2

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL BUȘTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică, organizată de S.C. Caraiman Comserv S.R.L., a 9 loturi din Domeniul Schiabil Kalinderu, a documentației de atribuire și a chiriei minime de pornire

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 16313 din 09.10.2026 al Primarului Orașului Bușteni, în calitate de inițiator;

Raportul de specialitate nr. 16314 din 09.10.2026 al compartimentului de resort;

Avizele de specialiate ale: **Comisiei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

– Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____ privind clarificarea situatiei bunurilor imobile utilizate pentru prestarea serviciului public delegate catre S.C. Caraiman Comserv SRL prin Hotărârea Consiliului Local nr. 184/10.11.2022 privind aprobarea delegării gestiunii activității de transport public pe cablu și a activităților conexe Domeniului Schiabil Kalinderu si Actul adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 19421/25.11.2022 la Contractul de delegare nr. 1247/29.11.2021

– Hotărârea Consiliului Local nr. 24/29.01.2021, Hotărârea Consiliului Local nr. 184/10.11.2022 și Contractul de delegare a gestiunii nr. 1247/29.01.2021, cu Actul adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 19421/25.11.2022

– Studiul de piață nr. 2637/28.09.2026, întocmit de Advance Finance Consulting S.R.L., evaluator autorizat ANEVAR, cu data de referință 26.09.2026;

– extrasul de carte funciară nr. 24357, 26549 si 24356 Bușteni ;

– prevederile art. 2 lit. a) si e) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 și ale Legii nr. 51/2006, republicată, precum și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;

- Prevederileart.333-
art.346, art.362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (1) lit.g), art. 354 și următoarele din Codul administrativ și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1 - (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a 9 loturi din Domeniul Schiabil Kalinderu, situate pe str. Matei Basarab F.N., în terenurile înscrise în CF nr. 24357, CF 26549 si CF 24356 Bușteni, identificate în anexa nr. 1. si schita de plan anexa nr.2.

(2) Licitațiile se organizează de S.C. Caraiman Comserv S.R.L., în cadrul gestiunii delegate, în calitate de organizator al procedurii și locator. Fiecare lot se atribuie printr-o licitație separată, cu un contract de închiriere distinct. Un ofertant poate depune oferte pentru unul sau mai multe loturi.

Art. 2- Se aprobă documentația de atribuire, elaborată cu S.C. Caraiman Comserv S.R.L. ca organizator, alcătuită din: regulamentul privind închirierea prin licitație publică a loturilor din Domeniul Schiabil Kalinderu (anexa nr. 3), caietul de sarcini (anexa nr. 4), fișa de date (anexa nr. 5), modelul de contract de închiriere (anexa nr.6) și formularele pentru ofertanți (anexa nr. 7).

Art. 3 -(1) Se aprobă chiria minimă de pornire a licitației, pe loturi, în cuantumul din anexa nr. 1, stabilit pe baza Studiului de piață nr. 2637/28.09.2026. Chiria totală minimă însumează 1.994 euro/lună.

(2) Chiria este exprimată în euro, fără TVA, pe metru pătrat de spațiu util pe lună, include folosința teraselor aferente și se achită lunar, în lei, la cursul BNR din ziua facturării, până la data de 15 a lunii următoare. Se actualizează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

(3) Pentru loturile 2,3 și 4, derularea procedurii este condiționată de punerea la dispoziție a chioșcurilor comerciale.

Art. 4 - Durata contractelor de închiriere este de 2 (doi) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, pentru o perioadă care nu poate depăși durata inițială, sub condiția îndeplinirii obligațiilor contractuale.

Art. 5 - Criteriile de atribuire și ponderile lor sunt: (a) cel mai mare nivel al chiriei ofertate – 40%; (b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%; (c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (experiență similară, punctată gradual) – 10%; (d) protecția mediului înconjurător (declarație pe propria răspundere și plan de gestionare a deșeurilor; certificarea ISO 14001 echivalează îndeplinirea integrală a criteriului) – 10%.

Art. 6 - (1) Data deschiderii activității este 10.12.2026 . Nerespectarea obligației atrage penalitățile din anexa nr. 1, iar nedeschiderea în 10 zile calendaristice atrage rezilierea de plin drept.

(2) Loturile 1–5 si 9 funcționează pe tot parcursul anului, iar loturile 6–8 pe durata sezonului de schi, chiria fiind datorată integral, pe 12 luni. Penalitățile se aplică și în cazul închiderii nejustificate, cu excluderea situațiilor neimputabile chiriașului.

Art. 7 - (1) Din sumele încasate din chiria loturilor se virează astfel: 50% în bugetul local al Orașului Bușteni si 50% raman la operator.

Art. 8 - Comisia de evaluare se constituie prin decizia asociatului unic al S.C. Caraiman Comserv S.R.L., cu participarea unui reprezentant al Primăriei – dintr-un număr impar de membri, de regulă cinci, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și evitării conflictului de interese.

Art. 9 - Documentația de atribuire este publică și se publică pe pagina de internet a Primăriei Orașului Bușteni și a S.C. Caraiman Comserv S.R.L., de la data publicării anunțului de licitație.

Art. 10 - Rezultatul fiecărei licitații se comunică Primarului Orașului Bușteni, în termen de 5 zile de la finalizare, împreună cu copii ale contractelor de închiriere încheiate.

Art. 11 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Orașului Bușteni, prin aparatul de specialitate, și S.C. Caraiman Comserv S.R.L.

Art. 12 - Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al orașului, Primarului Orașului Bușteni, Serviciului Economic, S.C. Caraiman Comserv S.R.L., Compartimentului Juridic-Contencios și Instituției Prefectului – Județul Prahova și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și publicare pe pagina de internet a Primăriei Orașului Bușteni.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Florescu Alexandru Emil

Busteni, 09.10.2026.
Nr. 221

la Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bușteni nr. _____ din _____ **ANEXA nr. 1**

LOTURILE ÎNCHIRIATE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ si CHIRIA MINIMĂ DE PORNIRE

Domeniul Schiabil Kalinderu – str. Matei Basarab F.N., Orașul Bușteni (CF nr. 24357 , 26549 si 24356 Bușteni)

Lot	Denumire	Supr. utilă (mp)	Supr. cu terase (mp)	Chirie (€/mp/lună)	Chirie min. (€/lună)
1	Restaurant (sală + 2 terase + magazie)	71,1	133,6	17,8	1.266
2	Spațiu Food 1 (+ terasă)	12,0	16,0	4,0	48
3	Spațiu Food 2 (+ terasă)	12,0	16,0	4,0	48
4	Chioșc suveniruri și articole vestimentare (+ terasă)	12,0	16,0	14,0	168
5	Chioșc articole vestimentare	6,0	6,0	14,0	84
6	Centru de închirieri echipament schi	40,0	40,0	2,5	100
7	Ski School 1	24,0	24,0	2,5	60
8	Ski School 2	24,0	24,0	2,5	60
9	Spatiu Food 3	12,0	12,0	13,3	160
	TOTAL	**213,1**	**287,6**	—	**1.994**

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
B-dul Libertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: office@orasul-busteni.ro

ORAȘUL BUȘTENI
INTRARE Nr. 16313
IEȘIRE
DATA 09 OCT 2026

REFERAT DE APROBARE

Prin adresa nr. 463/08.10.2026, înregistrată la noi sub nr. 16229/08.10.2026, prin care S.C. Caraiman Comserv S.R.L. solicită inițierea demersurilor necesare în vederea elaborării unui proiect de hotărâre a Consiliului Local Bușteni privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor terenuri, precum și documentele anexate acesteia, se impune promovarea unui proiect de hotărîre în acest sens în vederea asigurării cadrului administrativ necesar desfășurării procedurilor de închiriere cu respectarea principiilor transparenței, concurenței și tratamentului egal.

Astfel, se propune:

- închirierea, prin licitație publică, a 9 loturi din Domeniul Schiabil Kalinderu, situate pe str. Matei Basarab F.N., în terenurile înscrise în CF nr. 24357, CF 26549 si CF 24356 Bușteni.

(Licitațiile se organizează de S.C. Caraiman Comserv S.R.L., în cadrul gestiunii delegate, în calitate de organizator al procedurii și locator. Fiecare lot se atribuie printr-o licitație separată, cu un contract de închiriere distinct. Un ofertant poate depune oferte pentru unul sau mai multe loturi.

- aprobarea documentației de atribuire, elaborată cu S.C. Caraiman Comserv S.R.L. ca organizator, alcătuită din: regulamentul privind închirierea prin licitație publică a loturilor din Domeniul Schiabil Kalinderu (anexa nr. 3), caietul de sarcini (anexa nr. 4), fișa de date (anexa nr. 5), modelul de contract de închiriere (anexa nr.6) și formularele pentru ofertanți (anexa nr. 7).

- chiria minimă de pornire a licitației, pe loturi, în cuantumul din anexa nr. 1, stabilit pe baza Studiului de piață nr. 2637/28.09.2026. Chiria totală minimă însumează 1.994 euro/lună.

Chiria este exprimată în euro, fără TVA, pe metru pătrat de spațiu util pe lună, include folosința teraselor aferente și se achită lunar, în lei, la cursul BNR din ziua facturării, până la data de 15 a lunii următoare. Se actualizează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Pentru loturile 4 și 5, derularea procedurii este condiționată de punerea la dispoziție a chioșcurilor comerciale.

Durata contractelor de închiriere propusă este de 2 (doi) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, pentru o perioadă care nu poate depăși durata inițială, sub condiția îndeplinirii obligațiilor contractuale.

Criteriile de atribuire și ponderile lor sunt: (a) cel mai mare nivel al chiriei ofertate – 40%; (b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 40%; (c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (experiență similară, punctată gradual) – 10%; (d) protecția mediului înconjurător (declarație pe propria răspundere și plan de gestionare a deșeurilor; certificarea ISO 14001 echivalează îndeplinirea integrală a criteriului) – 10%.

- Data deschiderii activității: 10.12.2026 . Nerespectarea obligației atrage penalitățile din anexa nr. 1, iar nedeschiderea în 10 zile calendaristice atrage rezilierea de plin drept.

Loturile 1–5 funcționează pe tot parcursul anului, iar loturile 6–9 pe durata sezonului de schi, chiria fiind datorată integral, pe 12 luni. Penalitățile se aplică și în cazul închiderii nejustificate, cu excluderea situațiilor neimputabile chiriașului.

Din sumele încasate din chiria loturilor se virează astfel: 50% în bugetul local al Orașului Bușteni si 50% raman la operator.

Comisia de evaluare se constituie prin decizia asociatului unic al S.C. Caraiman Comserv S.R.L., cu participarea unui reprezentant al Primăriei – dintr-un număr impar de membri, de regulă cinci, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și evitării conflictului de interese.

Documentația de atribuire este publică și se publică pe pagina de internet a Primăriei Orașului Bușteni și a S.C. Caraiman Comserv S.R.L., de la data publicării anunțului de licitație.

Rezultatul fiecărei licitații se comunică Primarului Orașului Bușteni, în termen de 5 zile de la finalizare, împreună cu copii ale contractelor de închiriere încheiate.

INIȚIATOR,

PRIMAR,

Florescu Alexandru Emil

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
B-dul Libertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: office@orasul-busteni.ro

Nr. 16315 / 09 OCT 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor loturi de teren situate în cadrul Domeniului Schiabil Kalinderu, str. Matei Basarab, F.N., oraș Bușteni, județul Prahova

Având în vedere adresa nr. 463/08.10.2026, înregistrată la noi sub nr. 16229/08.10.2026, prin care S.C. Caraiman Comserv S.R.L. solicită inițierea demersurilor necesare în vederea elaborării unui proiect de hotărâre a Consiliului Local Bușteni privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor terenuri/spații, conform planului de situație anexat, în vederea promovării unui proiect de hotărîre pentru asigurarea cadrului administrativ necesar desfășurării procedurilor de închiriere cu respectarea principiilor transparenței, concurenței și tratamentului egal, cu propunerile din referatul Primarului.

Terenurile/spațiile pentru care se vor desfășura aceste licitații sunt:

Lot	Denumire	Supr. utilă (mp)	Supr. cu terase (mp)
1	Restaurant (sală + 2 terase + magazie)	71,1	133,6
2	Spațiu Food 1 (+ terasă)	12,0	16,0
3	Spațiu Food 2 (+ terasă)	12,0	16,0
4	Chioșc suveniruri și articole vestimentare (+ terasă)	12,0	16,0
5	Chioșc articole vestimentare	6,0	6,0
6	Centru de închirieri echipament schi	40,0	40,0
7	Ski School 1	24,0	24,0

8	Ski School 2	24,0	24,0
9	Spatiu Food 3	12,0	12,0
	TOTAL	**213,1**	**287,6**

Șef Serviciu Economic,

Ec. Protopopescu Petruța

Compartiment Patrimoniu,

Insp. Oprea Daniela

Avizat

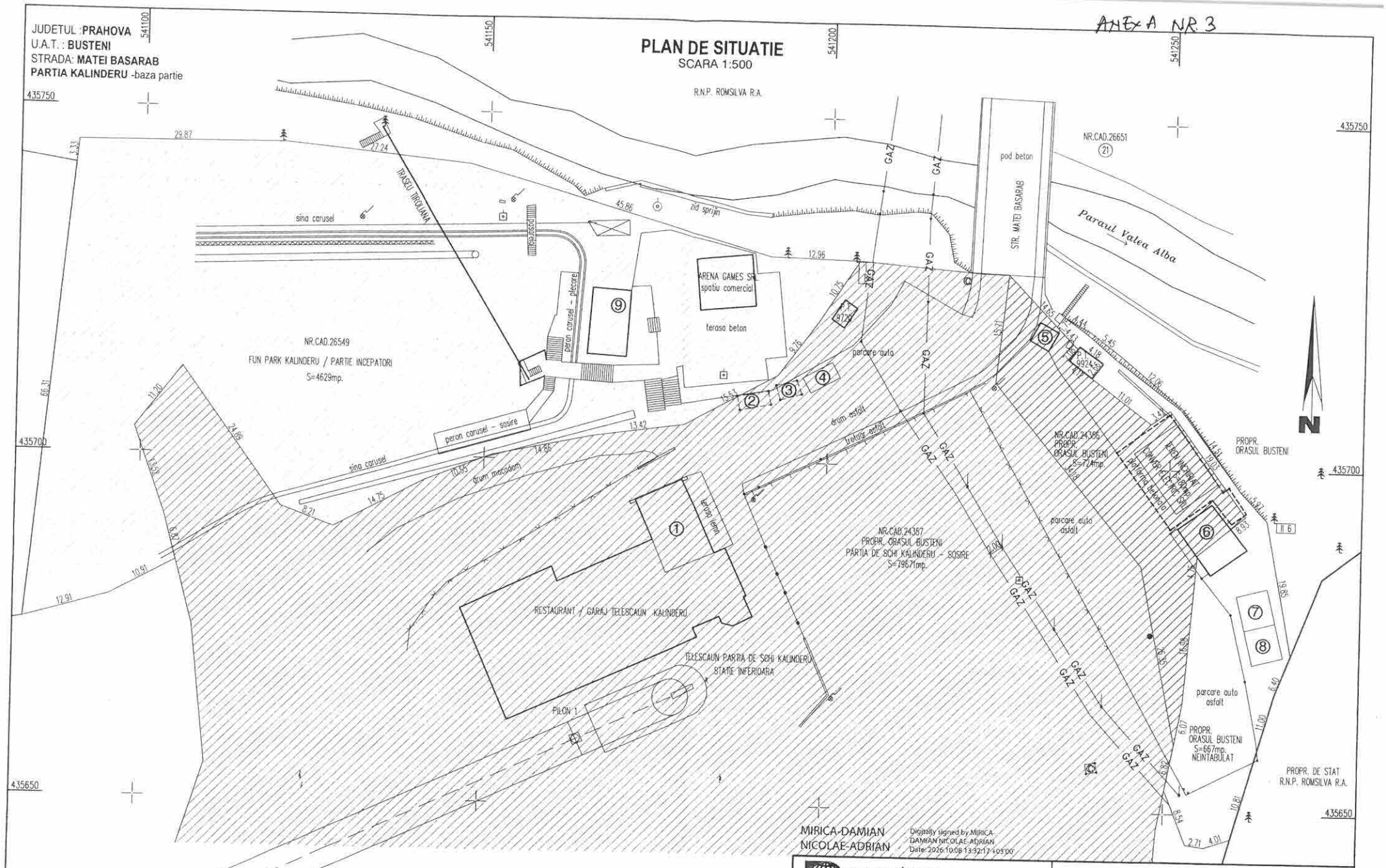
Compartiment Juridic,

Jr. Mihăilă Mihaela

ANEXA NR. 3

JUDETUL :**PRAHOVA**
U.A.T. : **BUSTENI**
STRADA: **MATEI BASARAB**
PARTIA KALINDERU -baza partie

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500



MIRICA-DAMIAN NICOLAE-ADRIAN
Digitally signed by MIRICA-DAMIAN NICOLAE-ADRIAN
Date: 2026.10.08 13:32:17 +03'00'

SC TOPOMONT CONSULT SRL CUI: RO16812596, J29/1500/2004, AUT. sr. RO-B-J, nr.2125 din 21.07.2021	**OBIECTUL LUCRARII:** **PLAN SITUATIE**
PERSOANA AUTORIZATA A.N.C.P.I. AUT.sr.RO-B-F.nr. 0403 din 02.11.2010 CATEGORIA A ing. Mirica-Damian Nicolae-Adrian	scara 1:500 data: 08.2026
Sinaia, str. Ghiocelor, nr.23, jud. Prahova, cod 106100 www.topomont.ro, office@topomont.ro , tel/fax 0244-700 014	**BENEFICIAR:** **PRIMARIA ORASULUI BUSTENI**