



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea unui imobil, teren și construcție, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Păcii, nr. 19, carte funciară nr. 34863, în suprafață de 216 mp, C1 - 129 mp, prin licitație publică, cu destinația spațiu pentru servicii**

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 29.08.2024;

Examinând proiectul de hotărâre nr. 130832/06.08.2024 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea unui imobil, teren și construcție, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Păcii, nr. 19, carte funciară nr. 34863, în suprafață de 216 mp, C1 - 129 mp, prin licitație publică, cu destinația spațiu pentru servicii - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 130832/06.08.2024;

Având în vedere:

- avizul Comisiei de buget finanțe, studii, prognoze, dezvoltare economico-socială;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 137/30.07.2024 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.08.2024-30.10.2024;
- raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora, din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 130834/06.08.2024;
- avizul eliberat de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, nr. 1956/31.05.2024;
- certificatul de urbanism emis de Primăria municipiului Călărași, nr. 27/19.01.2024;
- certificatul de urbanism nr. 368/25.07.2024, pentru schimbarea destinației construcției C1 - 34863;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 108/30.05.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al UAT municipiului Călărași, actualizat la 31.03.2024;
- extrasul de carte funciară 34863, pentru informare, cu imobilul-construcție 34863-C1 - construcție intabulată;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b și art. 306, alin. 2, art. 308, alin. 4 și art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, 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 unui imobil, teren și construcție, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Păcii, nr. 19, carte funciară nr. 34863, în suprafață de 216 mp, cu 34863 - C1 în suprafață de 129 mp, având destinația de spațiu pentru servicii, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Atribuirea se va realiza prin licitație publică.

**Art.2.** Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare privind concesionarea imobilului (teren și construcție), înscris în cartea funciară nr. 34863 a UAT Municipiul Călărași, imobil ce va avea destinația de spațiu pentru servicii. Documentațiile vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Călărași.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Călărași prin Aparatul de specialitate – Serviciul Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora, Serviciul Fond Funciar, Registrul Agricol, Cadastru, Relații Publice și Minorități, Direcția Urbanism, Direcția Juridică și Administrație Locală, Direcția Economică și Direcția Tehnică.

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 21 voturi pentru, din 21 voturi exprimate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER,  
Florian ENACHE**



**Contrasemnează,  
p. Secretarul general al municipiului,  
Cs. Jr. Marian Răzvan ȘTEFAN**

**Nr. 160**

**Adoptată la Călărași,**

**Astăzi, 29.08.2024**

Emisă în 3 exemplare

## Studiu de Oportunitate

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Călărași de concesionare a unui imobil, teren și construcție, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul Municipiului Călărași, strada Păcii, nr. 19, carte funciară nr. 34863, în suprafață de 216 mp, C1 – 129 mp, cu destinația spațiu comercial. Atribuirea se va realiza prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

### Descrierea și identificarea imobilului

Imobilul (teren și construcție) aparține domeniului privat al municipiului Călărași, fiind situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Păcii, nr. 19, având suprafață de 216 mp. Pe teren se află o construcție 34863 – C1, în suprafață de 129 mp, cu acte.

Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Călărași, figurând în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Călărași, sub denumirea imobil – teren și construcție, situat în strada Păcii, nr. 19, teren intravilan, identificat prin nr. cadastral 34863, intabulat în cartea funciară nr. 34863 a UAT Municipiului Călărași. Acesta figurează în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiului Călărași, la poziția 789.

Construcția 34863 – C1 are destinația de spațiu comercial, conform extras de carte funciară 34863/26.07.2024, având suprafața de 129 mp.

Reglementările urbanistice au fost stabilite conform certificatului de urbanism nr. 27/19.01.2024, emis de Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Călărași pentru imobilul – teren și construcție.

#### 1.1 Regimul juridic:

Terenul se află situat 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 aparține domeniului privat al Municipiului Călărași, conform Act administrativ nr. 331/27.11.2023.

Imobilul nu se află în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție monumente sau în zona de protecție arheologică - descoperiri întâmplătoare.

#### 1.2 Regimul economic:

Terenul are suprafața de 216 mp.

Categoria de folosință actuală este curți construcții conform extras de carte funciară, iar destinația zonei conform PUG și RLU aferent fiind IS – zonă pentru instituții publice și servicii, UTR 54.

Reglementări fiscale: HCL nr. 89/29.03.2023 și Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

#### 1.3. Regimul tehnic:

IS – Zonă pentru instituții publice și servicii

Funcțiunea predominantă – Instituții publice și servicii

Funcțiuni complementare – locuirea

Subzona ISco – Subzonă pentru comerț

Utilizări admise:

- Instituții publice și servicii
- Locuințe

Utilizări admise cu condiționări:

- Instituții publice sau servicii, cu condiția existenței unui PUZ aprobat



- Instituții publice sau servicii în zona protejată – zona centrală, cu condiția existenței unui PUZ aprobat și obținerii avizelor specifice
  - Instituții publice sau servicii, în zonele intersecțiilor marcate în planul UTR-ului, cu condiția existenței studiilor de rezolvare a intersecțiilor aprobat
- ISco – Subzonă pentru unități comerț
- Amplasare ierarhizată, pe diverse trepte de complexitate, în toate zonele cu funcțiuni urbane din intravilan
  - În centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale, zone specializate
  - Alegerea de preferință a zonelor ce le asigură rentabilitatea (vaduri comerciale)
  - Accesibilitate rapidă la sistemul de transport în comun, la drumurile publice principale

## 2. Motivatia concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Municipiul Călărași, cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și construcției, anume aspectele de ordin economico-financiar, cele de ordin social și aspectele legate de mediu.

Acordarea concesiunii se va face cu respectarea prevederilor: - art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

### 2.1 Motive de ordin economico-financiar

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

Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de reparația, întreținerea și exploatarea construcției.

Motivele care justifică realizarea concesiunii de ordin, pentru componenta economica:

- administrarea eficientă a domeniului privat al UAT Municipiul Călărași pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul municipiului;
- facilitarea dezvoltării climatului economic prin intermediul căreia se realizează venituri pentru locuitorii din zonă;

### 2.2. Motive de ordin social

Imobilul propus spre concesiune va primi o destinație utilă, obiectivul concesionarului fiind acela de a concesiunea imobilul –teren și construcție respectând funcțiunea predominantă – instituții publice și servicii și subzone ISco – subzonă pentru comerț, construcția având destinația de spațiu comercial.

Nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea și valorificarea zonei ce face obiectul concesiunii, 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.

### 2.3. Condiții de mediu

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



#### **2.4. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze**

Pe imobilul - teren, pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa oferta depusă prin realizarea investiției asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitației. Investiția trebuie să respecte prevederile din documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței concesionate și a destinației stabilite în certificatul de urbanism, conform legislației specifice în vigoare.

Se va ține cont de existența pe teren a unei construcții, în suprafață de 129 mp, intabulată cu destinația de spațiu comercial. Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

Conform fișei tehnice din raportul de evaluare al expertului, deprecierea fizică a construcției existente pe teren, conform PE135-99 anexa 28, cod 1.5.2.1. , respectiv cele constatate la inspecție, este de 85%. Valoarea construcției este de 20.751 lei.

#### **Redevența.**

Durata concesiunii va fi de 25 ani, cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Prețul minim de la care va porni licitația va fi cel stabilit potrivit raportului de evaluare întocmit de expert autorizat Dobrescu Adrian, prin S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L, prețul minim fiind de 142 lei/lună, respectiv 1703 lei/an.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine, care se încadrează în condițiile impuse prin caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Călărași.

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.

#### **4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;**

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

Pot participa la licitație persoanele fizice și juridice interesate, care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local.

Documentația de atribuire va cuprinde:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.



## 5. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii va fi de **25 ani** de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire a contractului, în condițiile legii.

## 6. Termene previzibile

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul III 2024.
- Organizarea licitației - trimestrul III 2024
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul IV 2024
- Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

7. Pentru imobilul (teren cu construcție) ce va fi scos la licitație, a fost solicitat avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale privind încadrarea/neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunurile proprietate privată a municipiului Călărași, eliberându-se în acest sens avizul nr. 1956/31.05.2024.

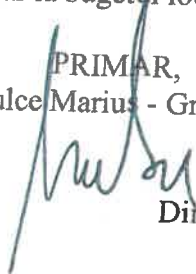
8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode – nu este cazul.

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 - teren, precum și obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Calarasi, este evident faptul ca alternativa concesiunii reprezinta solutia optima pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

PRIMAR,  
Dulce Marius - Grigore



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



Direcția Tehnică,  
Director executiv,  
Dinu Artur



Direcția Economică,  
Director executiv,  
Nae Valentina



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



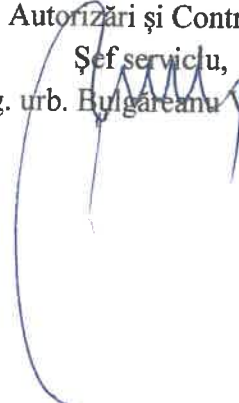
Serv. Admin. Patrimon. Public și Privat și Diaspora,  
Șef serviciu,  
Leu Mariana



Întocmit,  
Cășaru Doina



Direcția Urbanism-Serv.Urbanism  
și Amenajarea Teritoriului,  
Autorizări și Control,  
Șef serviciu,  
Ing. urb. Bulgăreanu Valentin



Cancelaria Consiliului Local,  
Zane Diana

