



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Preot Ionescu Alexandru, nr. 15, în suprafață de 400 mp, cu număr cadastral 23433, în vederea edificării unei locuințe

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 29.06.2023; Examinând proiectul de hotărâre nr. 54597/12.06.2023 privind aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Preot Ionescu Alexandru, nr. 15, în suprafață de 400 mp, cu număr cadastral 23433, în vederea edificării unei locuințe - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 54591/12.06.2023;

Având în vedere:

- avizul Comisiei de buget finanțe, studii, prognoze, dezvoltare economico-socială;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 93/27.04.2023 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.05.2023-31.07.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 54592/12.06.2023;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 49/2018 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Călărași;
- avizul nr. 2312PS/22.09.2020, emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- certificatul de urbanism, nr. 24/30.01.2023;
- raportul de evaluare nr. 124/22.05.2023 întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 14, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 297, art. 303, alin. 1 și alin. 5, art. 312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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 concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași strada Preot Ionescu Alexandru, nr. 15, în suprafață de 400 mp, cu număr cadastral 23433, în vederea edificării unei locuințe, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași strada Preot Ionescu Alexandru, nr. 15, în suprafață de 400 mp, cu număr cadastral 23433, în vederea edificării unei locuințe și supunerii acestora spre aprobare Consiliului Local al municipiului Călărași.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Călărași, prin Aparatul de specialitate - Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Administrație Locală, Direcția Economică și Biroul Fond Funciar, Registrul Agricol și Cadastru.

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 20 voturi pentru, din 20 voturi exprimate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER,

STOIAN GHEORGHE



Nr. 153

Adoptată la Călărași,

Astăzi, 29.06.2023

Emisă în 3 exemplare

Contrasemnează,

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. Preot Ionescu Alexandru nr.15, în suprafață de 400 mp, număr cadastral 23433, în vederea edificării unei locuințe.

Descrierea și identificarea terenului

Imobilul - teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași este situat în intravilanul municipiului Călărași, Str. Preot Ionescu Alexandru nr.15, în suprafață de 400 mp, număr cadastral 23433, terenul se află în U.T.R. 123, subzone locuințe individuale mici. În zonă, prin HCL 296/29.11.2007 a fost aprobat PUZ – Ansamblu de locuințe proprietate private- Parc rezidențial Stirbei- Voda- Călărași nord, valabil până la aprobarea PUG definitive al municipiului Călărași, ale cărui reglementări au fost preluate și introduse în aceasta, respectiv; Lm-subzona locuințe individuale mici, P+1; P+1+M, propuse;

1.1 Regimul juridic:

Imobilul teren situat în Ansamblul Rezidențial Stirbei Voda, Str. Preot Ionescu Alexandru nr.15, se află în intravilanul municipiului Călărași, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Călărași nr. 75/2009, prelungite prin HCL 69/2019 și modificată prin HCL 158/2019 și este domeniu privat al Municipiului Călărași aflat în administrarea Consiliului Local Municipiul Călărași.

1.2. Regimul economic:

Terenul are suprafața de 400 mp. Categoria de folosință este de curți construcții iar destinația acestuia conform PUG și RLU aferent, aprobate prin HCL al municipiului Călărași nr.75/26.06.2009, prelungite prin HCL 69/2019 și modificată prin HCL 158/2019 este zona de locuințe. În zonă, prin HCL 296/29.11.2007 a fost aprobat PUZ – Ansamblul de locuințe proprietate privată – Parc rezidențial Stirbei- Voda – Călărași Nord, valabil până la aprobarea PUG definitiv al municipiului Călărași, ale cărui reglementări au fost preluate și introduse în aceasta. Reglementările fiscale : HCL nr.241/2022; Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal

1.3. Regimul tehnic:

Terenul se află în U.T.R. 123, subzone LM – subzone locuințe individuale mici. În zonă prin HCL 296/29.11.2007 a fost aprobat un PUZ „ Ansamblul de locuințe proprietate private – Parc rezidențial Știrbei Vodă Călărași Nord „, valabil până la aprobarea PUG definitive al municipiului Călărași, ale cărui reglementări au fost preluate și introduce în aceasta, respective : LM- subzone locuințe individuale mici, P+1, P+1+M, propuse.

Se vor autoriza construcții care corespund din punct de vedere calitativ în privința integrării urbanistice expresivității arhitecturale și calității finisajelor.

In vederea autorizării investiției se va emite un alt certificat de urbanism prin care se va specifica regimul juridic, economic, tehnic și avizele solicitate pentru construirea obiectivului.

2. Motivația concesionării

Inițiativa concesionării 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, precum și exploatarea optimă și eficientă a terenurilor aparținând municipiului Călărași.

Realizarea obiectivului de investiții va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat și venituri din impozitul pe salarii.

2.2. Motive de ordin social

Obiectivul concesionarului este de a realiza o investiție pe imobilul solicitat spre concesionare în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și ale prezentului studiu.

Un alt aspect care se are în vedere este menținerea/crearea de noi locuri de munca pentru persoanele care vor deservi viitorul obiectiv ce urmează să fie realizat.

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.

Dupa 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. 124/22.05.2023, limita minimă a redevenței, respectiv prețul minim de la care va porni licitația publică pentru concesionarea terenului este de 372 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 acesteia 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. **Avizul obligatoriu** al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

- obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, conform aviz nr.2312PS/22.09.2020

8. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de **25 ani** de la data semnării contractului de concesiune.

9. Termene previzibile

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul II - 2023.
- Organizarea licitației deschise - trimestrul II 2023
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul III 2023
- Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

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

Arhitect Șef
Samoilă Laurențiu

Birou Fond Funciar, Registru Agricol,
și cadastru
Zică Mihaela

Direcția Economică
Director executiv adjunct
Parvu George

Director tehnic executiv adjunct,
Zica Florian

Direcția Juridică,
Director executiv
Papazi Nelu

Consilier Tudor Mirela

