



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a 5 (cinci) imobile - terenuri, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, în vederea edificării unor locuințe

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 28.02.2023;

Examinând proiectul de hotărâre nr. 114682/12.12.2022 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a 5 (cinci) imobile - terenuri, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, în vederea edificării unor locuințe - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 114682/12.12.2022;

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. 14/26.01.2023 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.02.2023-30.04.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 114703/12.12.2022;
- avizele nr 1339/18.04.2022 pentru imobilul cu numărul cadastral 27318 (Rocada nr. 2M), nr. 1283/14.04.2022, pentru imobilul cu număr cadastral 27415 (Rocada nr. 2H), nr. 1338 pentru imobilul cu număr cadastral 27417 (Rocada nr. 2K), nr. 1337/18.04.2022, pentru imobilul cu număr cadastral 27319 (str Rocada, nr. 2L), nr. 1688/19.05.2022, pentru imobilul cu număr cadastral 27416 (Rocada, nr. 2J), eliberate de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- prevederile H.C.L. nr. 49/2018 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Călărași;
- extrasele de carte funciară nr. 27318 pentru imobilului din strada Rocadei, nr. 2M, nr. 27319 pentru imobilul din strada Rocada, nr 2L, nr. 27415 pentru imobilul din strada Rocada, nr. 2H, nr. 27416 pentru imobilul din strada Rocada, nr. 2J și nr. 27417 pentru imobilul din strada Rocada, nr 2K;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, 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;
- 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 prin licitație publică a 5 (cinci) imobile - terenuri, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, strada Rocada, nr. 2M, Str. Rocada, nr. 2H, Str. Rocada, nr. 2J, Str. Rocada, nr. 2K, Str. Rocada, nr. 2L, în vederea edificării unor locuințe, conform Anexei nr. 1 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 5 (cinci) imobile - terenuri, aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, strada Rocada, nr. 2M, Str. Rocada, nr. 2H, Str. Rocada, 2J, Str. Rocada, nr. 2K, Str. Rocada, nr. 2L 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 Urbanism, Direcția Juridică și Administrație Locală și Biroul Registrul Agricol, Fond Funciar 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 21 voturi pentru, din 21 voturi exprimate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER,

BUZOIANU TONI



Contrasemnează,

p. Secretarul general al municipiului,

Cs. Jr. Nelu Papazi

Nr. 42

Adoptată la Călărași,

Astăzi, 28.02.2023

Emisă în 3 exemplare

Studiu de Oportunitate

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Călărași de concesionare prin licitație publică a unor imobile - terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, în vederea edificării unor locuințe.

1. Descrierea și identificarea imobilului

Imobile - terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, astfel:

| Nr lot | Adresa | Suprafață | Număr cadastral/carte funciară | Aviz STPS |
|---------|-----------------------|-----------|--------------------------------|-----------------|
| Lotul 1 | str. Rocadei, nr. 2 M | 280 mp | 27318 | 1339/18.04.2022 |
| Lotul 2 | Str. Rocadei, nr. 2L | 280 mp | 27319 | 1337/18.04.2022 |
| Lotul 3 | Str. Rocadei, nr. 2H | 280 mp | 27415 | 1283/14.04.2022 |
| Lotul 4 | Str. Rocadei, nr. 2J | 280 mp | 27416 | 1688/19.05.2022 |
| Lotul 5 | Str. Rocadei, nr. 2K | 280 mp | 27417 | 1338/18.04.2022 |

Reglementările urbanistice au fost stabilite conform certificatului de urbanism, emis pentru fiecare lot scos la licitație, reînnoite.

1.1 Regimul juridic:

Imobilele - terenuri sunt situate în intravilanul municipiului Călărași conform P.U.G. și R.L.U aferent, aprobate prin H.C.L. nr. 75/26.06.2009, prelungite prin HCL 69/2019, aparținând domeniului privat aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Călărași.

În zonă, pentru ridicarea interdicției de construire și a reglementării din punct de vedere urbanistic a fost elaborate PUZ – Strada Barbu Ștefănescu – Vamă Mărfuri, UTR 63 partial (proiect 86/2015), aprobat prin HCL nr. 208/26.11.2015.

Imobilele - terenuri nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și nici în zonă protejată. Pentru realizarea investiției, beneficiarii vor depune o nouă cerere pentru emiterea certificatelor de urbanism, prin care vor fi reglementate regimurile economic, juridic și tehnic și se vor solicita documentele și avizele necesare obținerii autorizațiilor de construire.

1.2 Regimul economic:

Fiecare lot are suprafața de 280 mp și categoria de folosință actuală de curți - construcții, iar destinația acestora conform PUZ și RLU aferent, este de LM, zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – UTR 63.

Amplasamentele se află în zona D de impozitare conf. H.C.L. nr. 176/2009.

Reglementări fiscale conform HCL NR. 177/2020 SI L 227/2015 privind Codul fiscal.

1.3. Regimul tehnic: Amplasamentele se află în UTR 63– subzona LM zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, conform PUZ și RLU aferent, respectând și prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată.

Conform art.18 din Legea 50/1991, republicată:

Terenurile prevazute la art. 13 din Legea 50/1991 ce se concesionează pentru realizare de locuințe și spații construite asociate acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafețe:

a) în localitățile urbane:

1. până la 450 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;



2. până la 300 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj, cu două apartamente;
3. până la 250 mp 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 documentației de urbanism;

Funcțiunea predominantă a terenurilor – locuințe și funcțiuni complementare – LM unde se vor edifica construcții pentru locuire sau funcțiuni complementare.

Pentru clădirile de pe fiecare amplasament se propune un regim de înălțime de maxim P+2E, H maxim 10 m.

Se va construi numai în zona edificabilă prevăzută, respectându-se retragerile minime. Se vor autoriza numai construcții care corespund din punct de vedere calitativ în privința integrării urbanistice, expresivității arhitecturale și calității finisajelor.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E

Aspectul exterior al construcțiilor

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură cu clădirea principală
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor

Indicii de construire maximi admiși sunt: *POT maxim – 40 % și CUT – 1,3 mp*. Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelelor va respecta prevederile Codului Civil.

Construcțiile noi, destinate locuirii, trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere, la rețeaua electrică și cea de gaze naturale din zonă.

Documentația tehnică aferentă autorizării lucrării se va elabora cu respectarea normativelor în vigoare și în concordanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, respectând condițiile impuse de avizatorii de utilități.

Documentele necesare emiterii Autorizației de construire sunt cele prevăzute în Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

2.1 Motive de ordin economico-financiar

Concesiunea 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 concesiune exploatându-se în mod optim și eficient terenurile aparținând municipiului Călărași.

2.2. Motive de ordin social

Terenurile propuse spre concesiune vor primi o destinație utilă, obiectivul concesionarului fiind acela de a realiza locuință individuală, în conformitate cu prevederile certificatelor de urbanism emise de Primăria Municipiului Călărași. Nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea și valorificarea zonei unde se vor realiza construcțiile, precum



și atragerea capitalului privat în activități ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de confort a acestuia, pentru o dezvoltare durabilă.

2.3. Conditii de mediu

Concesionarul va obtine toate autorizatiile si avizele necesare pentru realizarea investitiei 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 imobilele - terenuri, pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, ofertantul declarat câștigător are obligatia 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.

Prețul minim de pornire la licitație a fost stabilit la o valoarea a concesiunii de 205 lei/lună, fără TVA, pentru fiecare lot în parte, conform anexei la proiectul de hotărâre, potrivit rapoartelor de evaluare întocmite de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L, rapoarte de evaluare ce vor fi anexate proiectului de hotărâre privind concesionarea celor 5 imobile – terenuri, situate în strada Rocada nr. 2M, strada Rocada, nr. 2H, strada Rocada, nr. 2K, strada Rocada, nr. 2L și strada Rocada, nr. 2J.

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, concesionarea terenului se va face prin licitație.

Pot participa la licitație persoanele fizice si 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 concesionare;
- 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 2023.
- Organizarea licitației - trimestrul I 2023
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul II 2023
- 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 imobilele – terenuri scoase la licitație a fost solicitat avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale privind încadrarea/neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului national de apărare pentru bunurile proprietate privată a municipiului Călărași, eliberându-se în acest sens avizele care atesta neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului national de apărare, astfel: aviz nr 1339/18.04.2022 pentru imobilul cu numărul cadastral 27318 (Rocada nr. 2M), aviz nr.1283/14.04.2022, pentru imobilul cu număr cadastral 27415 (Rocada nr. 2H), aviz nr. 1338 pentru imobilul cu număr cadastral 27417 (Rocada nr. 2K), aviz nr. 1337/18.04.2022, pentru imobilul cu număr cadastral 27319 (str Rocada, nr. 2L), aviz nr. 1688/19.05.2022, pentru imobilul cu număr cadastral 27416 (Rocada, nr. 2J).

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.

Arhitect Șef,
Samolă Laurențiu

Birou Fond Funciar, Registru Agricol,
și cadastru
Zică Mihaela

Directia Economică,
Director executiv adj Parvu Georgeta

PRIMAR,


Direcția tehnică,
Director executiv adj. Zică Florian

Directia Juridică,
Director executiv Papazi Nelu

Întocmit
cons. Dima Elena

