



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I.L.Caragiale, nr. 2B, în suprafață de 996 mp, număr cadastral 35533 cu destinația din certificatul de urbanism menționat la Regimul Tehnic

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 25.09.2025;

Examinând proiectul de hotărâre nr. 141221/16.09.2025 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I.L.Caragiale, nr. 2B, în suprafață de 996 mp, număr cadastral 35533 cu destinația din certificatul de urbanism menționat la Regimul Tehnic, proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 141221/16.09.2025;

Având în vedere:

- avizul Comisiei de buget finanțe, studii, prognoze, dezvoltare economico-socială;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Călărași nr. 160/28.08.2025 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.09.2025-30.11.2025;
- raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora din cadrul primăriei municipiului Călărași nr. 141222/16.09.2025 privind concesionare prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I.L. Caragiale, nr. 2B, în suprafață de 996 mp, cu număr cadastral 35533;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Călărași nr. 49/29.03.2018 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Călărași;
- extrasul de carte funciară nr 35533;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- avizul nr. 3749/07.12.2022 – Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale
- certificatul de Urbanism nr. 415/22.08.2024;
- raportul de evaluare nr. 92/15.09.2025 elaborat de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.;
- prevederile art. 129 alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 297 alin. 1 lit. b, art. 303 alin. 1 și alin. 5, art. 308 - 310, art. 312, art. 362 alin. 1 și alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art. 139 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate, privind concesionare prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I.L. Caragiale, nr. 2B, în suprafață de 996 mp, cu număr cadastral 35533, cu destinația din certificatul de urbanism menționat la Regimul Tehnic, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare pentru concesionare prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I. L. Caragiale, nr. 2B, în suprafață de 996 mp, cu număr cadastral 35533, cu destinația din certificatul de urbanism menționat la Regimul Tehnic și supunerii acestora spre aprobare Consiliului Local al municipiului Călărași.

Art.3. Primarul municipiului Călărași, prin Aparatul de specialitate - Direcția Tehnică, Direcția Juridică, Direcția Economică, Serviciul Fond Funciar, Registrul Agricol și Cadastru, Relații publice și Minorități, și Serviciul Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora din cadrul Primăriei municipiului Călărași, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul general al municipiului Călărași va asigura comunicarea prezentei celor interesați.

Nr. consilieri în funcție 21, nr. consilieri prezenți 21.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 17 voturi pentru, 4 abțineri din 21 voturi exprimate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER,

Alin Bogdan DRĂGULIN



Nr. 181

Adoptată la Călărași,

Astăzi, 25.09.2025

Emisă în 3 exemplare

Contrasemnează,

p.Secretarul general al municipiului,

Cs. Jr. Mărgărit SÂRBU

STUDIU DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Călărași de concesionare prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I.L. Caragiale, nr.2B, în suprafață de 996 mp, număr cadastral 35533 cu destinația din certificatul de urbanism menționat la Regimul Tehnic

1. Descrierea și identificarea terenului

Imobilul - teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași este situat în intravilanul municipiului Călărași, str. I.L. Caragiale, nr.2B, în suprafață de 996 mp, cu număr cadastral 35533, fiind situat în zona U.T.R 47, zona pentru spații verzi amenajate, conform certificatului de urbanism nr.415/22.08.2024.

1.1. Regimul juridic:

Imobilul se afla în intravilanul municipiului Călărași, conform PUG și RLU aferent, aprobate prin HCL nr. 75/26.06.2009 prelungite prin HCL 69/2019 cu modificările și completările ulterioare și este proprietate domeniul privat Mun. Călărași- teren și/sau construcții

Terenul se află în zona de protecție și îndiguire pe malul Dunării.

1.2. Regimul economic:

Terenul are suprafață de 996 mp.

Categoria de folosință a imobilului este curți-construcții – construcții conform extras de caret funciara, iar destinația zonei conform PUG și RLU aferent, fiind spații verzi amenajate, UTR-47 Amplasamentul se află în zona D de impozitare conform HCL nr.176/2009.

Reglementări fiscale: HCL nr.89/2023; privind Codul Fiscal.

1.3. Regimul tehnic:

Conform PUG și RLU aferent, este de zonă SP- Spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement și are următoarele reglementări :

Funcțiunea predominantă – Spații verzi amenajate sau naturale

Funcțiuni complementare – Instituții publice și servicii care completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (cultură, educație, alimentație publică, comerț).

Funcțiuni ecologice – ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului.

Funcțiuni de agrement – sport, jocuri pentru copii, agrement, odihnă în aer liber- promenada.

Având în vedere localizarea terenului într-o zonă de protecție și îndiguire pe malul Dunării, autorizarea construcțiilor se poate face numai în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, corelate cu condiționările stabilite prin avizele și acordurile stabilite de instituțiile abilitate.

Pentru realizarea unei investiții, beneficiarul va depune o nouă cerere pentru emiterea certificatului de urbanism, prin care va fi reglementat regimul economic, juridic și tehnic și se vor solicita avizele necesare obținerii autorizației de construire.

Având în vedere suprafața terenului, raportat la prevederile din Legea 51/1991 este interzisă edificarea, construirea de locuințe, spații construite asociate acestora și case de vacanță conform art.18, lit a) și art.19.

Pentru acest imobil – teren s-a obținut avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr.3749/07.12.2022 din care rezultă că, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.



2. Motivația concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, consiliul local al municipiului Călărași, cât și al concesionarului.

2.1 Motive de ordin economico-financiar

Concesionarea terenurilor disponibile, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiului Călărași, prin stabilirea unei redevențe legale, adjudecată prin licitație publică, prin concesionare exploatându-se în mod optim și eficient terenurile aparținând municipiului Călărași.

2.2. Motive de ordin social

Terenul va primi o destinație utilă, obiectivul concesionarului fiind acela de a concesiona imobilul – teren respectând funcțiunea predominantă - conform certificatului de urbanism nr. 415/22.08.2024.

Nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea și valorificarea zonei unde se va realiza construcția, precum și atragerea capitalului privat în activități ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

3. Condiții de mediu

Concesionarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare pentru realizarea investiției pe imobilul concesionat. Realizarea investiției și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

După primirea certificatului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În cazul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt administrației publice competente.

4. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze

Pe imobilul teren concesionat pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa oferta depusă prin realizarea investițiilor asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitației.

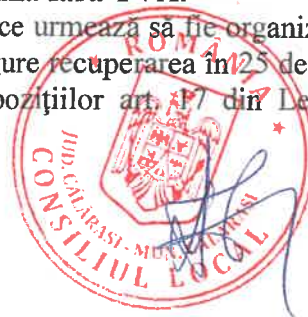
Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesionat. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr.50/1991, modificată și completată. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

Investiția trebuie să respecte prevederile din documentația de urbanism cu respectarea suprafeței concesionate, conform legislației specifice în vigoare.

5. Redevența

Potrivit raportului de evaluare întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L. nr. 92/15.09.2025, **limita minimă a redevenței, respectiv prețul minim de la care va porni licitația publică pentru concesionarea terenului este de 748 lei/lună fără TVA.**

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de către autoritatea publică locală. Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conf. dispozițiilor art. 17 din Legea 50/1991.



Redevența care va rezulta în urma licitației publice cât și modalitatea de plată a acestora vor fi stabilite de concedent în contractul de concesiune și va constitui venit la bugetul propriu al Municipiului Călărași.

6. Modalitatea de acordare a concesiunii

În conformitate cu art.312, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesiunea terenului se va face prin licitație publică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, indiferent de forma de organizare, care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local.

7. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 10 ani de la data semnării contractului de concesiune.

8. Termene previzibile

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul III - 2025
- Organizarea licitației deschise - trimestrul IV- 2025
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație - trimestrul IV- 2025
- Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

9. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

- obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, conform aviz nr. 3749/07.12.2022.

Detalii privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin caietul de sarcini și contractul de concesiune.



Concluzii

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Călărași, este evident faptul că alternativa concesiunii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

PRIMAR,
Dulce Marius - Grigore

Direcția Tehnică,
Director executiv,
Dinu Artur

Direcția Juridică și Administrație Locală,
Șef serviciu,
Ștefan Marian Răzvan

Direcția Economică,
Director executiv,
Chiriac Daniela

Serv. F.F.R.A.C.R.P.M.,
Șef serviciu,
Zică Mihaela

Serv. Admin. Patrimon.Public și Privat și Diaspora,
Șef serviciu,
Tudor Minel

Consilier,
Dorobanțu Ramona

Direcția Urbanism
Șef serviciu,
Bulgăreanu Valentin

Cancelaria Consiliului Local,
Zane Diana

