



HOTĂRÂREA NR. 52

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL SINAIA

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial

Având în vedere referatul de aprobare nr. 10871 din 09.04.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, consilieri locali prin care propun Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 10872 din 09.04.2021 prin care supune analizei Consiliului Local Sinaia concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial;

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

În conformitate cu prevederile art. 297, alin. (1), lit. b), art. 302, art. 303 și art. 305-331 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2), lit. c), alin. (6) lit. a), coroborat cu art. 139 alin.(3), lit.g) și art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a orașului Sinaia, în suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, cuprins în Anexa 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial, conform planului din anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, nr. 24509/14.09.2020, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, care stabilește o valoare de piață de 1.072.115 euro, respectiv echivalentul a 5.232.000 lei la cursul BNR de 1 Euro=4,88 lei Ron din data de 16.03.2021 reprezentând un preț de **101 euro/mp**, cuprins în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Durata concesionării va fi de 49 ani.

Art. 5. - Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 – Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua facturării.

Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 1.072.115 euro.

Art.6. – Redevența de pornire a licitației este de **105 euro/mp**, respectiv o redevență totală de **1.114.575 euro**.

Art.7. – Plata redevenței totale a concesiunii se va face astfel:

- 30 % până la semnarea contractului de concesiune.

- 70 % se va face în 3 ani, în 3 rate anuale egale, începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, până la 30 mai al fiecărui an.

Plățile se vor face la cursul de schimb lei-euro stabilit de Banca Națională a României pentru data facturării, în contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.

Art. 8. - Se aprobă documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând caietul de sarcini, regulamentul de licitație, instrucțiunile pentru ofertanți și formularele aferente, pentru concesiunea terenului în suprafață de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, cuprinsă în Anexele 4,5,6,7,8,9,10,11, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre. Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația "construire ansamblu comercial".

Art. 9. - La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

Art. 10. - Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art.11. – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare.

Art.12. – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze în numele și pentru Consiliul Local Sinaia contractul de concesiune și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

Art.13. – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget.

Sinaia, 19 aprilie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REMUS DAVID

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

BEATRICE-EUGENIA RADULESCU



1 ex. Prefectului Jud. Prahova
1 ex. Primarului orașului Sinaia
1 ex. Serviciului Urbanism
1 ex. Serviciului Buget
1 ex. se va afișa pe site-ul propriu

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea terenului din Sinaia, Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, în suprafaţă de 10615 mp, pentru construire centru comercial

Capitolul I

Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul în suprafaţa de 10615 mp este situat în intravilanul Oraşului Sinaia, Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195 şi aparţine domeniului privat al Oraşului Sinaia. Terenul nu este îngrădit, şi este amplasat în UTR 35 – PT 35 zona cu caracter mixt pentru complexe, unităţi turistice şi spaţii verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă.

Terenul are categoria de curţi-construcţii.

Accesul se face din Calea Braşovului, drum public asfaltat.

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local şi bugetului de stat sume rezultate din impozite şi taxe, va scuti Primaria Sinaia de cheltuieli cu igienizarea zonei.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcţiei propuse se vor realiza cu obţinerea tuturor aprobarilor şi avizelor necesare şi cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Pentru executarea lucrărilor concesionarul va fi obligat să obţină acordul proprietarului. Concesionarul va avea obligaţia întreţinerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreţinere, curăţenie, dezăpezire etc) şi va avea obligaţia achitării utilitatilor consummate, dar şi plata impozitelor şi taxelor impuse de legislaţia în vigoare.

Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le consideră necesare.

Prin Raportul de evaluare nr. 10124/02.04.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195 şi s-a stabilit valoarea de 1.072.115 euro. Având în vedere că prin legislaţia actuală, redevenţa se stabileşte astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, propunem că valoarea rezultată din evaluare să fie împartită la:

49 ani, rezultând astfel o redevenţă minimă de pornire la licitaţie de 21880 euro/an.

20 ani - redevenţă minimă 53605 euro/an

10 ani - redevenţă minimă 107212 euro/an

Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Oraşului Sinaia ar obţine:

- redevenţa minimă anuală pentru:

49 ani - redevenţa minimă de pornire la licitaţie este de 21880 euro/an

20 ani - redevenţă minimă 53605 euro/an

10 ani - redevenţă minimă 107212 euro/an

şi a fost stabilită având la baza Raportului de evaluare 10124/02.04.2021, întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai - evaluator membru ANEVAR;

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesionarea imobilului din Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, în suprafaţă de 10615 mp, se va face prin licitaţie publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Concesiunea imobilului ca şi abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun şi acceptat pentru finanţarea unor proiecte. Conform legislaţiei în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiţia respectării clauzelor contractuale.

3. Aspecte privind protecţia şi amenajarea mediului

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecţia mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

Titularul activităţii de construcţii, persoana fizică/juridică, pe numele caruia se va emite autorizaţia de construire va fi obligat:

- a)** la începerea şi închiderea şantierului să ia toate măsurile pentru sortarea şi îndepărtarea deşeurilor de pe amplasament
- b)** să nu abandoneze şi să nu depoziteze deşeurile provenite din lucrări de construcţii şi/sau desfiinţări/demolari pe domeniul public sau privat al autorităţii administraţiei publice locale.
- c)** în cazul deşeurilor provenite din lucrări de construcţii prin a caror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire şi umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

3.1. Protecţia calităţii apelor:

Lucrarile de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul ape lor subterane sau de suprafaţă, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală şi locală din zonă şi să asigure drenarea corectă a apelor meteorice. Apele pluviale cazute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

Se va avea în vedere - pe cât posibil - ca în perioada organizării de şantier oazele de spaţiu verde să fie protejate.

3.3. Amenajarea mediului

Suprafaţa spaţiului verde nu va putea fi diminuată.

4. Aspecte privind norme de protecţia mediului şi PSI

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerinţa esenţială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările ulterioare, şi de Hotărârea Guvernului nr. 622/2004 privind stabilirea condiţiilor de introducere pe piaţă a produselor pentru construcţii, republicată.

Capitolul III

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 362 alin (1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat

În Sinaia, Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, se face prin procedura licitaţiei publice.

Potrivit art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 "Dispoziţiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea şi darea în folosinţă gratuită a bunurilor aparţinând domeniului public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător", respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

Capitolul IV Durata estimată a concesiunii

Conform legislaţiei în domeniu şi a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesionării valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

Capitolul V Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

În conformitate cu prevederile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesionare a imobilului în suprafaţă de 10615 mp, situat în Sinaia, Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include şi aprobarea Studiul de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunţurilor de organizare a licitaţiei (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală).

PRESEDINTE DE SEDINTA,

REMUS DAVID





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 Calea Brasovului nr.50

PROPRIETAR: ORAS SINAIA

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul in suprafata totala de 10.615mp ce face obiectul evaluarii este proprietate a Orasului Sinaia .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii de piata a terenului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea unui lot de teren in suprafata totala de 10.615mp. situat in Sinaia , Calea Brasovului nr.50 .

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 .

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 .

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 care face obiectul evaluarii se afla in evidenta domeniului privat al Orasului Sinaia si au fost prezentate urmatoarele documente :

- Lucrarea de cadastru – nr. cadastral 25195.
- Incheiere nr. 16327/04.02.2021.
- Extras de carte funciara nr.16327/04.02.2021.

Se considera ca ipoteza de lucru, dreptul de proprietate al Consiliului Local Sinaia asupra terenului respectiv .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 10.03.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in partea de nord a orasului Sinaia , in zona limitei teritoriale cu orasul Busteni .

4.3.ACCESUL

Accesul se poate face direct din Calea Brasovului (DN1).

4.4. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv este relativ plat si are o forma neregulata , conform planului de situatie anexat .

Terenul se margineste pe latura vest pe o lungime de cca.132ml. cu Calea Brasovului (DN 1) iar pe latura est pe o lungime de apoximativ 176ml. cu terenul ocupat de albia majora a raului Prahova .

Amplasamentul nu beneficiaza de posibilitati de racordare la retelele de utilitati decat doar prin extindere .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Piata imobiliara in Sinaia este in momentul de fata intr-o relativa stagnare , existand un dezechilibru intre cerere si oferta , dezechilibru in favoarea ofertei .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 16.03.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este : 1 EURO=4,88 lei .

6.2. BAZA DE EVALUARE

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

Evaluarea este realizata in conformitate cu legislatia in vigoare, a Standardelor ANEVAR 2019 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara ;
- Standarde de Evaluare – ANEVAR –2020 ;

6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze și ipoteze speciale:

- Evaluatorul a identificat proprietatea neinsotit; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificata in raport.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții înafara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă,

valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății .

- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu; - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, înafara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport; - Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți; - Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalității de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință .

Ipoteze speciale:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; - Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca terenul este liber; - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății; dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (docum. cadastrală); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, înafara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport .

CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

7.1. EVALUAREA TERENULUI

Cea mai buna utilizare

7.1.1. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a terenului ce face obiectul evaluarii este cea de activitate economica - comert sau turistica (motel) .

Pentru sustinerea acestei opinii se prezinta urmatoarele argumente :

- Conform PUG , terenurile din acest UTR sunt pentru activitati economice .
- Suprafata terenului , destul de mare (este printre putinile terenuri libere cu o asemenea suprafata care mai exista) permite desfasurarea unei activitati economice .
- Frontul la strada – DN1 care este de cca.132 ml este un mare avantaj pentru viitoarea investitie .

7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date și de la agențiile imobiliare colaboratoare .

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 .

În momentul de față sunt destul de multe oferte de terenuri de vânzare dar majoritatea sunt loturi cu suprafața până în 500mp.

Pentru comparație au fost luate în considerare 3 loturi cu suprafețe mai mari , oferte cuprinse în tabelul alăturat și care sunt atasate pentru conformitate în anexe alături de planul de situație .

Amplasament	Suprafata	Cale de acces	Utilitati	Pret/mp.
Zona Furnica	1.011mp.	Asfalt	Toate utilitatile	150EURO/mp.
Zona semicentrala	1.165mp.	Asfalt	Toate utilitatile	155EURO/mp.
Zona centrala	917mp.	Asfalt	Toate utilitatile	150EURO/mp.

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar ofertare -euro/mp.		150	155	150
Ajustare pentru oferta		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat –euro/mp.		127	132	127
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare pentru drept de proprietate – euro/mp.		0%	0%	0%
Pret ajustat – euro/mp.		127	132	127
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare – euro/mp.		0%	0%	0%
Pret ajustat – euro/mp.		127	132	127
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare – euro/mp.		0%	0%	0%
Pret ajustat – euro/mp.		127	132	127
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Realizare imprejmuire	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare – euro/mp.		-2	-2	-2
Pret ajustat – euro/mp.		125	130	125
Conditii de piata	La data evaluarii	La data evaluarii	La data evaluarii	La data evaluarii
Ajustare – euro/mp.		0	0	0
Pret ajustat – euro/mp.		125	130	125
Localizare	buna	foarte buna	foarte buna	foarte buna
Ajustare pt.localizare-euro/mp.		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat – euro/mp.		119	124	119
Unitatile tehnico-edilitare disponibile	Lipsa la limita proprietatii – necesita extindere	Exista la limita proprietatii	Exista la limita proprietatii	Exista la limita proprietatii
Ajustare – euro/mp.		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat –euro/mp.		101	105	101
Ajustare totala neta (euro)	Euro/mp.	39	50	39
Numar de ajustari		4	4	4

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind valoarea corectată a terenului comparabilei A sau B , deoarece terenurilor respective li s-au adus cele mai putine ajustari (corecția neta cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este:

$$V_p = 10.615 \text{ mp.} \times 101 \text{ euro/mp.} \times 4,88 \text{ lei/euro} = 5.231.921 \text{ lei}$$

Rotunjit : **5.232.000 lei**

- Valoarea nu este influențată de TVA, la baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor, ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă, valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile ,tehnicile analitice ,logica și raționamentele aplicate au condus la judecări consistente .

În această situație valoarea de piață a terenului ce face obiectul evaluării , teren situat în Sinaia , Calea Brașovului , nr.50 este :

5.232.000 lei

Martie 2021

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar, membru ANEVAR

Anexe :

- Plan de situație .
- Comparabila "A" .
- Comparabila "B" și "C".



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25195	10.615	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.297	40	100	-	
2	curți construcții	DA	2.318	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.23
2	3	176.41
3	4	20.02
4	5	38.411
5	6	20.437

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
6	7	8.402
7	8	25.86
8	9	24.21
9	10	21.098
10	11	23.521
11	12	27.191
12	13	23.334
13	14	44.252
14	15	64.656
15	1	17.73

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 300 RON, -Bon fiscal nr.26/03-02-2021 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

04-02-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALEXANDRA-NICOLEȚA DINU

Alexandra-

Nicoleta Dinu

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

REGULAMENTUL

privind procedura de concesionarea prin licitatie publica a terenului, apartinand domeniului privat al orasului Sinaia, in suprafata de **10615 mp**, din **Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF 25195**, pentru **construire Ansamblu comercial (denumita in continuare "Licitatia")**

1. Comisia in componenta desemnata prin Dispozitia nr. ____/____ a Primarului orasului Sinaia functioneaza valabil in prezenta tuturor membrilor sai si adopta decizii valabile cu votul majoritatii membrilor.
2. Hotararile comisiei de licitatie sunt obligatorii pentru comisia de licitatie si pentru ofertanti.
3. Licitatia se va desfasura in doua faze:
 - **faza de calificare si selectie** in cadrul careia se va verifica indeplinirea de catre ofertanti a criteriilor de eligibilitate stabilite de catre Autoritatea contractantă;
 - faza a doua a licitatiei, cea de prezentare a propunerii financiare in cadrul careia vor participa numai ofertantii declarati admisi de catre comisia de licitatie in prima faza. In aceasta a doua faza a licitatiei se deschide oferta financiara, iar adjudecarea finala se va face prin strigare liberă a preţului oferit si prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
4. Licitatia publica se desfasoara numai daca sunt inscrisi cel putin doi ofertanti pentru concesionarea respectivul amplasament. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim hotărât al concesionării, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitatie va adjudeca pretul concesiunii prin strigare liberă a preţului oferit si prin calcularea punctajului total. Câştigătorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.
6. Pasul de licitare va fi de 10% din valoarea pretului de pornire al licitatiei, respectiv EURO.
7. Castigatorul licitatiei va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obtinerea avizelor de la detinatorii de utilitati, eliberarea certificatului de urbanism, inscrierea in Cartea Funciara, obtinerea autorizatiei de constructie, precum si a oricaror alte documente conexe necesare realizarii investitiei asumate de catre Ofertantul castigator.



PRESEDINTE DE SEDINTA,
REMUS DAVID

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

de organizare si desfasurare a licitatiei publice

deschise pentru concesiunea terenului in suprafata de **10615 mp, din Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF 25195** situat pe domeniul public al orasului Sinaia, pentru construire Ansamblu comercial

Ofertantii interesati sa participe la licitatie publica pentru concesiunea terenului situat in Sinaia, **Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF 25195**, vor depune la sediul Primariei orasului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratura, pana la data de2021, **ora 09.00**, oferta financiara si documentele de calificare pentru concesiunea terenului ce urmeaza a fi supus licitatiei publice.

Numai ofertantii care indeplinesc criteriile de eligibilitate vor avea dreptul de a participa la faza a doua a licitatiei privind deschiderea ofertei financiare, respectiv cea de adjudecare a pretului final al concesiunii prin strigare libera si prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

I. PREZENTAREA OFERTELOR

I.1. Licitatia publica va avea loc in data de 2021, ora, la sediul Primariei orasului Sinaia, bd. Carol I, nr. 47.

Concesiunea terenului din **Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF 25195 in suprafata de 10615 mp** de catre autoritatea se va face in baza unei licitatii publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare pret ofertat) si a calcularii punctajului total cu formula de calcul stabilita.

Licitatia se desfasoara in doua faze. In prima faza se verifica documentele doveditoare incadrarii in criteriile stabilite prin Documentatia aprobata de catre Autoritatea contractanta. Ofertantii declarati admisi in prima faza, vor fi invitati sa participe la faza a doua in care adjudecarea se face in baza unei licitatii publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare nivel al redeventei totale) si a calcularii punctajului total cu formula de calcul stabilita.

Clasamentul final cu privire la punctajul obtinut de catre ofertanti va fi stabilit conform formulei de calcul detaliata in continuare.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR:

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- C1)- capacitatea economico-financiara a ofertantului – 20%;
 - sa realizeze investitii in valoare de:
 - mai mari sau egale cu 10.000.000 lei 20 pct;
 - între 7.000.000 lei - 10.000.000 lei.....10 pct
 - sub 7.000.000 lei 0 pct
- C2)- cel mai mare nivel al redeventei totale – 40%;
 - cea mai mare redeventa totala – 20 pct;
 - urmatoarea redeventa totala in sens descrescator – 15 pct;
 - urmatoarea redeventa totala in sens descrescator – 10 pct;
 - urmatoarea redeventa totala in sens descrescator – 5 pct;
 - urmatoarea redeventa totala in sens descrescator – 0 pct.

- C3)- realizarea unei investiții similare – 20%;
 - mai mare sau egală cu 10.000.000 lei 10 pct;
 - între 7.000.000 lei - 10.000.000 lei..... 5 pct
 - sub 7.000.000 lei 0 pct
- C4) – angajare de persoane cu domiciliul în orașul Sinaia – 20%
 - angajează un nr. de 40 persoane..... 20 pct
 - angajează un nr. de 20 persoane 10 pct
 - angajează un nr. de 10 persoane 5 pct

Formula de calcul a punctajului total este: $P = P1*20\% + P2*40\% + P3*20\% + P4*20\%$

Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

La licitație pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc, cumulativ, următoarele criterii de eligibilitate:

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. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) ca în cazul câștigării licitației să nu aducă niciun prejudiciu terenului adjudecat și să nu facă modificări fără acordul Primăriei orașului Sinaia;

5. Participantul la licitație are obligația (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat în termen de 15 zile de la câștigarea licitației și obligativitatea deținerii la locul desfășurării activității de pubele omologate pentru colectarea selectivă a deșeurilor;

6. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației), în cazul câștigării licitației, ca în terenul adjudecat va desfășura exclusiv activitatea pentru care a fost licitat. În caz contrar Primăria Sinaia va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (pact comisoriu expres grad IV).

7. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

8. 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:

I. Plicul exterior care va conține documentele necesare pentru a dovedi încadrarea în condițiile și criteriile de evaluare mai sus menționate:

1. Dovada depunerii garanției de participare la nivelul a 10% din valoarea totală a concesiunii, (se restituie în cazul în care nu se câștigă licitația), respectiv euro.
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.

5. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (în original) (pentru persoane juridice).
6. 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.
7. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
8. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
9. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original).
10. Declarațiile pe propria răspundere menționate la 15.3. criteriile de eligibilitate punctele 4 – 8.
11. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
12. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2020 (pentru persoane juridice).
13. Extras de cont sau Scrisoare de garanție bancară din care sa rezulte ca dispune de suma necesara realizarii investitiei.
14. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze numărul total de locuri de muncă pe care îl va crea prin investiția care se va realiza și numărul de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia.
15. Declarație pe proprie răspundere că participantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

Plicul exterior va conține pe lângă documentele enumerate mai sus, punctele 1-15 și un **plic interior**, în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, și va cuprinde:

- ✓ Formularul de ofertă – model tip (anexa nr. 5) de la Primăria Sinaia, în care se va înscrie prețul oferit de licitant;

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele mai sus menționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana *LA DATA*2021, *ORA 09.00*.

Pe **plicul exterior** se va face mențiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 10615 MP, DIN CALEA BRAȘOVULUI NR. 50, NR. CAD. 25195, CF 25195, PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL. A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA 2021, ORA*

Oferta financiară va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

I.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate, cuprinse în plicul exterior care atestă încadrarea în criteriile de eligibilitate.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul că au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație. Se consideră ofertă valabilă, oferta care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în documentație și a fost depusă în termen.

I.4. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare liberă la care trebuie să participe ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face în baza unei licitații publice deschise cu strigare (pornind de la cel mai mare nivel al redevenței totale) și a calculării punctajului total cu formula de calcul stabilită. Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare. 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 un mai târziu de 30 zile calendaristice de la împlinirea termenului respectiv.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezenate 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 concesiune a terenului, în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- 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.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.

II. GARANȚII

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în valoare de euro și taxa de participare în valoare de 300 lei. Ambele se achită la Casieria Primăriei orașului Sinaia din B-dul Carol I nr.47.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 30 de zile de la data depunerii solicitării de restituire a garanției, însoțită de chitanța în original.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea 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 teren trebuie să existe minim doi ofertanți. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim al concesiunii, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.

III. ALTE PREVEDERI

Terenul se concesiunează pe o perioadă de 49 de ani.

Pasul de licitație va fi de EURO, echivalent în lei, la cursul euro/ron BNR valabil în data plății.

Castigatorul licitației va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obținerea avizelor de la detinatorii de utilități, de eliberarea certificatului de urbanism, de obținerea autorizației de construire, precum și a oricăror alte documente conexe necesare implementării investiției asumate.



PRESEDINTE DE SEDINTA,
REMUS DAVID

CAIET DE SARCINI

de organizare și desfășurare a licitației publice
pentru concesiunea terenului în suprafață totală de 10.615 m.p., din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, județul Prahova, nr. cad. 25195, CF nr. 25195 Sinaia, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, în vederea edificării obiectivului de investiție privind construirea unui ansamblu comercial

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață totală de 10.615 m.p., din Sinaia, Str. Calea Brașovului nr. 50, județul Prahova, identificat cu nr. cad. 25195, înscris în CF nr. 25195 Sinaia, aflat în domeniul privat al orașului Sinaia.

2. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA OBIECTULUI CONCESIUNII

2.1. Terenul ce face obiectul concesiunii are o suprafață totală de 10.615 m.p. și este situat în intravilanul orașului Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, identificat cu nr. cad. 25195, înscris în CF nr. 25195 Sinaia, aflat în domeniul privat al orașului Sinaia (denumit în cele ce urmează „**Terenul**”/”**Bunul**”).

2.2. Accesul la Teren se face prin Calea Brașovului, pe o lungime de 132 ml și are ca vecinătăți:

- Nord: Domeniul public oraș Sinaia
- Sud: Domeniul public oraș Sinaia
- Vest: Calea Brașovului (DN 1)
- Est: Râul Prahova

2.3. Terenul are posibilitatea de acces la următoarele utilități: racordare rețele apă potabilă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

2.4. Terenul are categoria de folosință „*curți construcții*”, iar destinația stabilită este conformă cu Planul Urbanistic General (PUG) și cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale localității Sinaia – documentații aprobate, respectiv „*zona cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă*”, astfel cum este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 96/02.04.2021 emis de Primăria orașului Sinaia, în scopul Construire centru comercial. În zona respectivă este instituită interdicție temporară de construcție până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Pentru construirea unui ansamblu comercial este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

2.5. Terenul este situat în zona „A” de impozitare a oraşului Sinaia şi nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 16327/04.02.2021.

3. DESTINATIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

3.1. Bunul care face obiectul concesiunii, identificat conform Secţiunii I. Subsecţiunea 2. din prezentul Caiet de sarcini şi Planului de amplasament şi delimitare a imobilului, îndeplineşte toate condiţiile pentru a susţine edificarea obiectivului de investiţie privind construirea unui ansamblu comercial în oraşul Sinaia, în conformitate cu reglementările prevăzute în certificatul de urbanism şi în baza funcţiunilor permise prin Regulamentul Local de Urbanism.

4. CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU URMARITE DE CATRE CONCEDENT PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

4.1. Cadrul legal al contractului de concesiune îl reprezintă art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ (denumit în continuare „**Codul Administrativ**”), conform căruia: „**Consiliul local** exercită următoarele categorii de atribuţii: [...] b) hotărăşte vânzarea, darea în administrare, **concesionarea**, darea în folosinţă gratuită sau închirierea **bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii;**”, coroborat cu art. 362 din Codul Administrativ: „(1) **Bunurile proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.** [...] (3) **Dispoziţiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea şi darea în folosinţă gratuită a bunurilor aparţinând domeniului public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.**”

4.2. Terenul urmează a fi folosit în scopul edificării obiectivului de investiţie privind construirea unui ansamblu comercial, acesta fiind liber de sarcini şi va intra în posesia efectivă a concesionarului odată cu semnarea procesului-verbal de predare-primire aferent.

4.3. Lucrările de amenajare a Terenului cad în sarcina câştigătorului licitaţiei, care va suporta şi contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea.

4.4. La încetarea contractului de concesiune, Terenul va fi predat concedentului în termen de maximum 90 zile de la data încetării contractului, fără vreo pretenţie din partea concesionarului. Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului, incluzând, fără a se limita la:

- a) Legea nr. 319/2006 a securităţii şi sănătăţii în muncă;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- c) Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- d) Reglementările europene în vigoare referitoare la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului.

4.5. Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

4.6. Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și concedentului, ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

4.7. Concesionarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie revine, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

4.8. Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

4.9. Concesionarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității pe Terenul concesionat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a concesionarului.

4.10. Cu privire la orice amenajare a Terenului ce va face obiectul concesionării, concesionarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul Primăriei orașului Sinaia.

4.11. Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică a Terenului concesionat ori să realizeze modificări ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială, în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

4.12. Obiectivele de ordin economico-financiar urmarite de catre concedent sunt:

- Concesionarea Terenului, în condițiile legii, reprezintă o sursă de venituri la bugetul local prin stabilirea redevenței legale și prin plata impozitelor și a taxelor atât la bugetul local, cât și la cel de stat;
- Exploatarea eficientă a Terenului, actualmente neamenajat;
- Atragerea de capital privat în economia orașului Sinaia, ce va potența dezvoltarea mult mai rapidă a unei infrastructuri de afaceri solide.

4.13. Obiectivele de ordin social urmarite de catre concedent sunt:

- Crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției, prin crearea de noi locuri de muncă cu caracter permanent;
- Diversificarea posibilităților de divertisment și cumpărături, care vor avea un impact puternic atât asupra vieții cotidiene a locuitorilor din localitatea Sinaia, cât și a celor din împrejurimi;
- Revitalizarea vieții comerciale și culturale a orașului Sinaia.

4.14. Obiectivele de mediu urmarite de catre concedent sunt:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare prin luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea și diminuarea poluării apei subterane cu efecte asupra sănătății populației, utilizarea durabilă a resurselor, gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu maximă strictețe a condițiilor de igienă;

- Reducerea poluării pentru mediul ambiant prin utilizarea de către concesionar a echipamentelor și utilajelor cu un grad redus de poluare pentru a evita efectele negative asupra mediului înconjurător și asupra populației.

II. CONDITII GENERALE

5. REGIMUL BUNULUI PROPRIU SI AL BUNULUI UTILIZAT DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

5.1. Concesionarul va folosi în derularea contractului de concesiune bunuri de retur și bunuri proprii.

Bunurile de retur sunt cele care fac obiectul prezentei concesiuni, respectiv Terenul în suprafața totală de 10.615 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, județul Prahova, nr. cad. 25195, CF nr. 25195 Sinaia, aflat în domeniul privat al orașului Sinaia, urmând a se întoarce în posesia concedentului în mod gratuit și negrevat de sarcini precum și bunurile care au rezultat în urma realizării obiectivului de investiție de către concesionar. Concedentul poate vinde Terenul după realizarea investiției de către concesionar, care poate beneficia de un drept de preempțiune la înstrăinarea Terenului, *conform art. 364 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ*.

Bunurile proprii sunt cele care aparțin concesionarului și sunt utilizate de acesta pe durata concesiunii. Bunurile proprii rămân în proprietatea concesionarului la data încetării contractului de concesiune, mai puțin în situația în care decide a înstrăina investiția, urmând a se constitui un drept de preempțiune în favoarea concedentului, prevăzut în contractul de concesiune.

6. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

6.1. Concesionarul va respecta prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara Terenului alocat pentru concesiune.

6.3. Responsabilitățile privind protecția mediului pentru zona Terenului care face obiectul concesiunii revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea Bunului și până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural după executia lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție exploatare etc.).

6.4. Concesionarul se va obliga să mențină Terenul în condiții normale, folosindu-l într-un mod cât mai judicios, în deplină conformitate cu dispozițiile legale incidente din domeniu.

6.5. Concesionarul are obligația de a obține prin grijă și pe cheltuiala proprie toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului, în caz contrar fiind răspunzător de orice fel de sancțiuni sau amenzi aplicate de către organele abilitate.

7. CARACTERISTICILE OBIECTIVULUI DE INVESTITII

7.1. Pe Terenul ce face obiectul concesiunii se va realiza obiectivul de investiție ce are drept finalitate construirea unui ansamblu comercial, în conformitate cu prevederile contractului

de concesiune, cu cele ale proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție, ale certificatului de urbanism și a autorizației de construire care se vor elabora în scopul autorizării executării lucrărilor de construcții.

7.2. Investițiile minime impuse care sunt în sarcina concesionarului au ca principal scop realizarea obiectivului de investiții, care presupun:

- Construirea unui centru comercial modern care se va amenaja pe 1 nivel parcare subterană (după caz) + 1 nivel parter și va cuprinde: spații de vânzare cu amănuntul, spații pentru alimentație publică (fast-food), agrement și recreere, hypermarketuri, o gamă variată de retaileri care trebuie să cuprindă: decorațiuni interioare, mobilier, articole sportive și farmaceutice, inclusiv spațiu pentru vânzare produse fabricate în Sinaia, precum și o zonă de toalete publice; Ulterior câștigării licitației, concesionarul va supune aprobării Primăriei Orașului Sinaia tipurile și funcțiunile magazinelor pe care le va realiza în centrul comercial.
- Construirea unui număr minim de 140 locuri de parcare, care se vor asigura clienților;
- Construirea/amenajarea unei zone pentru stație de autobuz.

7.3. Designul construcției va fi specific zonei de munte, cu utilizare de elemente de lemn și piatră tipice orașului.

7.4. Centrul comercial va avea orientare către Calea Brașovului – DN1, iar accesul către obiectivul de investiții va fi proiectat și realizat astfel încât să se asigure circulația în zona conform prevederilor legale incidente.

7.5. Prin modalitatea de edificare a obiectivului de investiții se va asigura respectarea legislației mediului, această obligație fiind în sarcina concesionarului pe toată perioada concesiunii.

7.6. Durata de execuție a obiectivului de investiție va fi de maximum 24 luni de la data autorizării construirii, termenul maxim de obținere a autorizației de construire fiind de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire, cu acordul concedentului.

8. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENTĂ

8.1. Prin încheierea și semnarea contractului de concesiune, concesionarul își asumă răspunderea exploatării în regim de continuitate și permanentă a Terenului concesionat, pe durata aprobată.

8.2. Valoarea investiției va fi suportată integral de concesionar.

9. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII BUNULUI CONCESIONAT

9.1. Terenul ce face obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, fie către o persoană fizică, fie către o persoană juridică, însă dreptul de concesiune se va transmite în caz de succesiune.

10. INCHIRIEREA BUNULUI CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII

10.1. Terenul ce face obiectul concesiunii nu poate fi închiriat, în tot sau în parte, fie către o persoană fizică, fie către o persoană juridică.

11. DURATA CONCESIUNII

11.1. Durata concesiunii este de 49 ani.

11.2. Concesiunea va fi încheiată de la momentul semnării și înregistrării contractului, obligația redevenței începând să curgă de la această dată.

11.3. Pentru nerespectarea de către concesionar a clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedează la rezilierea contractului de către concedent, fără acțiune în justiție și fără altă formalitate prealabilă, potrivit art. 327, alin. (1), lit. d) din Codul Administrativ.

12. REDEVENTA

12.1. Prețul minim al concesiunii Terenului este euro, la stabilirea acestuia avându-se în vedere raportul de evaluare elaborat de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai - evaluator membru ANEVAR, respectiv valoarea evaluată de 1.072.115 euro, calculată având în vedere suprafața Terenului de 10615 mp, înmulțită cu prețul pe metru patrat, de 101 euro. Stabilirea conversiei lei-euro s-a realizat conform cursului de schimb comunicat de Banca Națională a României la data evaluării, prețul fiind stabilit pe baza raportului de evaluare elaborat de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai - evaluator membru ANEVAR.

12.2. Valoarea totală a contractului de concesiune de euro se va achita astfel:

- 30 % până la semnarea contractului de concesiune.
- restul de 70 % se va face în 3 ani, în 3 rate anuale egale, începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, până la 30 mai al fiecărui an.

Plățile se vor face la cursul de schimb lei-euro stabilit de Banca Națională a României pentru data plății, în contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Buzănești, cod fiscal 2844103.

12.3. Obligația de plată a redevenței începe odată cu data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire a terenului, iar aceasta se va efectua în lei în contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Buzănești, cod fiscal 2844103.

12.4. În cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile de plată asumate prin contract, atunci concedentul va percepe ca penalități o sumă echivalentă cu 0,2%/zi din valoarea obligațiilor neîndeplinite.

12.5. În cazul neîndeplinirii obligației de plată a redevenței pentru mai mult de 3 luni consecutive de la data stabilită pentru tranșa aferentă plății, concedentul va fi îndreptățit ca, pe lângă penalitățile percepute ca accesorii ale creanței, să dispună unilateral rezilierea contractului și

sa se adreseze instantei de judecata pentru orice alte prejudicii cauzate prin neplata pretului contractului de concesiune in termenul stabilit.

13. GARANTII

13.1. Participantii la licitatie vor depune o garantie de participare la licitatie, in cuantum de 10 % din pretul minim de pornire al concesiunii de euro, respectiv euro, care se va depune in echivalentul in lei la cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei la data depunerii sumei in contul concedentului RO28 TREZ 5295 006X XX00 0609, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.

13.2. Garantia de participare este irevocabila.

13.3. Garantia de participare se va restitui ofertantilor care nu au fost declarati castigatori, in termen de 30 zile lucratoare de la data semnarii contractului cu ofertantul declarat castigator.

13.4. Garantia de participare se pierde in urmatoarele cazuri:

- Daca ofertantul isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului;
- Daca ofertantul declarat castigator refuza sa incheie contractul de concesiune in termen de 14 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul de castigarea licitatiei.

13.5. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, euro, reprezentand 30% din suma datorată pentru primul an de exploatare.

13.6. Din aceasta suma vor fi retinute, daca va fi cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune, iar in situatia in care nu a fost utilizata, aceasta se va restitui concesionarului, dupa indeplinirea obligatiilor privind finalizarea investitiei si achitarea cuantumului total al redeventei.

14. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

14.1. Drepturile si obligatiile concedentului:

- a) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;
- b) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- c) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- d) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- e) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea Bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune. În cazul în care modificarea unilaterală a

contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar;

- f) Concedentul va preda Terenul concesionat, pe baza de proces-verbal de predare-primire concesionarului.

14.2. Drepturile si obligatiile concesionarului:

- a) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, Terenul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, respectiv edificarea obiectivului de investiții;
- b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele Bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;
- c) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice Bunului concesionat;
- d) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - i. unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - ii. unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- e) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Bunului;
- f) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a Bunului care face obiectul concesiunii;
- g) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, suma stabilită de concedent, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare;
- h) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune;
- i) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, Bunul concesionat;
- j) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării Terenului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- k) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării Bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării Bunului;
- l) Concesionarul va înregistra contractul de concesiune și va opera modificările necesare în Cartea Funciara, în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea acestuia, cheltuielile efectuate cu aceasta procedura fiind în sarcina acestuia;
- m) Concesionarul va obține prin grija sa și pe cheltuiala proprie autorizația de construire și avizele necesare, în vederea realizării obiectivului de investiții și va începe construcția conform proiectului aprobat de concedent și a avizelor legale necesare, în termenul prevăzut la punctul 7.6. din prezentul Caiet de sarcini;

- n) Concesionarul va respecta condițiile reglementate prin certificatul de urbanism și prin autorizația de construire, eliberate în scopul edificării obiectivului de investiții;
- o) Concesionarul va asigura exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a obiectului concesiunii pe cheltuielile sale;
- p) Concesionarul va achita redevența concesiunii în termenul și în modul prevăzut la punctul 12 din prezentul Caiet de sarcini;
- q) Concesionarul își va asuma întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare privitoare la protecția mediului, a persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de santier etc.;
- r) Concesionarul va realiza prin grija și cheltuielile proprii lucrările de racordare la rețelele de utilități și eventuale devieri de rețele;
- s) Concesionarul nu va subconcediona, în tot sau în parte, Terenul ce face obiectul contractului de concesiune;
- t) Concesionarul are obligația de a achita taxa pe terenul concesionat, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- u) Concesionarul are obligația de a plăti pe toată durata contractului de concesiune taxele și impozitele aferente, precum și orice fel de cheltuieli cu utilitățile, acestea nefăcând parte din redevența stabilită pentru contractul de concesiune;
- v) Concesionarul este obligat să mențină pe toată durata contractului de concesiune destinația obiectivului de investiții;
- w) Concesionarul trebuie să creeze cel puțin numărul de locuri de muncă la care s-a angajat prin oferta și numărul de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia, în termen de un an de la data finalizării investiției.

15. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTEI

15.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Oferta se redactează în limba română. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data deschiderii depunerii ofertelor.

15.2. Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data de2021, ora 09.00, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

15.3. Criterii de eligibilitate:

La licitație pot participa 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. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) ca în cazul câștigării licitației să nu aducă niciun prejudiciu terenului adjudecat și să nu facă modificări fără acordul Primăriei orașului Sinaia;

5. Participantul la licitație are obligația (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației) de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat în termen de 15 zile de la câștigarea licitației și obligativitatea deținerii la locul desfășurării activității de pubele omologate pentru colectarea selectivă a deșeurilor;

6. Se angajează în scris (declarație pe proprie răspundere înaintea licitației), în cazul câștigării licitației, ca în terenul adjudecat va desfășura exclusiv activitatea pentru care a fost licitat. În caz contrar Primăria Sinaia va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (pact comisoriu expres grad IV).

7. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

8. 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).

15.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

1. Dovada depunerii garanției de participare la nivelul a 10% din valoarea totală a concesiunii, (se restituie în cazul în care nu se câștigă licitația), respectiv euro.
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.
5. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (în original) (pentru persoane juridice).
6. 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.
7. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
8. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
9. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înșcriși (în original).
10. Declarațiile pe propria răspundere menționate la 15.3. criteriile de eligibilitate punctele 4 – 8.
11. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
12. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2020 (pentru persoane juridice).
13. Extras de cont sau Scrisoare de garanție bancară din care să rezulte că dispune de suma necesară realizării investiției.
14. Declarație pe proprie răspundere în care să precizeze numărul total de locuri de muncă pe care îl va crea prin investiția care se va realiza și numărul de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia.
15. Declarație pe proprie răspundere că participantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

15.5. Pe plicul interior, care conține oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

15.6. Oferta financiară va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

15.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

15.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

15.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

15.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

15.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

16.1. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- P1)- capacitatea economico-financiară a ofertantului – 20%;

- sa realizeze investitii in valoare de:

- mai mari sau egale cu 10.000.000 lei 20 pct;

- între 7.000.000 lei - 10.000.000 lei.....10 pct

- sub 7.000.000 lei 0 pct

- P2)- cel mai mare nivel al redevenței totale – 40%;

- cea mai mare redevență totală – 20 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 15 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 10 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 5 pct;

- următoarea redevență totală în sens descrescător – 0 pct.

- P3)- realizarea unei investiții similare – 20%;

- mai mare sau egală cu 10.000.000 lei10 pct;

- între 7.000.000 lei - 10.000.000 lei..... 5 pct

- sub 7.000.000 lei0 pct

-P4) – angajare de persoane cu domiciliul în orașul Sinaia – 20%

- angajează un nr. de 40 persoane..... 20 pct

- angajează un nr. de 20 persoane 10 pct

- angajează un nr. de 10 persoane 5 pct

Formula de calcul a punctajului total este: $P = P1*20\% + P2*40\% + P3*20\% + P4*20\%$

17. INCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Incetarea contractului de concesiune va interveni în cazul următoarelor situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) În cazul exploataării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile privind Terenul concesionat, după caz, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploataării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, caz în care obiectivul de investiție revine în proprietate concedentului;
- e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata Terenul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

17.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

17.3. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata Terenul concesionat, acesta va notifica de îndată concedentului imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la prezentul punct 17.3.

17.4. Prin forta majora se înțelege orice eveniment, independent de vointa partilor, imprevizibil și inevitabil, care împiedică partile să își execute integral sau parțial obligațiile. Apariția și încetarea cazului de forta majora i se vor comunica concedentului în termen de maximum 5 zile prin telefon, fax, mijloace electronice de comunicare oficiale între parti, cu mențiunea necesității constatării acestuia de către organe competente, în prezenta reprezentanților partilor.

17.5. În caz de forta majora, comunicată și constatăată în condițiile prezentului Caiet de

sarcini, executarea obligatiilor partilor se va decala in mod corespunzator cu perioada aferenta duratei acesteia, cu mentiunea ca niciuna dintre parti nu va putea pretinde despagubiri sau penalitati pentru intarzieri in executarea contractului cauzate de aparitia acesteia.

17.6. In conditiile in care forta majora va conduce la o decalare mai mare de 6 luni, partile se vor pune de comun acord in privinta executarii in continuare a contractului de concesiune.

17.7. In baza acestei notificari privind motivele semnalate de catre concesionar ce impun incetarea contractului de concesiune, se va realiza o verificare de catre o comisie formata din reprezentanti ai concedentului si care, impreuna cu reprezentantii concesionarului, vor evalua fie posibilitatea mentinerii si executarii contractului de concesiune, fie necesitatea incetarii sale.

17.8. Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se efectueaza (i) in situatia prevazuta la punctul 17.1. lit. c) de mai sus, in baza actului de denuntare unilateral sau in baza hotararii judecatoresti definitive; (ii) in situatia prevazuta la punctul 17.1. lit. d) si e) de mai sus, in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului; si (iii) in situatia prevazuta la punctul 17.1. lit. b) si f) de mai sus, in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului.

17.9. Pentru nerespectarea de catre concesionar a clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedeaza la rezilierea contractului de catre concedent, fara actiune in justitie si fara alta formalitate prealabila, potrivit art. 327, alin. (1), lit. d) din Codul Administrativ.

17.10. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune va fi predat concesionarului, lipsit de sarcini, in termen de 30 de zile de la notificarea sa, pe baza de proces-verbal de predare-primire.

18. CONTROLUL

18.1. Controlul general privind respectarea sau nerespectarea obligatiilor asumate prin contractul de concesiune de catre concesionar se va realiza de catre reprezentantii Consiliului Local al orasului Sinaia.

19. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

19.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despagubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

20. DISPOZIȚII FINALE

20.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin prezentul Caiet de sarcini – anexa 6, prin Regulamentul de organizare a licitației – Anexa 4 și prin Instrucțiunile pentru Ofertanți - Anexa 5 la HCL Sinaia nr./.....2021 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare liberă și prin calcularea punctajului total. Castigatorul licitației este ofertantul care a acumulat punctajul total cel mai mare.

20.2. In situatia in care ofertantul care a castigat licitatiea refuza incheierea contractului de concesiune, licitatiea va fi anulata, iar concedentul va relua procedura de licitatie publica, in conditiile legii.

20.3. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de concesiune.

Prezenta documentație constituie anexă la contractul de concesiune care va fi încheiat cu ofertantul câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
REMUS DAVID



Anexa nr. 7 la
HCL nr.52/19.04.2021

OFERTĂ

Pentru concesiunea terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial.

_____ oferim o redevență totală de _____ euro.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de _____ ora _____, organizată la sediul Primăriei orașului Sinaia.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei _____.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului concesiunii oferit, sunt de acord cu anularea concesiunii, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile contractului de concesiune și din caietul de sarcini.

OFERTANT,

Numele și prenumele _____
L.S.



OFERTANT

ANEXA NR. 8
la HCL nr. 52/19.04.2021

FIȘA OFERTANTULUI

La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial.

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon, fax, email _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (lei) la 31.12.2018 _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

L.S.



OFERTANT

Anexa nr. 9 la
HCL nr.52/19.04.2021

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică deschisă în vederea concesiunii terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial.

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,
Noi,

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă *pentru concesiunea* terenului în suprafață de 10615 mp, din Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia, pentru construire ansamblu comercial.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încetarea contractului, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

L.S



DECLARAȚIE

Subsemnatul _____, domiciliat în
orasul _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, având
CNP _____, administrator al SC/PFA/IF/II
_____ declar pe propria răspundere că:

- nu voi aduce modificări asupra terenului licitat fără acordul Primăriei orașului Sinaia;
- voi încheia contract de salubritate cu operatorul de salubritate în termen de 15 zile de la data câștigării licitației și mă oblig să dețin la locul desfășurării activității pubele omologate pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- pe terenul concesionat voi desfășura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar sunt de acord ca Primăria Sinaia să rezilieze unilateral contractul de concesiune;
- În ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câștigător al unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit pretul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declarația pe care o dau, susțin și semnez.

Data _____



Semnatura /stampila

CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE (model)

I. PARȚILE CONTRACTANTE

Între:

1. Orașul Sinaia cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl.VLAD OPREA – PRIMAR AL ORAȘULUI SINAIA, în calitate de concedent pe de o parte,

și

2. SC _____ cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, CUI _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, reprezentat prin _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, et. _____, ap. _____, tel _____ identificat(ă) cu CI seria _____ nr. _____ emisă de _____, la data de _____, CNP _____ în calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Orașului Sinaia nr. _____, a licitației publice organizată și desfășurată la data de _____ când SC _____ și-a adjudecat concesionarea terenului situat Sinaia Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 Obiectul contractului este terenul situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, nr. cad. _____, CF nr. _____ identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Terenul situat în Sinaia Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195 se concesionează pentru construire ansamblu comercial.

Investitiile minime impuse care sunt în sarcina concesionarului sunt în sumă de _____ lei și au ca principal scop construire ansamblu comercial, care presupun:

- Construirea unui centru comercial modern care se va amenaja pe 1 nivel parceri subterane (după caz) + 1 nivel parter și va cuprinde: spații de vânzare cu amănuntul, spații pentru alimentație publică (fast-food), agrement și recreere, hypermarketuri, o gamă variată de retaileri care trebuie să cuprindă: decorațiuni interioare, mobilier, articole sportive și farmaceutice, inclusiv spațiu pentru vânzare produse fabricate în Sinaia, precum și o zonă de toalete publice;
Ulterior câștigării licitației, concesionarul va supune aprobării Primăriei Orașului Sinaia tipurile și funcțiunile magazinelor pe care le va realiza în centrul comercial.
- Construirea unui număr minim de 140 locuri de parcare, care se vor asigura clienților;
- Construirea/amenajarea unei zone pentru stație de autobuz.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de ani, și intra în vigoare începând cu data de

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. REDEVENȚA

Art. 3 Redevența este de Euro, conform procesului verbal de licitație nr., și se va achita astfel:

- 30 % până la semnarea contractului de concesiune.
- restul de 70 % se va face în 3 ani, în 3 rate anuale egale, începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, până la 30 mai al fiecărui an.

Plățile se vor face la cursul de schimb lei-euro stabilit de Banca Natională a României pentru data facturării, în contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Buzeni, cod fiscal 2844103.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv lei/ an.

IV. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4

(1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Orașului Buzeni, sau prin card la casieria concedentului.

(2) Începând cu anul 2022, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie – 30 mai a anului în curs.

(3) În cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile de plată asumate prin contract, atunci concedentul va percepe ca penalitate o sumă echivalentă cu 0,2%/zi din valoarea obligațiilor neîndeplinite.

(4) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plată, duce la rezilierea deplină a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(5) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuielile sale.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6. Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai la notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local. Concesionarul este obligat să continue exploatarea Terenului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi

stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar;

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa.

Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii ansamblului comercial ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanentă a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii și destinația obiectivului de investiții, așa cum au fost stabilite la art. 1.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să respecte legislația din România pe toata durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată, conform art. 3 și 4 din prezentul contract de concesiune.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru terenul concesionat și ansamblul comercial, funcție de legislația în domeniu, precum și orice fel de cheltuieli cu utilitățile, acestea nefăcând parte din redevența stabilită pentru contractul de concesiune.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).

(9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

(10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în

condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degrădarile/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune și de a solicita modificările necesare la Cartea Funciara, în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea acestuia, cheltuielile efectuate cu aceasta procedura fiind în sarcina acestuia.

(14) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

(15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesiune în contul RO28 TREZ 5295 006X XX00 0609.

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidentele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(20) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor reglementarilor în vigoare privind exploatarea ansamblului comercial;

(21) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul și securitatea utilizatorilor ansamblului comercial;

(22) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.

(23) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire, cu acordul concedentului.

(24) Concesionarul are obligația de a termina lucrările de construire în termen de 24 luni de la data obținerii autorizației de construire, cu posibilitate de prelungire, cu acordul concedentului.

(25) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

- (26) Concesionarul trebuie să creeze un număr minim total de locuri de muncă și un număr minim de locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia, la care s-a angajat prin ofertă, în termen de un an de la data finalizării investiției.
- (27) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, Terenul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, respectiv edificarea ansamblului comercial;
- (28) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
- i. unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - ii. unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (29) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Terenului;
- (30) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a Terenului care face obiectul concesiunii, pe cheltuiala sa;
- (31) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării Terenului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- (32) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării Terenului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării Terenului;
- (33) Concesionarul va obține prin grija sa și pe cheltuiala proprie autorizația de construire și avizele necesare, în vederea realizării obiectivului de investiții și va începe construcția conform proiectului aprobat de concedent și a avizelor legale necesare, în termenul prevăzut la punctul (23);
- (34) Concesionarul va respecta condițiile reglementate prin certificatul de urbanism, prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și prin autorizația de construire, eliberate în scopul edificării obiectivului de investiții;
- (35) Concesionarul își va asuma întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare privitoare la protecția mediului, a persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de santier etc.;
- (36) Concesionarul va realiza prin grija și cheltuiala proprie lucrările de racordare la rețelele de utilități și eventuale devieri de rețele;

Art. 8 - Obligațiile concedentului

- (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.
- (4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9

- (1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;
- (2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității

obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respecta obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 15 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractual încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenelor de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire, și de 24 luni de la data obținerii autorizației de construire pentru terminarea lucrărilor de construire, prevăzute la art. 7 al. (23) și (24), duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(10) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Orașul Sinaia, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(11) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpa datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4.4. și despăgubiri, conform art 9.7.

(2) Forța majoră apară de răspundere, în condițiile legii.

IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 11

(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept

consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat să anunțe finanțatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului.

Finanțatorii vor comunica concedentului intenția lor ferma de a constitui o persoană juridică substituitoare, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua concesiunea.

Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

X. LITIGII

Art. 12. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă de Contencios Administrativ și Fiscal este cea de la locul executării contractului.

XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Orașului Sinaia o impun și se aproba prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Sinaia.

c) Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14

a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

c) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la alin 1 (a) ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesiunii - executarea unui ansamblu comercial (nivelare teren, execuție platforma betonată, construire ansamblu comercial, precum și a altor lucrări necesare punerii în funcțiune a ansamblului comercial);

Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune.

Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XIII. ALTE CLAUZE

Art. 15 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16 (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17 (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

Art. 18 (1) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

XIV. DEFINIȚII

Art. 19

(1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195, jud. Prahova, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.



PRESEDINTE DE SEDINTA
REMUS DAVID

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
(anexa la contractul de concesiune nr _____ / _____)

Incheiat astazi....., între :

1.Oraşul Sinaia cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl.VLAD OPREA – PRIMAR al ORAŞULUI SINAIA, în calitate de predador ;

Si

2.SC _____ cu sediul in _____, str. _____ nr. _____, CUI _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. _____, reprezentat prin _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, et. _____, ap. _____, tel _____ identificat(ă) cu CI seria _____ nr. _____ emisă de _____, la data de _____, CNP _____ în calitate de primitor,

Cu ocazia predării-primirii terenului în suprafaţă de 10615 mp, din Sinaia, Calea Braşovului nr. 50, nr. cad. 25195, CF nr. 25195.

SC _____ se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-verbal, Orasului Sinaia, in stare corespunzatoare de folosinţă, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit in 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ORAS SINAIA
Am predat,

SC SRL
Am primit,

Nume _____

Nume _____

LS

LS

