



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Stejarului, nr. 1C, în suprafață de 147 mp, număr cadastral 33388, în vederea edificării unei construcții provizorii

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 27.02.2025; Examinand proiectul de hotărâre nr. 53522/12.02.2025 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Stejarului, nr. 1C, în suprafață de 147 mp, număr cadastral 33388, în vederea edificării unei construcții provizorii - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 53522/12.02.2025;

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. 214/25.11.2024 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 25.11.2024-28.02.2025;
 - raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora din cadrul Primăriei municipiului Călărași nr. 53525/12.02.2025;
 - prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 108/30.05.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Călărași;
 - extrasul de carte funciară;
 - avizul emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, nr. 1505/17.05.2023;
 - certificatul de urbanism, nr. 523/24.10.2024.
 - raportul evaluare nr. 109/06.11.2024 întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.;
 - prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
 - 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. 312, art. 362, alin. 1 și alin. 3 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 concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Stejarului, nr.1C, în suprafață de 147 mp, cu număr cadastral 33388, în vederea edificării unei construcții provizorii, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Stejarului, nr. 1C, în suprafață de 147 mp, cu număr cadastral 33388, în vederea edificării unei construcții provizorii 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 21, nr. consilieri prezenți 21.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 5 abțineri și 5 voturi împotriva, din 21 voturi exprimate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER,

Gheorghe STOIAN

Nr. 25

Adoptată la Călărași,

Astăzi, 27.02.2025

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 concesiune prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, str. Stejarului, nr.1C, în suprafață de 147 mp, număr cadastral 33388 în vederea edificării unei construcții provizorii

1. Descrierea și identificarea terenului

Imobilul - teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași este situat în intravilanul municipiului Călărași, str. Stejarului, nr.1C, în suprafață de 147 mp, cu număr cadastral 33388, fiind situat în zona UTR 15, subzona LM zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime cu P-P+2 conform certificatului de urbanism nr.523/24.10.2024.

1.1. Regimul juridic:

Imobilul teren în suprafață de 147 mp, str. Stejarului, nr.1C se află situat 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 cu modificările și completările ulterioare și este domeniu privat al Municipiului Călărași aflat în administrarea Consiliului Local Municipal Călărași.

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 documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire.

1.2. Regimul economic:

Terenul are suprafață de 147 mp.

Categoria de folosință este curți-construcții iar destinația acestuia conform PUG și RLU aferent, este de zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime cu P-P+2 niveluri-subzona LM, UTR 15 și nu figurează în Registrul spațiilor verzi.

Amplasamentul se află în zona B de impozitare conform HCL nr.176/2009.

Reglementări fiscale: HCL nr.89/2023; Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal.

1.3. Regimul tehnic:

Terenul se află în U.T.R. 15 subzona LM pentru locuințe cu regim mic de înălțime cu P-P+2 niveluri conform PUG și RLU aferent, respectând și prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr.256/1996.

Conform H.G. nr.525/1996, republicată art. 30:

Autorizarea executării unei construcții pe o parcelă nouă se realizează numai când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 mp, pentru clădiri înșiruite și respective de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Să aibă acces la un drum public.

Terenul cu configurația actuală este neconstruibil putând fi utilizat doar ca amenajare parcare, spații verzi, locuri de joacă, amenajări construcții provizorii.

În 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 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. 523/24.10.2024.

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. 109/06.11.2024, **limita minimă a redevenței, respectiv prețul minim de la care va porni licitația publică pentru concesionarea terenului este de 227 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 I - 2025
- Organizarea licitației deschise - trimestrul I- 2025
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație - trimestrul II- 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. 1505/17.05.2023.

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, 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 adjunct,
Dinu Artur

Direcția Economică,
Director economic executiv,
Chiriac Daniela

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

Consilier,
Dorobanțu Ramona

Cancelaria Consiliului Local,
Zane Diana

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

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

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

