PH.NR.8

PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 87 / 09.07.2024

privind vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 326 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1994 / 09.07.2024 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 326 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588;
- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism şi Cadastru nr. 1995 / 09.07.2024;
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu:

- prevederile art. 363 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) şi alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 139 alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART.1. – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafaţă de 326 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 326 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, conform planului de situaţie din anexa 5.

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

ART.4. – Preţul de pornire a licitaţiei este de ..... euro/mp, la care se adaugă TVA, în baza raportului de evaluare nr. 16616 /09.07.2024, 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 licitaţie publică.

ART.7. – Împuterniceşte Primarul sau Viceprimarul oraşului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în faţa notarului public.

PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.8. – Câştigătorul licitaţiei are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului şi înscrierii terenului în cartea funciară, precum şi pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în faţa notarului public.

ART.9. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism şi Cadastru şi 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

INIŢIATORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ISTRATE IULIANA .....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL SINAIA
Nr. înreg. 1994 / 09.07.2024

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 326 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 15117/19.06.2024 a S.C. AG General Construct S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafață de 326 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, teren pe care se află construcția proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L..

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 326 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ISTRATE IULIANA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 1995 / 09.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 326 mp, situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, conform art. 363 din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 15117/19.06.2024, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafaţă de 326 mp, teren pe care se află construcţia proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L.

Terenul din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafaţă de 326 mp, aparţine domeniului privat al oraşului Sinaia conform HCL 2/31.01.2006 şi se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 24- zona centrala, subzona 2 - institutii si servicii publice.

Prin contractul de concesiune nr. 5098/20.03.2006, S.C. AG General Construct S.R.L. a deţinut în concesiune terenul in suprafata de 326 mp, situat in Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588. Pe terenul respectiv se află construcţia amenajare vâlcel edificată în baza autorizaţiei de construire nr. 60/02.04.2008, proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L. Valoarea construcţiei amenajare vâlcel este de 134116 euro, conform raportului de evaluare prezentat de AG General Construct S.R.L şi întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai.

Din evidentele Primariei orasului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafaţă de 326 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafaţă de 326 mp, se poate vinde.

Menţionăm că preţul evaluat pentru teren este de **75 euro/mp**, la care se adaugă TVA, preţ stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria oraşului Sinaia cu nr. 16616 /09.07.2024. Valoarea de inventar a imobilului este de 25 euro/mp. Conform art. 363, al. (6) din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preţul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Sinaia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare şi valoarea de inventar a imobilului.

Ţinând cont de cele de mai sus şi de avizul favorabil al Comisiei de Urbanism, supunem analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitaţie publică a terenului situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietăţii situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafaţă de 326 mp, din domeniul privat al oraşului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM
Arhitect Şef

ILIE VOICU
Inspector

ANEXA 1
la HCL Sinaia nr. ____/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588.
Terenul are acces din Str. Mihail Kogălniceanu.
1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 326 mp.
Terenul are categoria de curti-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafaţă de 326 mp, se află o construcție amenajare vâlcel edificată cu autorizația de construire nr. 60/02.04.2008, proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L. Valoarea construcției amenajare vâlcel este de 134116 euro, conform raportului de evaluare prezentat de AG General Construct S.R.L și întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai.

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 - Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;
2.2. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului orașului Sinaia.
2.3. Terenul va fi vândut la cererea proprietarului construcției edificată teren, S.C. AG General Construct S.R.L..

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Pretul evaluat pentru teren este de 75 euro/mp, pret stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 16616 /09.07.2024.
Valoarea de inventar a imobilului este de 25 EURO/mp.
Conform art. 363, al. (6) din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preţul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Sinaia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare şi 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

Anexa 2 la
H.C.L. Sinaia nr. ...../2024

REGULAMENTUL

privind vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 326 mp, din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, situat în domeniul privat al oraşului Sinaia,

1. Comisia în componenţa desemnată prin Dispozitia nr._____/2024 a Primarului oraşului Sinaia funcţionează valabil în prezenţa tuturor membrilor săi şi adoptă decizii valabile cu votul majorităţii membrilor.

2. Hotărârile comisiei de licitaţie sunt obligatorii pentru comisia de licitaţie şi pentru ofertanţi.

3. Licitaţia se desfaşoară în două faze:
   - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanţi a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr. ...../2024;
   - în faza a două a licitaţiei participa numai ofertanţii care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitaţiei se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
4. Licitaţia publică se desfăşoară numai dacă sunt înscrişi cel puţin doi ofertanţi pentru respectivul amplasament. În cazul în care la data organizării licitaţiei nu sunt minim 2 (doi) ofertanţi eligibili, se recurge la republicarea anunţului pentru un nou termen al licitaţiei. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanţi eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă preţul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, şi bineînţeles cu îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate.

5. Comisia de licitaţie adjudecă licitaţia publică deschisă.

6. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea preţului de pornire/mp al licitaţiei, respectiv ..... EURO/mp.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Anexa 3 la
HCL Sinaia nr. 2024

INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI
de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice
deschise pentru vânzarea terenului în suprafaţă de 326 mp, din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, situat în domeniul privat al oraşului Sinaia,

Ofertanţii interesaţi să participe la licitaţia publică pentru vânzarea terenului în suprafaţă de 326 mp, din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, vor depune la sediul Primăriei oraşului 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 licitaţiei publice.

I. PREZENTAREA OFERTELOR

I.1. Licitaţia publică va avea loc în data de .....**2024, ora .....**, la sediul Primăriei oraşului Sinaia, bd. Carol I, nr.47 şi se va efectua prin strigare liberă de către ofertanţi sau reprezentanţii acestora, în care caz se va prezenta documentul de împuternicire.

Licitaţia se desfăşoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului local Sinaia. Ofertanţii declaraţi admişi în prima fază, participă la faza a două în care adjudecarea se face prin strigare liberă.

Pe terenul situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafață de 326 mp, se află o construcție amenajare vâlcel edificată în baza autorizației de construire nr. 60/02.04.2008, proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al constructiei aflată pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despagubi, la valoarea de 134116 euro, conform raportului de evaluare prezentat de AG General Construct S.R.L și întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru constructia respectivă, in termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitaţie publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

Criterii de eligibilitate:

La licitație pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Să dețină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria orașului Sinaia – Serviciul Buget, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează 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 licitatie nu trebuie să fie în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
5. Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor

administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

- **plicul exterior:**

I. Pentru persoane fizice:

1. Dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie în valoare de **..... EURO, egală cu 10%** din valoarea preţului 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 in 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. Fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (anexele 7 și 8)
10. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la valoarea de 134116 euro pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru construcția amenajare vâlcel edificată în baza autorizației de construire nr. 60/02.04.2008, proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L., construcție aflată pe terenul licitat, in termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitaţie publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât S.C. AG General Construct S.R.L.).

II. Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie în valoare de **..... EURO, egală cu 10%** din valoarea preţului 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 in 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. Fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (anexele 7 și 8)
11. Bilanțul contabil sau declaratia unică la 31.12.2023 (după caz).
12. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la valoarea de 134116 euro pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru construcția amenajare vâlcel edificată în baza autorizației de construire nr. 60/02.04.2008, proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L., construcție aflată pe terenul licitat, in termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitaţie publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât S.C. AG General Construct S.R.L.).

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

Pe plicul interior se vor menţiona:
- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele susmenţionate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana *LA DATA .....***2024, ora 09.00**.
Pe plicul exterior se va face menţiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA .....***2024, ora .....**.

Pe **<u>plicul interior</u>** se vor menţiona:
- numele ofertantului;
- adresa şi specificaţia amplasamentului pentru care se va licita.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia.
Ofertanţii vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitaţie 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 ofertanţilor faptul ca au fost declaraţi admişi sau respinşi pentru participarea la licitaţie.
I.4. Licitaţia se desfăşoară sub formă de licitaţie publică deschisă cu strigare la care participă ofertanţii declaraţi admişi, iar adjudecarea se face prin strigare liberă. Hotărârea comisiei de licitaţie înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.
I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitaţie se comunică ofertantului câştigător acceptarea ofertei şi 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 legatură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
- Ofertele și documentele prezenate vor fi redactate în limba română
- Oferta trebuie sa fie fermă;
- Organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte una sau mai multe cerinţe impuse prin documentele licitaţiei şi prin aceste instrucţiuni;

- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenului în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei şi după adjudecare, atrage după sine pierderea garanţiei 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 licitaţiei nu sunt minim 2 (doi) ofertanţi eligibili, se recurge la republicarea anunţului pentru un nou termen al licitaţiei. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanţi eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă preţul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, şi bineînţeles cu îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate.

I.6. Nu se pot înscrie la licitaţie:
- persoanele juridice sau fizice care au fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;
- persoanele juridice sau fizice care au debite faţă de bugetul local sau faţă de bugetul de stat;

II. GARANŢII

În vederea participării la licitaţie ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator garanţia de participare.
Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia de participare în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

Garanţia de participare se pierde în următoarele cazuri:
- dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câştigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitaţie pentru perfectarea contractului sau refuză încheierea contractului.

Garanţia de participare se depune la Casieria Primăriei oraşului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Buşteni.

Pentru ca licitaţia să fie validată pentru amplasament trebuie să existe minim **2 (doi)** ofertanţi. În cazul în care la data organizării licitaţiei nu se prezintă minim 2 (doi) ofertanţi eligibili, se recurge la republicarea anunţului pentru un nou termen al licitaţiei. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanţi eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă preţul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, şi bineînţeles cu îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitaţie pentru încheierea contractului de vânzare sau refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, ofertantul declarat câştigător pierde garanţia de participare la licitaţie, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

III. ALTE PREVEDERI

Pasul de licitaţie va fi de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp.
Caştigătorul licitaţiei va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obţinerea avizelor de la deţinătorii de utilităţi, pentru eliberarea certificatului de urbanism şi înscrierea în Cartea Funciară.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Anexa 4 la
HCL Sinaia nr. ...../2024

CAIET DE SARCINI

de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice pentru vânzarea terenului în suprafaţă de 326 mp, din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, situat pe domeniul privat al oraşului Sinaia,

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

I.1. Terenul situat în orasul Sinaia, **Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, CONFORM PLANULUI DE SITUAŢIE DIN ANEXA 5**, are o suprafaţă de 326 mp şi beneficiază de acces din Str. Mihail Kogălniceanu.
I.2. Terenul situat la adresa de identificare de mai sus aparţine domeniului privat al oraşului Sinaia.

Lucrările de racordare la reţelele de utilităţi cad în răspunderea câştigătorului licitaţiei care va suporta şi contravalorea cheltuielilor ocazionate de acestea.

II. ELEMENTE DE PREŢ

II.1. Preţul minim al vânzării pentru terenul situat în Sinaia, **Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588,** este de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp., fără TVA şi a fost stabilit conform Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. ...../2024.

II.2. Pasul de strigare este de ..... EURO/mp.

II.3. Preţul vânzării licitat va fi cel puţin egal cu cel înscris la pct. II.1.

II.4. Plata vânzării se va face integral la data semnării contractului.

III. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care pot apărea între părţile contractante sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti.

IV. DISPOZIŢII FINALE

IV.1. Ofertanţii declaraţi admişi în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ...../2024 vor participa la faza a doua a licitaţiei unde adjudecarea se face prin strigare.

IV.2. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin modelul de contract cadru de vânzare.

IV.3. După încheierea contractului, realizarea obiectivului de investiţii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat şi a autorizaţiei de construire eliberată de Serviciului Urbanism si Cadastru din cadrul Primăriei Sinaia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

IV.4. Obţinerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei îl privesc pe cumpărător.

IV.5. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente şi obţinerea avizelor de la deţinătorii de utilităţi privesc pe cumpărător.

IV.6. Pe terenul situat în Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 2 (vâlcelul din dreptul proprietății situate în bd. Carol I nr. 50), nr. cad. 24588, CF nr. 24588, în suprafață de 326 mp, se află o construcție amenajare vâlcel edificată în baza autorizației de construire nr. 60/02.04.2008, proprietatea S.C. AG General Construct S.R.L. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al constructiei aflată pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despagubi, la valoarea de 134116 euro, conform raportului de evaluare prezentat de AG General Construct S.R.L și întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru constructia respectivă, in termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitaţie publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. AG General Construct S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

IV.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentaţiile se pun la dispoziţia solicitanţilor, contra cost, preţul fiind de 300 lei.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

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.2
(fost Carol I nr.50)

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 326 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 de fapt albia majora a paraului Valea Iancului .

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 . Evalutorul 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.Terenul a fost concesionat in anul 2006 dar in momentul de fata concesiunea este retrasa .

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 neregulata (conform planului de situatie anexat)
Pe terenul ce face obiectul evaluarii au fost executate lucrari de amenajare , lucrari care fac obiectul unei evaluari separate .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

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

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 06.07.2024.
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 Cuza Voda nr.8 a fost instrainat cu 75,00 euro/mp.**
- **Teren in Strada Cuza Voda nr.10 a fost instrainat cu 75,00 euro/mp.**
- **Teren B-dul Carol I nr.26 a fost instrainat cu 75euro/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 75euro/mp.

respectiv 372,75 lei/mp.

pentru un curs de 4,97lei/euro

CAP. 8. RECONCILIEREA 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.2 (fost Carol I nr.50) , este :

326,00mp. x 75euro/mp. x 4,97lei/euro = **121.516lei**

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2024

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MARZA NECULAI
Legitimația Nr. 13977
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

FORMULAR CERERE CUMPĂRARE/ CONCESIONARE/ ÎNCHIRIERE TEREN

09.07.24
Avizăm favorabil
cu licitație publică

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA
REGISTRATURĂ
NR. 15117 DATA 19. IUN. 2024

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa SC AG GENERAL CONSTRUCT SRL cu domiciliul/sediul în jud. Mun. București, orașul București, str. B-dul Nicolae Titulescu nr. 6, CNP/CUI RO 8097163, nr. tel. 0721198198 vă rog să-mi aprobați CUMPĂRAREA/ ~~CONCESIONAREA~~/ ~~ÎNCHIRIEREA~~ terenului situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 2, în suprafață de 326 mp, conform planului anexat.

Menționez că terenul îmi este necesar în scopul ÎNTREGIRE PROPRIETATE

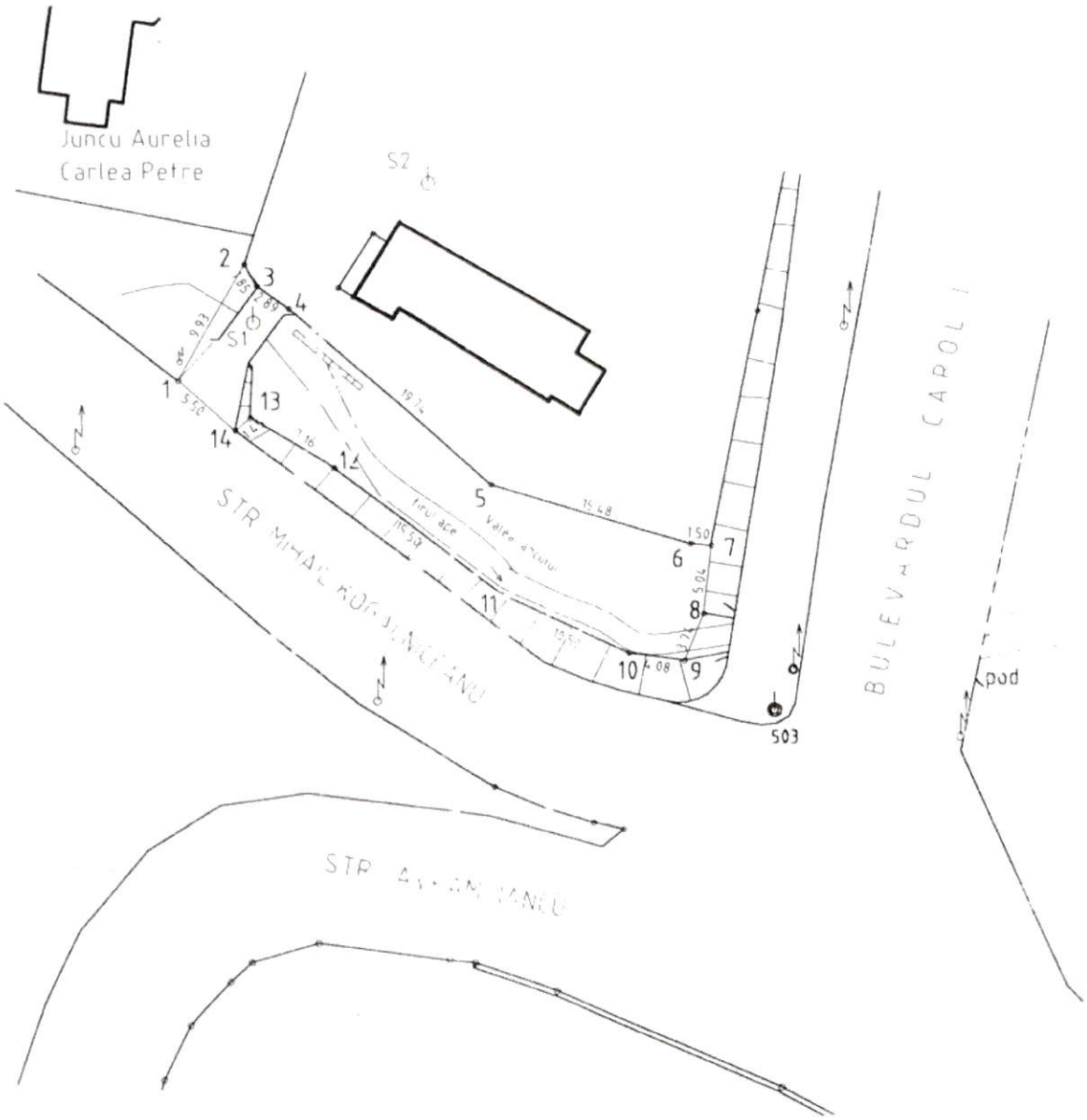
Vă mulțumesc anticipat.

Data: 19.06.2024 Semnătura: ……

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1 : 500

Sinaia, Bd. Carol I, nr. 50



PRIMARIA ORASULUI SINAIA
COMPARTIMENT CADASTRU
NUMELE Gheorghiu M.
SEMNATURA DATA 20.03.06

Suprafața măsurată 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 1 - 326 m p

Întocmit

OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 2591
Categoria A
IVAN GHEORGHE
ONCGC

HOTARAREA NR. ...2.....

PRIMAR ORASUL SINAIA JUDETUL PRAHOVA ROMANIA

Pentru completarea anexei nr.1 la Hotararea Consiliului Local nr.119/22.09.2005 privind aprobarea listei de patrimoniu privat al orasului Sinaia, cuprinzand bunurile imobile – terenuri ce intra sub incidenta art.42, alin 1 din Legea 10/2001, modificata, completata si republicata, privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv de stat in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.

Consiliul Local al orasului Sinaia, judetul Prahova:

Avand in vedere procesul verbal nr.1579/27.01.2006 si lista de patrimoniu intocmite de Comisia de inventariere a bunurilor imobile, constituita in baza Dispozitiei nr.653/12.09.2005 emisa de Primarul orasului Sinaia, prin care se propune completarea anexei nr.1 aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr.119/22.09.2005

In baza legii 213/1998, art.20, privind proprieatea publica , a H.G. nr.113/1992, privind domeniul privat al statului si a Legii 10/2001, art.42, alin1

In temeiul Legii 215/2001 privind administratia publica loacala, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTARASTE

Art.1. – Aproba completarea listei de inventariere a bunurilor imobile – terenuri de pe tertotiul orasului Sinaia, ce au apartinut unor persoane fizice sau juridice si au fost preluate cu titlu sau fara titlu in proprieatea statului, ce fac obiectul Legii 10/2001, modificata, completata si republicata privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv de stat in perioada 06 martie – 22 decembrie 1989, conform anexei la prezenta hotarare care va deveni anexa nr.3 la Hotararea Consiliului nr.119/22.09.2005.

Art.2 - Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul orasului Sinaia, prin serviciile de specialitate.

Sinaia, 31.01.2006

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DAN IONEL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
BEATRICE RADULESCU

1 ex. Prefect
1 ex. Secretar
1 ex. Dep.Comunic.(M.Panait)
1 ex. Cons.local (D.banita)
1 ex. Bir Ad-tie loc
1 ex. Directia Buget
1 ex. Serv.Urbanism

ANEXA NR. 3 /HCL 2/ 31.01.06

Nr. crt.	ADRESA TERENULUI	SUPRAFATA
1	TISEI nr. 7	580 MP
2	TISEI nr. 9	580 MP
3	TISEI nr. 1	580 MP
4	Valea Iancului –valcelul din dreptul proprietatii situate in Bd.Carol I nr.50	326 MP
5	BD.CAROL I nr. 28A	775 MP

COMISIA,

- Beatrice Radulescu – presedinte _____
- Maria Marin – secretar _____
- Maria Ionita – membru _____
- Mihaela Gherasim – membru _____
- Denisa Bucur –membru _____
- Nache Alexandru – membru _____

HOTARAREA NR. 24

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDETUL PRAHOVA ROMANIA

privind concesionarea fara licitatie publica a terenului in suprafata de 326 mp. situat in Sinaia str. Mihail Kogalniceanu nr. 2 pentru extinderea constructiei in vederea amenajarii paraului Valea Iancului cu spatii verzi, jardiniere si mobilier urban, catre SC AG GENERAL CONSTRUCT SRL

Consiliul local al orasului Sinaia, judetul Prahova;

Avand in vedere Referatul Serviciului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului nr. 570/12.01.2006 prin care propune concesionarea fara licitatie publica a terenului in suprafata de 326 mp. situat in Sinaia, str. M Kogalniceanu nr. 2, pentru extinderea constructiei in vederea amenajarii paraului Valea Iancului cu spatii verzi, jardiniere si mobilier urban

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

In temeiul Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor si al Legii 215/2001, republicata cu completarile si modificarile ulterioare, privind administratia publica locala:

HOTARASTE:

ART.1. – Aproba concesionarea fara licitatie publica a terenului in suprafata de 326 mp. situat in Sinaia, str. M Kogalniceanu nr. 2, pentru extinderea constructiei in vederea amenajarii paraului Valea Iancului cu spatii verzi, jardiniere si mobilier urban, catre SC AG GENERAL CONSTRUCT SRL.

ART.2. – Aproba studiul de oportunitate conform anexei.

ART.3. – Aproba modelul de contract de concesiune conform anexei.

ART.4. - Pretul concesiunii este de 110 EURO/mp.

ART.5. – Terenul se concesioneaza pe o perioada de 49 de ani .

ART.6. – Concesiunea se achita astfel: 30% avans la semnarea contractului, iar restul in 2(doua) rate anuale egale.

ART.7. – Primarul orasului Sinaia, prin serviciile de specialitate va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Sinaia, 21 februarie 2006

PRESEDINTE DE SEDINTA,
REMUS DAVID

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
BEATRICE RADULESCU

1 ex. Prefect
1 ex. Secretar
1 ex. Dep.Comunic.(M.Panait)
1 ex. Cons.local (D.Banita)
1 ex. Bir.Ad-tie loc.
1 ex. Directia Buget
1 ex. Serv. Urbanism

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA ORASULUI SINAIA
Nr. 5098 din 20.03.2006
Dos.VIII/3

Control financiar preventiv
23.10.2006

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PARTILE CONTRACTANTE:

Intre **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA**, reprezentat prin **PRIMAR**, VLAD OPREA cu sediul in orasul Sinaia, Bd.Carol I nr.47, jud. Prahova, avand calitatea de **concedent**, pe de o parte si

S.C. AG GENERAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul social in Bucuresti,Bd.Natiunile Unite nr.6,bl.105,sc.B,et.1,ap.29,sector 5 avand CUI 8097163 inregistrata la registrul comertului cu nr. J40/792/1996 reprezentata prin asociat unic GEORGIOU ANDREAS ,cetatean cipriot,domiciliat in Cipru ,identificat cu pasaport seria J005635/28.09.2004 emis de Autoritatile Cipriote in calitate de **concesionar**.

In temeiul Hotararii nr.24/21 februarie 2006 a Consiliului Local Sinaia prin care s-a aprobat concesionarea fara licitatie publica a terenului in suprafata de 326,00 mp. teren intravilan, apartinand domeniului privat al orasului, situat in Sinaia, str.Mihail Kogalniceanu nr.2 ,avand destinatia –**extindere constructie si amenajarea paraului Valea Iancului cu spatii verzi ,jardinière si mobilier urban** .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1. - Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in Sinaia, str.Mihail Kogalniceanu nr.2, in suprafata de 326,00 mp., asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

ART.2. - Terenul precizat la art.1 se preda de catre concedent - CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA catre concesionar – A.G. GENERAL CONSTRUCT S.R.L. pe baza de proces –verbal de predare – primire, avand destinatia ***extindere constructie si amenajarea paraului Valea Iancului cu spatii verzi ,jardinière si mobilier urban*** .

Durata de executie este de maxim 24 luni de la data semnarii contractului .

III . TERMENUL CONCESIUNII

ART. 3. – Terenul se concesioneaza pe o perioada de 49 de ani ,incepand cu data semnarii , in conditiile stipulate in prezentul contract si in conformitate cu dispozitiile Hotararii Consiliului local Sinaia nr. 24/21 februarie 2006 .

IV. PRETUL CONCESIUNII

ART.4. – Pretul concesiunii este de 110 Euro/mp cu plata in lei la cursul oficial de schimb din ziua platii conform Hotararii Consiliului Local Sinaia nr. 24/21 februarie 2006 , adica 35.860 Euro .

V . MODALITATEA DE PLATA

ART.5. La data semnarii prezentului contract concesionarul va achita un avans de 30% din contravaloarea concesiunii, inscrisa la art.4, conform Hotararii Consiliului Local Sinaia nr.24/21 februarie 2006, adica 10.758 EURO (achitat suma de 37.672,36 ron conform ordin de plata nr. 117/20.03. 2006).

ART.6. Restul de 25.102 EURO se achita pana la data de 31 mai a fiecarui an, esalonat pe o perioada de 2 ani, incepand cu anul imediat urmator semnarii contractului ,cu plata in lei la valoarea cursului oficial de schimb BNR din ziua platii.

ART.7 .Intarzierile la plata ratelor anuale se vor penaliza cu penalitati zilnice din suma datorata conform legislatiei in vigoare la data calcularii penalitatilor, iar daca intarzierile depasesc 30 de zile se procedeaza la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres) .

VI. INCETAREA CONCESIUNII

ART.8. Concesiunea poate inceta prin :
ART.8.a. - expirarea duratei
ART.8.b. - rascumparare
ART.8.c. - retragere
ART.8.d. – renuntare
ART.8.e. – schimbarea titularului dreptului de proprietate

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

8.a. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

8.a.1. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul 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.
8.a.2. Concesionarul va prezenta din partea Circumscriptiei 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.
8.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.

8.b. Incetarea concesiunii prin rascumparare

8.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 in baza unei evaluari tehnice si economice . Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin Hotarari ale Guvernului.

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

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

8.c. Incetarea concesiunii prin retragere

8.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.

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

- 12 luni de zile de la data semnarii contractului pentru inceperea lucrarilor de executie a lucrarilor de construire;
- 24 luni de zile de la data semnarii contractului pentru realizarea lucrarilor prevazute la art.2,alin.2 din prezentul contract

Nerespectarea acestor termene atrage dupa sine pierderea cu titlu de daune a sumei depuse ca pret al concesiunii pana la data retragerii concesiunii si desfiintarii contractului.

8.c.3. Prezentul contract este desfiintat de drept, cu efect retroactiv,fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti in cazul neindeplinirii obligatiilor prevazute la pct.8 c.2. (pact comisoriu expres).

8.d. Incetarea concesiunii prin renuntare

8.d.1. Concesionarul poate renunta la concesiune cu pierderea cu titlu de daune a sumelor achitate in contul concesiunii pana la momentul renuntarii precum si a celor cheltuite in scopul realizarii investitiei.

8.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.

8.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.

8.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.

8.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.

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

8.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, investita

cu titlu executoriu, si proces verbal de punere in posesie, concesiunea inceteaza in urmatoarele conditii :

a.- cu obligatia concedentului de a restitui sumele primite, daca nu s-a inceput executarea, dar este respectat termenul prevazut la art. 8.c.2;

b.- cu posibilitatea proprietarului de a se subroga in drepturile concedentului;

c.- cu posibilitatea proprietarului de a prelua investitia realizata de concesionar, in conditiile legii, situatie in care, concedentul va restitui concesionarului, toate sumele platite in contul concesiunii.

ART.9. In cazul incetarii concesiunii din una din cauzele prevazute la art.7 si art.8. 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.10. Concedentul are obligatia:

10.1. de a preda terenul liber de sarcini;

10.2. concedentul are dreptul ca prin imputernicitii 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.

10.3.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 data semnarii contractului si in cazul in care nu se respecta termenul de terminare a constructiei (24 luni de la data semnarii contractului) si in cazul in care castigatorul licitatiei nu solicita autorizatie de construire in termen de 12 de la data semnarii prezentului contract .Pentru nerespectarea oricaruia dintre aceste termen se procedeaza la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres) .

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

ART.11. Concesionarul are obligatia:

11.1. sa respecte intocmai obligatiile de plata conform art.4;art.5 si art 6;

11.2. sa respecte intocmai termenele prevazute la art.8,pct.8.c.2.;

11.3. 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;sa respecte obiectul contractului de concesiune ;

11.4. sa obtina toate acordurile si avizele legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului cu destinatia de locuinta dupa punerea in functiune;
11.5. 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.
11.6. sa inscrie concesiunea la Biroul de Carte funciara in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare .

VIII. LITIGII

ART.12. Litigiile de orice fel decurgand din exercitarea prezentului contract de concesiune cu exceptia situatiei prevazute de 8.c. se solutioneaza pe cale amiabila. In caz contrar competenta revine instantelor de judecata.

ART.13. Pe toata durata concesiunii concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

IX. CLAUZE SPECIALE

ART.14. Terenul concesionat in conditiile prezentului contract, nu poate fi gajat sau grevat de alte sarcini prevazute de lege.

ART.15. In termen de 90 de zile de la data incheierii contractului,concesionarul va achita, cu titlu de garantie de realizare a investitiei, o suma egala cu 30% din suma datorata pentru primul an, respectiv **3227,4 EURO**, la valoarea cursului BNR la data platii (vezi art.4) .

Garantia de realizare a investitiei se restituie la momentul finalizarii investitiei. Momentul finalizarii investitiei se consemneaza prin proces-verbal intre concedent si concesionar.

ART.16. Concesionarul este obligat sa asigure accesul la conductele si instalatiile existente pe terenul ce face obiectul concesiunii .

X. DISPOZITII FINALE

ART.17. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

ART.18. Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integranta din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesionarea terenului din Sinaia, str.Mihail Kogalniceanu nr.2 , avand destinatia –**extindere constructie si amenajarea paraului Valea Iancului cu spatii verzi ,jardinière si mobilier urban** s-a incheiat in patru exemplare cate doua pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA

PRIMAR,
VLAD OPREA

SECRETAR,
BEATRICE RADULESCU

DIRECTOR ECONOMIC,

VIZAT OF. JURIDIC,

CONCESIONAR,

A.G.GENERAL CONSTRUCT S.RL.
GEORGIOU ANDREAS

SOCIETATEA COMERCIALA AG General Construct S.R.L. BUCURESTI-ROMANIA

Am primit astăzi 27.03.2006 2ex.

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
LUCRARI AMENAJARE
PARAUL "VALEA IANCULUI"

SINAIA Strada Mihail Kogalniceanu nr.2
(fost Carol I nr.50)

BENEFICIAR : **S.C. AG GENERAL CONSTRUCT SRL**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Evaluarea a fost solicitata de S.C. AG GENERAL CONSTRUCT SRL , proprietara lucrarilor de amenajare a paraului Valea Iancului pe terenul in suprafata de 326,00mp. concesionat in anul 2006 de la Primaria Sinaia . .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Obiectul lucrarii are ca scop estimarea valorii de piata a unui bun imobil in vederea **instrainarii.**

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Bunul imobil ce face obiectul evaluarii este reprezentat de o serie de lucrari de amenajare a paraului "Valea Iancului " pe portiunea care strabate terenul care a fost concesionat . Lucrarile fac parte dintr-un proiect mai amplu de construire a unui hotel si lucrari anexe .

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 .Informatiile evidentiate in raportul de evaluare au fost obtinute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor .
Evalutorul 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 .
Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in capitolul 1 , nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane ,fie pentru scopul declarat ,fie pentru oricare alt scop .
Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente , circulare sau in declaratii,nici publicat sau mentionat in alt fel ,fara acordul,scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara .

Evaluatorul , nu este obligat sa ofere , in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune .
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 .
Nota : **Raportul de evaluare nu poate fi folosit in instanta in cazul unui litigiu !**

CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA

La solicitarea evaluatorului , proprietara a prezentat urmatoarele documente referitoare la bunul imobil ce face obiectul evaluarii :

- Contract de concesionare nr.5098/20.03.2006
- Planul de situatie al terenului concesionat .
- Deviz de lucrari executate intocmit de SC AGC EUROCONSTRUCTS SRL

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute .
Se considera ca ipoteza de lucru , dreptul de proprietate deplin pentru
S.C. AG GENERAL CONSTRUCT SRL. asupra lucrarilor de amenajare parau Valea Iancului .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

02.iulie 2024

4.2. AMPLASAMENT

Bunul imobil ce face obiectul evaluarii este situat in zona intersectiei dintre Strada Mihail Kogalniceanu si B-dul Carol I .

4.3. DESCRIERE , CARACTERISTICI TEHNICE

Principalele lucrari care au fost executate conform obligatiilor din contractual de concesiune .:

- Excavari de pamant .
- Lucrari de ziduri de sprijin pentru malurile paraului .
- Ziduri de protectie .
- Stalpi din beton armat .
- Grinzi din beton armat pentru sustinerea placilor ..
- Placi din beton armat care au rol de acoperire a canalului .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Piata imobiliara in Sinaia este in momentul actual intr-o relativa stagnare , oferta depasind cu mult cererea .In nici-un caz pe piata imobiliara nu pot fi gasite acelasi fel de lucrari pentru a se putea folosi "metoda comparatiilor .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 08.07.2024.
Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :
1 EURO=4,97lei valabil la aceasta data .

6.2. BAZA DE EVALUARE

Pentru evaluare s-a folosit " Valoarea de inlocuire" .
Valoarea a fost rezultata de un deviz de lucrari intocmit de
SC AGC EUROCONSTRUCT SRL , deviz insusit de evaluator .

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 planurile proprietatii, actele care atesta dreptul de proprietate ,documente si documentatii.
S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .
Toate valorile numerice exprimate in acest raport au fost calculate fara T.V.A..
Nu s-au inspectat acele parti ascunse, care sunt acoperite s-au inaccesibile,evaluarea realizandu-se considerand ca acestea sunt conditii normale .
Selectarea metodelor de evaluare cat si modalitatile de aplicare s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii si stadiul de executie,astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea reala .
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 .
Imobilul a fost vizitat si inspectat personal de catre evaluator .
Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiilor care sunt acoperite sau inaccesibile .
Evaluatorul a obtinut informatii , estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii datelor furnizate de client si terte persoane
Evaluatorul a presupus ca bunul imobil de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona .

Evaluatorul a obtinut informatii , estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii datelor furnizate de client si terte persoane
Evaluatorul a presupus ca bunul imobil de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona .
Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

CAPITOLUL 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

Pentru evaluarea lucrarilor de amenajare a paraului Valea Iancului s-a folosit un deviz de lucrari in care sunt cuprinse toate lucrarile care au fost necesare in vederea amenajarii paraului Valea Iancului pe portiunea care traverseaza terenul ce a facut obiectul concesiunii .
Devizul respectiv este anexat raportului impreuna cu planul de situatie al terenului .

Conform devizului valoarea lucrarilor rezulta **666.555lei** .

CAP. 8. RECONCILIEREA 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 concluzie :
Valoarea lucrarilor de " Amenajare Parau Valea Iancului " proprietatea
S.C. AG GENERAL CONSTRUCT SRL este :

V = 666.555lei

respectiv : **134.116euro**

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

Elaborat
Ing.Marza Neculai

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MARZA NECULAI
Legitimația Nr. 13977
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR