDI	1049,94			
<b>TOTAL</b>			1049,94			

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII**

Nr.corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupa destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
<b>TOTAL</b>				

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Scdru proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (mp)	Modul de deținere Teren/Construcție	Mențiuni		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	PRIMĂRIA ORAS SINAIA	SINAIA, bd. Carol I nr. 32	2844103	Sentința civilă nr. 144/27.05.1954 și Contract de concesiune nr. 1051/14.02.2001	1050					Concesionar: S.C. "PERLA-BUCUR" SRL Sinaia



Inspector Ing. LES. GEORGETA  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
 Data: \_\_\_\_\_  
 Verificat \_\_\_\_\_

Intocmit : Mirică-Damian NicolaeAdrian

Data: februarie 2001



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20270-C1 Sinaia

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:470N/II  
 Nr. cadastral vechi:799-C1

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	20270-C1	Loc. Sinaia, Bdul CAROL I, Nr. 32, Jud. Prahova	S. construita la sol:370 mp; S. construita desfasurata: 969.65 mp; SPATIU COMERCIAL P+E+M S.C. desfasurata = 969.65

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>366 / 19/03/2002</b>		
Autorizatie De Executare De Lucrari nr. 79, din 04/05/2001 emis de PRIMARIA SINAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC "PERLA BUCEGI " SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 470N/II)	A1
<b>1760 / 11/01/2019</b>		
Act Notarial nr. 1139, din 26/11/2018 emis de NP IONITA DORINA; Act Administrativ nr. 68280, din 30/07/2018 emis de BCPI PLOIESTI;		
B2	se actualizeaza informatii cadastrale conform documentatiei tehnice anexata in privinta suprafetei construite a constructiei C1	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>55764 / 20/09/2012</b>		
Act Administrativ nr. 112, din 08/02/2007 emis de RAIFFEISEN BANK SA;		
C1	se noteaza contractul de inchiriere nr.112/08.02.2007 incheiat intre SC PERLA BUCEGI SRL in calitate de proprietar si RAIFFEISEN BANK SA in calitate de chiras	A1

**CARTE FUNCIARĂ NR. 20270-C1**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 20270-C1 Sinaia

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:470N/II  
 Nr. cadastral vechi:799-C1

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	20270-C1	Loc. Sinaia, Bdul CAROL I, Nr. 32, Jud. Prahova	S. construita la sol:370 mp; ; S. construita desfasurata: 969.65 mp; SPATIU COMERCIAL P+E+M S.C. desfasurata = 969.65

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>366 / 19/03/2002</b>	
Autorizatie De Executare De Lucrari nr. 79, din 04/05/2001 emis de PRIMARIA SINAIA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) <b>SC "PERLA BUCEGI " SRL</b>	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 470N/II)	
<b>1760 / 11/01/2019</b>	
Act Notarial nr. 1139, din 26/11/2018 emis de NP IONITA DORINA; Act Administrativ nr. 68280, din 30/07/2018 emis de BCPI PLOIESTI;	
B2	A1
se actualizeaza informatii cadastrale conform documentatiei tehnice anexata in privinta suprafetei construite a constructiei C1	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>55764 / 20/09/2012</b>	
Act Administrativ nr. 112, din 08/02/2007 emis de RAIFFEISEN BANK SA;	
C1	A1
se noteaza contractul de inchiriere nr.112/08.02.2007 incheiat intre SC PERLA BUCEGI SRL in calitate de proprietar si RAIFFEISEN BANK SA in calitate de chirias	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	20270-C1	construcții administrative și social culturale	370	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 370 mp; S. construită desfășurată: 969.65 mp; SPAȚIU COMERCIAL P+E+M S.C. desfășurată = 969.65

Neutilizabil în Circuitul Civil

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20270 Sinaia

Nr. cerere	85447
Ziua	23
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
100137114969



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:470N/I(e:470N/I)

Nr. cadastral vechi:799

Adresa: Loc. Sinaia, Bdul Carol I, Nr. 32, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20270	1.050	Construcția C1 inregistrata in CF 20270-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>389 / 09/03/2001</b>		
Contract De Concesiune nr. 1051, din 14/02/2001 emis de PRIMARIA SINAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONCESIONARE, cota actuala 1/1 1) LOCALITATEA SINAIA	A1
<b>1760 / 11/01/2019</b>		
Act Notarial nr. 1139, din 26/11/2018 emis de NP IONITA DORINA; Act Administrativ nr. 68280, din 30/07/2018 emis de BCPI PLOIESTI;		
B2	se repositioneaza imobilul conform documentatiei cadastrale anexata	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>389 / 09/03/2001</b>		
Contract De Concesiune nr. 1051, din 14/02/2001 emis de PRIMARIA SINAIA;		
C1	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR, Valoare:21420 USD (VANZATORULUI IN FAVOAREA CONCESIONAREI ) 1) S.C. PERLA S.A. BUCEGI	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20270	1.050	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.050	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.548
2	3	22.409
3	4	39.288
4	5	24.29
5	6	36.301
6	7	24.272

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	3.499

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

23/05/2023, 15:44



# FIȘA BUNULUI IMOBIL

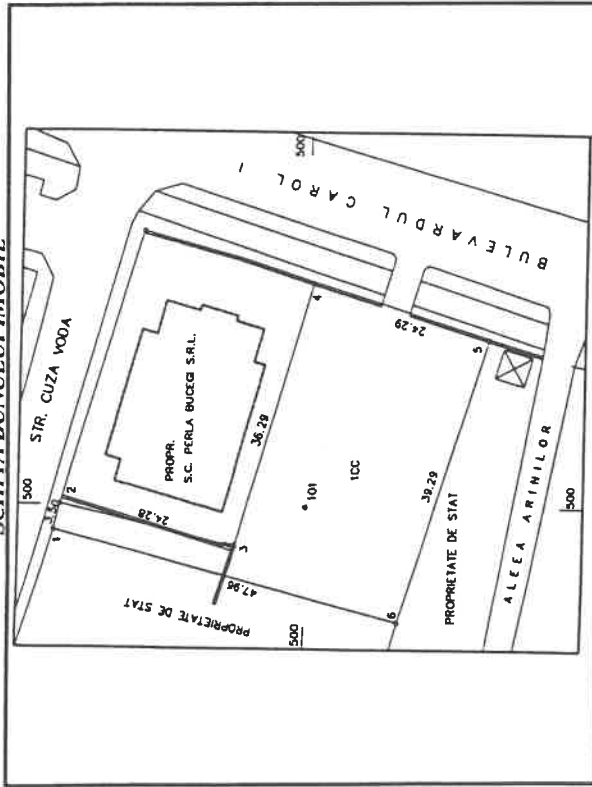
ANEXA 1

din B-dul Carol I nr. 32

Județul PRAHOVA  
 Teritoriul administrativ SINAIA  
 Cod SIRUTA \_\_\_\_\_  
 Cod intravilan/extravilan \_\_\_\_\_

Secțiune plan/nomenclatură L-35-88-C-c  
 Nr.sector cadastral \_\_\_\_\_  
 Nr. cadastral al bunului imobil 799  
 Nr. carte funciară \_\_\_\_\_

## SCHITA BUNULUI IMOBIL



### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDI	1049.94			
<b>TOTAL</b>			1049.94			

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr.corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupa destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
<b>TOTAL</b>				

### C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Suprafața din act (mp.)		Modul de deținere		Mențiuni	
					Terren	Construcție	Exclusiv	Indiviziune		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	PRIMĂRIA ORAȘ SINAIA	SINAIA, bd. Carol I nr. 32	2844103	Sentința civilă nr. 1442/27.05.1954 și Contract de concesiune nr. 1051/14.02.2001	6	7	8	9	10	11
Concesionar: S.C. "PERLA BUCEGI" SRL Sineția da /- /- OFICIUL J. DE TEREN DE CADASTRU "BUCEGI" SRL STR. GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE JUDEȚUL PRAHOVA Nr. Inreg. _____ Data _____ VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT										



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20270 Sinaia



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:470N/I(e:470N/I)  
Nr. cadastral vechi:799

**Adresa:** Loc. Sinaia, Bdul Carol I, Nr. 32, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20270	1.050	Construcția C1 înscrisă în CF 20270-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>389 / 09/03/2001</b>	
Contract De Concesiune nr. 1051, din 14/02/2001 emis de PRIMARIA SINAIA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONCESIONARE, cota actuala 1/1 1) LOCALITATEA SINAIA
<b>1760 / 11/01/2019</b>	
Act Notarial nr. 1139, din 25/11/2018 emis de NP IONITA DORINA; Act Administrativ nr. 68280, din 29/07/2018 emis de BCPI PLOIESTI;	
B2	se repositioneaza imobilul conform documentatiei cadastrale anexata

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>389 / 09/03/2001</b>	
Contract De Concesiune nr. 1051, din 14/02/2001 emis de PRIMARIA SINAIA;	
C1	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR, Valoare:21420 USD (VANZATORULUI IN FAVOAREA CONCESIONAREI ) 1) S.C. PERLA S.A. BUCEGI

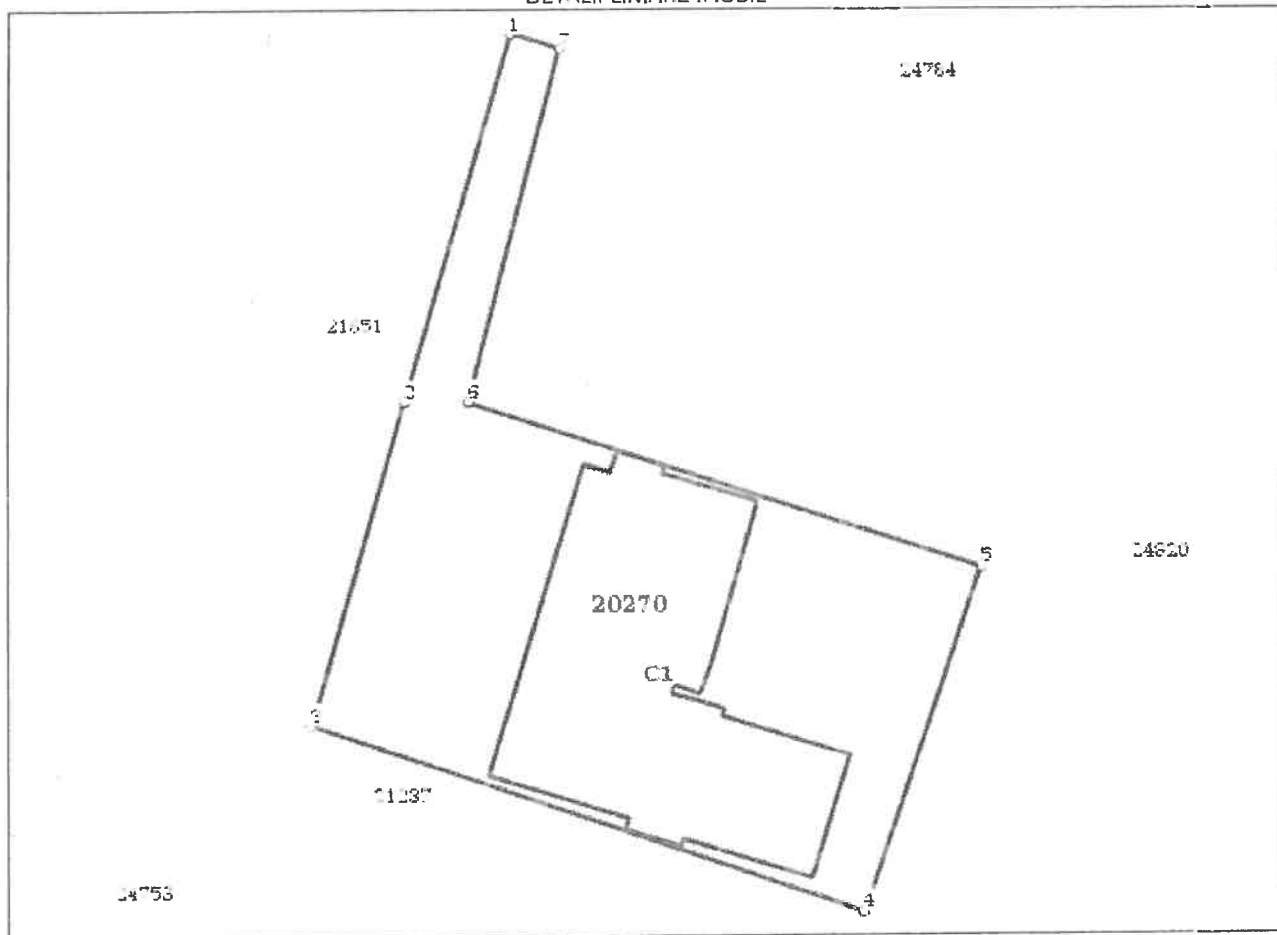
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20270	1.050	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.050	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.548
2	3	22.409
3	4	39.288
4	5	24.29
5	6	36.301
6	7	24.272

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	3.499

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.489898/11-01-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 255, 262.

Data soluționării,  
20-02-2019

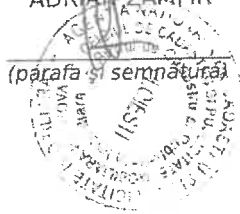
Data eliberării,

\_\_/\_\_/

27 FEB. 2019

Asistent Registrator,  
ADRIAN ZAMFIR

(parafa și semnătura)



Referent,

STOICA DANIELA  
(parafa și semnătura)  
REFERENT



ANCP

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**

Dosarul nr. 1760 / 11-01-2019

**INCHEIERE Nr. 1760****Registrator:** MARIUS VOICU**Asistent:** ADRIAN ZAMFIR

Asupra cererii introduse de SC PERLA BUCEGI SRL domiciliat in Romania, Jud. PRAHOVA, Loc. Sinaia privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.1139/25-11-2018 emis de NP IONITA DORINA;
- Act Administrativ nr.68280/29-07-2018 emis de BCPI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.489898/11-01-2019 in suma de 60  
pentru serviciul avand codul 255, 262

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere ,iar in conformitate cu art.24 (alin.2 si 3) si art.29 si art.33 din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.884 si art.907,art.914 Cod Civil si ale art.113 si art.119 din Regulamentul de avizare,receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Directorului general al A.N.C.P.I. (cu modificarile si completarile ulterioare)

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 20270, inscris in cartea funciara 20270 UAT Sinaia avand proprietarii: LOCALITATEA SINAIA in cota de 1/1 de sub B.1, SC "PERLA BUCEGI " SRL in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 20270-C1, inscris in cartea funciara 20270-C1 UAT Sinaia avand proprietarii: SC "PERLA BUCEGI " SRL in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se actualizeaza informatii cadastrale conform documentatiei tehnice anexata in privinta suprafetei construite a constructiei C1 asupra A1.1 sub B.2 din cartea funciara 20270-C1 UAT Sinaia;
- se repositioneaza imobilul conform documentatiei cadastrale anexata asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 20270 UAT Sinaia;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAS SINAIA  
SC PERLA BUCEGI SRL  
MIRICA-DAMIAN NICOLAE-ADRIAN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

22-02-2019

Registrator,  
MARIUS VOICU

(Data și semnătura)

Asistent Registrator,

ADRIAN ZAMFIR

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidentele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Unitatea: ORAS SINAIA	Domeniul: PRIVAT UAT
Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT	Paragraf de cheltuieli: A.51.01.03 --- Autoritati executive
Loc folosinta: TERENURI DOMENIU PRIVAT	Articol bugetar: 71.01.30 - Alte active fixe
Cont activ/Cont amortizare : 211.01.00.02.02 /	Provenienta: HCL

### FISA MIJLOCULUI FIX

<b>Numar inventar: 1019017</b>	<b>Denumirea mijlocului fix: TEREN- BD.CAROL I NR.32=1049.94MP</b>
Grupa: Terenuri	Codul de clasificare: 9.2.1.1.1 --- Terenuri
Document de provenienta: HCL 185 / 11.10.2018	Data dării in folosinta: 11.10.2018
Valoare intrare: 122.470,00 lei	Data expirare DNF: 11.10.2018
Valoare inventar: 1.294.982,00 lei	Durata normala de functionare: 0 luni
Amortizare lunara: 0,00 lei	Valoare ramasa de amortizat: 0,00 lei
Accesorii:	Valoarea amortizata: 0,00 lei      Cota de amortizare: neamortizabil

Caracteristici tehnice: Suprafata: 1049.94 mp; hcl 185/18.10.2018

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
11.10.2018	NIR	184.412	Intrare prin HCL HCL 185/18.10.2018- evidentiere terenuri do.privat	0,00	122.470,00	0,00	122.470,00	-
31.12.2018	CVI	159	Corectie valoare inventar raport evaluare- HCL250/17.12.2018	122.470,00	1.099.398,00	0,00	1.221.868,00	-
31.12.2019	NC	1.249	Diferente reevaluare favorabile prin crestere rezerve	1.221.868,00	29.322,00	0,00	1.251.190,00	-
31.12.2022	NC	423	Diferente reevaluare favorabile prin crestere rezerve	1.251.190,00	43.792,00	0,00	1.294.982,00	-

*Carb*  
29.10.2024

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



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA , B-dul Carol I nr. 32**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**



## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 1.050,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

#### **1.3.**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.4.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul evaluat este in prezent concesionat catre S.C. Perla Bucegi S.R.L. Pe teren exista o constructie cu destinatie comerciala .

## **CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI**

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

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

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

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

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

## **CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA**

Terenul evaluat face parte din domeniul privat al orasului Sinaia si are numarul cadastral 799 .

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

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 29.04.2024 .

#### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Sinaia , la intersectia intre Aleea Arinilor si B-dul Carol I .

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

Terenul ce face obiectul evaluarii are o forma dreptunghiulara cu latura mai mica la limita trotuarului din B-dul Carol I .

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

**Avand in vedere situatia juridica a terenurilor , pentru evaluare s-au cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici si statut juridic asemanator .**

### **CAPITOLUL 6. PREMISE**

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

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 11.05.2024.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,97 lei.

#### **6.2. BAZA DE EVALUARE**

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

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

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara (**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 .

In absenta unor informatii contrare , evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau alte lucrari .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .  
La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie .Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte .  
Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

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

### **7.1. EVALUAREA TERENULUI**

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

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

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

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

**De mentionat ca terenul nu este liber de sarcini , fiind concesionat si avand o constructie pe el .**

- Teren B-dul Carol I nr.26 s-a instrainat cu 75euro/mp.
- Teren Strada Cuza Voda nr.10 s-a instrainat cu 75euro/mp.
- Teren Strada Cuza Voda nr.8 s-a instrainat cu 71euro/mp.

**Avand in vedere pozitia ultracentrala a locatiei si forma lotului in comparatie cu celelalte terenuri , in opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de :**

**100EURO/mp.**

**respectiv 497,00 lei/mp.**

pentru un curs de 4,97lei/euro valabil la data evaluarii .

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

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

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , B-dul Carol I nr.32 este :

$$1.050,00 \text{ mp.} \times 100\text{euro/mp.} \times 4,97\text{lei/euro} = \underline{\underline{521.850\text{lei}}}$$

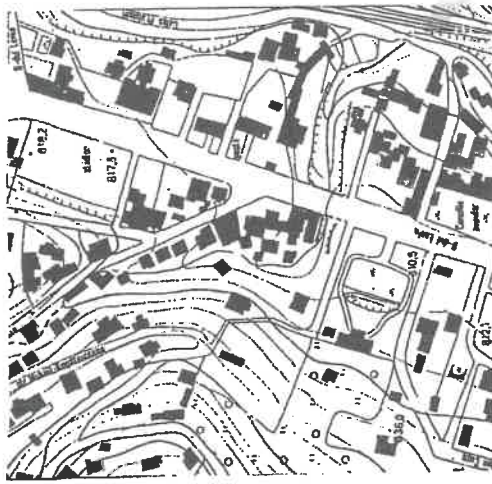
**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Mai 2024

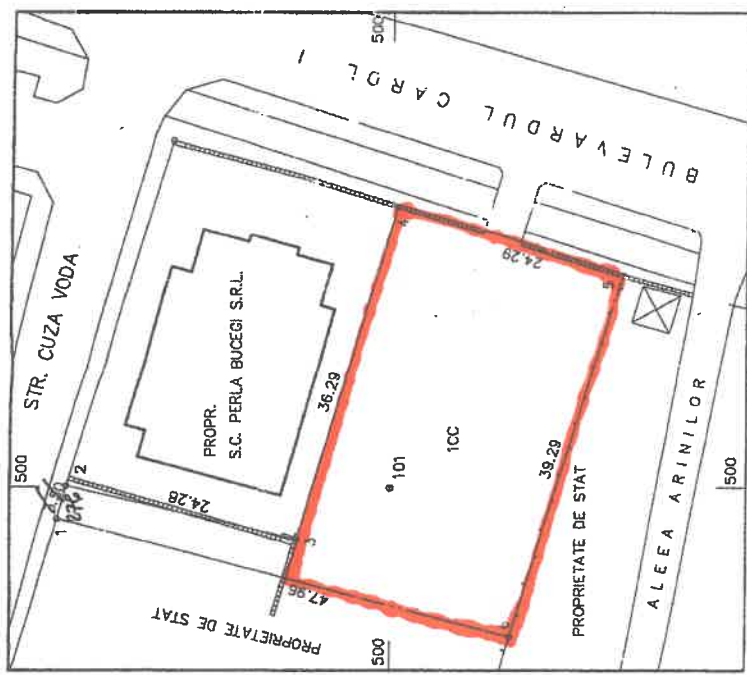
Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



**PLAN INCADRARE IN ZONA**  
SC.1:5.000

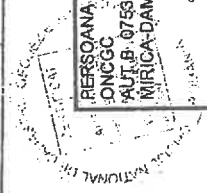


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL**  
SC.1:500



TERITORIUL: PRAHOVA  
 LOCALITATE: SINAIA  
 PROPRIETAR: PRIMARIA ORASULUI SINAIA  
 CONCESIONAR: S.C. "PERLA BUCEGI" S.R.L.-SINAIA  
 BULEVARDUL CAROL I  
 NUMAR POSTAL: 32  
 SUPRAFATA TEREN: 1050 mp. CONFORM  
 SENTINTEI CIVILE NR. 144/27.05.1954  
 TEREN INTRAVILAN

NOTA:  
 SE CONCESIONEAZA TERENUL NOTAT CU  
 1.2.3.4.5.6. IN SUPRAFATA DE 1050 mp.



PERSONA FIZICA AUTORIZATA  
 CONCGC  
 AUT. B. 0753. / 1999  
 MIRICA-DAMIAN NICOLAE ADRIAN

PROIECTANT AUTORIZAT  
 MIRICA-DAMIAN NICOLAE ADRIAN  
 AUT. 14511/1989

OBIECTUL: CONCESIONARE TEREN

BENEFICIAR:  
 PRIMARIA ORASULUI SINAIA  
 B-DUL CAROL I, NR.47  
 CONCESIONAR  
 S.C. "PERLA BUCEGI" S.R.L.-SINAIA

Scara 1 : 500  
 1:5.000

Data : 02.2001

