



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Banatului, nr. 27 (cartierul Oborul Nou), carte funciară nr. 26354, în vederea construirii unei locuințe individuale

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 30.01.2024;

Examinând proiectul de hotărâre nr. 4527/18.01.2024 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Banatului, nr. 27 (cartierul Oborul Nou), carte funciară nr. 26354, în vederea construirii unei locuințe individuale - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 4527/18.01.2024;

Având în vedere:

- avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, relații cu mass-media, relații externe;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 241/26.10.2023 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.11.2023-31.01.2024;
- raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 4539/18.01.2024;
- avizul nr. 3882/13.12.2023, eliberat de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- certificatul de urbanism nr. 475/12.10.2023, eliberat de Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Călărași;
- raportul evaluare nr. 24/16.01.2024 – întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L, prin evaluator autorizat Dobrescu Adrian;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 49/2018 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Călărași;
- extrasul de carte funciară 26354 pentru imobilul din strada Banatului, nr. 27;
- 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. 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 pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Banatului, nr. 27 (cartierul Oborul Nou), în vederea construirii unei locuințe individuale, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Banatului, nr. 27 (cartierul Oborul Nou) 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, Serviciul Fond Funciar, Registrul Agricol, Cadastru, Relații Publice și Minorități și Serviciul Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora.

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

Nr. consilieri în funcție 20, nr. consilieri prezenți 20.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 20 voturi pentru, din 20 voturi exprimate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,**

Costin MIRESCU



Contrasemnează,

Secretarul general al municipiului,

Cs. Jr. Mărgărit SÂRBU

Nr. 19

Adoptată la Călărași,

Astăzi, 30.01.2024

Emisă în 3 exemplare

Studiu de Oportunitate

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Călărași de concesiune prin licitație publică a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, cu destinația, conform certificatului de urbanism pentru informare nr. 475/12.10.2023 – zonă pentru locuințe individuale.

1. Descrierea și identificarea imobilului

Imobilul - teren aparține domeniului privat al municipiului Călărași, fiind situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Banatului, nr. 27 (Cartierul Oborul Nou), în suprafață de 294 mp. Acesta se învecinează pe latura de Vest cu Cimitirul Sf. Lazăr, la Nord Proprietate Privată, la Est, str. Bârsei, iar la sud cu nr. cadastrale 22433 și 1226.

Reglementările urbanistice au fost stabilite conform certificatului de urbanism, emis de Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Călărași, pentru lotul scos la licitație.

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, prelungită prin HCL 69/2019 cu modificările și completările ulterioare, aparținând domeniului privat al Municipiului Călărași.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument, în zonă protejată sau cu descoperiri întâmplătoare.

1.2 Regimul economic:

Terenul are suprafața de 294 mp.

Categoria de folosință actuală este curți construcții, iar destinația conform PUG și RLU aferent, este LM, zonă pentru locuințe individuale – UTR 69, zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Reglementări fiscale: HCL nr. 241/2022, Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

1.3. Regimul tehnic:

Imobilul în suprafață de 294 mp se află în UTR 69 – zonă pentru locuințe individuale, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Terenul este liber de construcții, conform extrasului de carte funciară pentru informare.

Situația existentă reglementată:

Funcțiunea predominantă: Locuirea – locuințe cu regim de înălțime P-P+2

Funcțiuni complementare: - Instituții publice și servicii
- Amenajări aferente locuințelor

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- Instituții și servicii
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe individuale în zona centrală: cu condiția elaborării unui PUZ aprobat
- Locuințe individuale în zone protejate: cu condiția unui PUZ aprobat
- Locuințe individuale în zonele de intersecții propuse pentru rezolvare, marcate pe planul UTR – ului: numai după aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor
- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria ultimului nivel
- Instituții și servicii: cu condiția unui PUZ aprobat

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- Activități productive
- Instalarea de chioșcuri pe domeniul public
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectarea a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- Stații de betoane
- Autobaze și stații de întreținere auto
- Spălătorii chimice
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

Pentru zonele în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – republicată – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 18, lit. a) – Terenurile prevăzute la art. 13, ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafețe:

a) În localitățile urbane:

1. Până la 450 m² pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj
2. Până la 300 m² pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente
3. Până la 250 m² pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente
4. Pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism

Având în vedere faptul că terenul se află sub interdicție temporară de construire, în vederea ridicării acesteia și pentru realizarea oricărei investiții se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.



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 concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economico-financiar, cele de ordin social și aspectele legate de mediu.

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 – locuirea și funcțiunile complementare conform certificatului de urbanism nr. 475/12.10.2023.

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.

2.3. Conditii de mediu

Concesionarul va obtine toate autorizatiile si avizele necesare pentru realizarea investiei pe imobilul – teren concesionat. Realizarea investitiei si functionarea ulterioara a obiectivului se va face cu aplicarea legislatiei in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

2.4. Investitii pe care concesionarul este obligat sa le realizeze

Pe imobilul - teren, pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa oferta depusa prin realizarea investitiei asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitației. Investitia trebuie să respecte prevederile din documentatia de urbanism, cu respectarea suprafetei concesionate, conform legislatiei specifice in vigoare.

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 rapoartelor de evaluare întocmite de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L, astfel:

- raport de evaluare nr. 24/16.01.2024, cartea funciară nr. 26354, preț minim 70 lei/lună, fără TVA, pentru întreaga suprafață.

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.

Având în vedere că **terenul se află sub interdicție temporară de construire**, în vederea ridicării acesteia și pentru realizarea oricărei investiții se impune elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal**, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.



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 I 2024.
- Organizarea licitației - trimestrul I 2024
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul II 2024
- Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

7. 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.

Pentru imobilul – teren 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. 3882/13.12.2023.

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 Călărași, 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

Sef Serviciu Administrarea Patrimoniului Public si
Privat si Diaspora
Leu Mariana

Directia Urbanism
Arhitect Sef
Samoilă Laurențiu

Directia tehnică,
Director executiv
Dorobanțu Iulian

Serviciul Fond Funciar, Registrul Agricol
și Cadastru, Relații Publice și Minorități
Șef Serviciu Zica Mirela

Directia Juridică,
Șef Birou
Ștefan Răzvan

Directia Economică,
Director executiv adj.,
Pavlyu Georgeta

Consilier,
Cășaru Doina Dorina

