



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 83 / 08.07.2024

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 1972 / 08.07.2024 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 1973/08.07.2024;

- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu:

- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- prevederile 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;

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, conform planului de situație din anexa 5.

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

**ART.4.** – Prețul de pornire a licitației este de 80..... euro/mp, la care se adaugă TVA, în baza raportului de evaluare nr. 16389/05.07.2024, anexat la prezenta hotărâre.

**ART.5.** – Plata se face integral până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

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

**ART.7.** – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

**ART.8.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenului în cartea funciară, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.9.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget și Resurse Umane.

**ART.10.** - 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 și Cadastru, Serviciul Buget și Resurse Umane.

Sinaia, \_\_\_\_\_ 2024

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....  
POPA GHEORGHE .....  
ISTRATE IULIANA .....  
CONSTANTIN MARCOCI.....  
CĂLIN MILOȘ.....

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 1972 / 08.07.2024

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 14041/05.06.2024 a d-lui Enache Dan Dumitru, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, teren pe care se află construcția proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ISTRATE IULIANA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....





Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 1973 / 08.07.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 14041/05.06.2024, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, teren pe care se află construcția proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora;

Terenul din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia conform HCL 56/28.03.2023 și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 24- zona centrala, subzona 2 - institutii si servicii publice.

Prin contractul de concesiune nr. 8201/27.05.2005 și actul adițional nr. 24722/24.08.2021, Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora dețin în concesiune terenul în suprafața de 11 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658. Pe terenul respectiv se află construcția cu nr. cadastral 1998-C1, CF nr. 21658-C1, proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1005/26.05.2021, autentificat de Biroul Individual Notarial Costea Andra Ioana din Sinaia.

Din evidentele Primăriei oraşului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, se poate vinde.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **60 euro/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 16389/05.07.2024. Valoarea de inventar a imobilului este de 60 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.

Ținând cont de cele de mai sus și de avizul favorabil al Comisiei de Urbanism, supunem analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, din domeniul privat al oraşului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658.

Terenul are acces din Str. Avram Iancu.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 11 mp. Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, se află o construcție cu nr. cadastral 1998-C1, proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora.

### Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului, sunt următoarele:

2.1. Prevederile art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exerțitarea 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, Enache Dan Dumitru.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 60 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr.16389/05.07.2024.

Valoarea de inventar a imobilului este de 60 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.

Întocmit,  
VOICU ILIE - Inspector Urbanism





## **R E G U L A M E N T U L**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

1. Comisia în componența desemnată prin Dispoziția nr. ....../2024 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. ....../2024;
  - în faza a doua a licitației participa 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 înscriși 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 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.
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,

## ***INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI***

de organizare și desfășurare a licitației publice  
deschise pentru vânzarea terenului în suprafață de 11 mp, din Sinaia, Str. Mihail  
Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, situat în domeniul privat al orașului  
Sinaia,

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 11 mp, din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de .....**2024, ora 09.00**, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

### **I. PREZENTAREA OFERTELOR**

I.1. Licitația publică va avea loc în data de .....**2024, 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 împuternicire.

Licitația 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 doua în care adjudecarea se face prin strigare liberă.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, se află o construcție cu nr. cadastral 1998-C1, CF nr. 21658-C1, proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualii proprietari al construcției aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despăgubi, la justa valoare pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

#### **Criteria 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 cu datorii la bugetul local;
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administrația Financiară de pe raza orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;
4. 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 restitui).
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 justa valoare pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția cu nr. cadastral 1998-C1, CF nr. 21658-C1, proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora, construcție aflată pe terenul licitat, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora).

**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 restitui).
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 declarația unică la 31.12.2023 (după caz).



12. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justa valoare pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția cu nr. cadastral 1998-C1, CF nr. 21658-C1, proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora, construcție aflată pe terenul licitat, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora).

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 terenului pentru care se va licita.

Documentele susmenționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, până LA DATA .....**2024, ora 09.00.**

Pe plicul exterior se va face mențiunea: **LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA .....2024, 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 acestea.

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 că au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație.

I.4. Licitația 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 prezentate vor fi redactate în limba română
- Oferta trebuie să fie fermă;
- Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenului 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 valabila pe o perioada de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie 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 bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

I.6. Nu se pot înscrie 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. GARANȚII**

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 retrace 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.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



## **CAIET DE SARCINI**

**de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru vânzarea terenului în suprafață de 11 mp, din Sinaia, Str. Mihail  
Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, situat pe domeniul privat al  
orașului Sinaia,**

### ***I. OBIECTUL VÂNZĂRII***

I.1. Terenul situat în orasul Sinaia, **Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE DIN ANEXA 5**, are o suprafață de 11 mp și beneficiază de acces din Str. Avram Iancu.

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 contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea.

### ***II. ELEMENTE DE PREȚ***

II.1. Prețul minim al vânzării pentru terenul situat în Sinaia, **Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658**, este de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp., fără TVA și a fost stabilit conform Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. .... /2024.

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 judecătorești.

### ***IV. DISPOZIȚII FINALE***

IV.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ..... /2024 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 terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, în suprafață de 11 mp, se află garajul cu nr. cadastral 1998-C1, CF nr. 21658-C1, proprietatea d-lui Enache Dan Dumitru și d-nei Catană Arsena Teodora. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al construcției aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despăgubi, la justa valoare pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Enache Dan Dumitru și Catană Arsena Teodora 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 ȘEDINȚĂ,

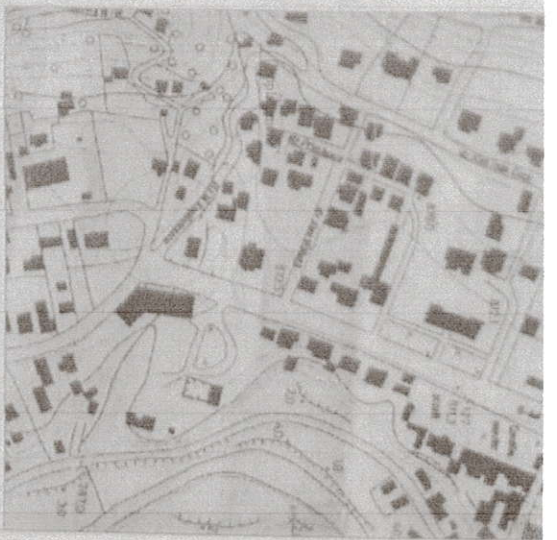
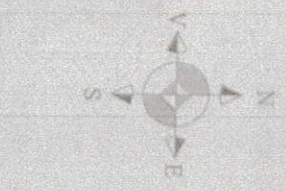


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE**  
SCARA 1:200  
INTRAVILAN

- TERITORIUL Situa
- LOCALITATEA Situa, comuna, Str. Mihail Kogalniceanu nr. 1
- PROPRIETAR - Omidia Local Situa, Str. Mih. Cioba nr. 47, Situa
- ACT PROIECTIV: Situa nr. 56/14.12.2006
- CATEGORIA DE PUBLICITATE: Curs de studii
- NORMA CADASTRAL PENTRU: N. CERRALDIORIE PROPRIETATE 1974 B
- Nota: - suprafata terenului este de 11,06 mp

- Coordonatele terenului 5 - 11,06 mp delimitat de proiectul 4931/F, situat in intravilanul nr. Situa  
si delimitat de proiectul C/P-21a, Str. - 18.63 mp

*Handwritten signature*



PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
SCARA 1:5000



Calculul suprafetelor totale

X	Y	Dist.
4 427936 2128	542941 8155	4,24
9 427934 5710	542944 6580	2,59
1 427932 8202	542944 5111	4,24
8 427933 8762	542940 7106	2,58
S = 11,06 mp		

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE DORIMILA PRAHOVA**  
 RECEPZIONAT  
 18 FEB 2006  
 Verificat si recepzionat  
**CONSILIER INQ. NICULTITA ROMANSTANTIN**

Agenzia Romaniana de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
 Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara  
 Nr. de inregistrare: 18 FEB 2006  
 Verificat si recepzionat

427420  
427420

12.12.2006  
14.12.2006  
19.12.2006  
16.12.2006

**MINISTERUL ADMINISTRATIIEI PUBLICE**  
 DEPARTAMENTUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
 Nr. 156/14.12.2006  
 Str. Avram Iancu, nr. 156  
 Bucuresti  
 Inm. nr. 156  
 Ing. FHEORGHU ANDREI  
 Ing. Melchior Gabriel  
 Ing. STANESCU HORIN  
 Nr. 156/14.12.2006

SISTEMA DE PROIECTE STEREOGRAFICE 1970

SCARA 1:200

INSTRINARE CONSTRUCTIE  
CONCESIONARE TEREN

Beneficiar:  
Coeficient local Situa

Dobanditor:  
S.C. "SINALAR" S.R.L. SINAIA



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



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA , Strada Mihail Kogalniceanu nr.1**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**



## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 11 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul ce face obiectul raportului de evaluare este teren aferent unui imobil ( fost POST TRAFU si spatiu comercial ) iar acum locuinta .

## **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.

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

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 02.07.2024 .

### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in intersectia Strazii Mihail Kogalniceanu cu Bulevardul Carol I .

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

Terenul respectiv are o forma dreptunghiulara si are o panta ascendenta de la Strada Mihail Kogalniceanu spre Strada Avram Iancu .

## **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 constructive individuala .**

**In aceasta situatie 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 03.07.2024.

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 “.

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 .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie .Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte .

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 in aceeasi zona si care au acelasi statut juridic .**

- **Teren in Strada Mihai Eminescu nr.2A ( la intersectie cu Strada Mihail Kogalniceanu)a fost instrainat cu 56,00 euro/mp.**
- **Teren in Strada Mihai Eminescu nr.5A a fost instrainat cu 51,00 euro/mp.**
- **Teren in Strada Mihai Kogalniceanu nr.6 a fost instrainat cu 60euro/mp.**

**In opinia evaluatorului avand in vedere faptul ca terenul analizat este situat in apropiere de cele 3 locatii , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de 60EURO/mp.**

**respectiv 298,20 lei/mp.**

pentru un curs de 4,97lei/euro

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

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

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Strada Mihail Kogalniceanu nr.1 , este :

11,00mp. x 60euro/mp. x 4,97lei/euro = **3.280lei**

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2024

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR





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

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 11 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, nr. cad. 1998, CF nr. 21658, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ**

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

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

Pentru următoarele:

MOTIVE:

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

PROPUNERI:

DATA ..... 09.07.2024 .....

PREȘEDINTE,  
