

HOTĂRÂREA NR. 73

privind aprobarea Studiului de Oportunitate în vederea concesiunii, prin licitație publică, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str.Caracal, nr.132

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința extraordinară din data de 14.02.2014;

Având în vedere raportul nr.21392/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de Oportunitate privind concesiunea, prin licitație publică, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str.Caracal, nr.132 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.35, 36, 37 și 38/2014;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată, Hotărârii Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006, art.13 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, art.15 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și art.858-873 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit.d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17, art.45 alin.3, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesiunea, prin licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 67511 mp., înscris în cartea funciară nr.214726, situat în str.Caracal, nr.132, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea construirii de locuințe colective cu regim mare de înălțime, destinate cumpărării.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Sorin MANDA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 67511 mp, situat în intravilanul municipiului Craiova , str.Caracal nr.132, înscris în cartea funciară nr.214726, în vederea construirii de locuințe colective cu regim mare de înălțime , destinate cumpărării

I. INFORMAȚII GENERALE

La nivelul Municipiului Craiova, autoritatea publică locală se confruntă pe de o parte cu lipsa resurselor necesare realizării de construcții noi, precum și reabilitării unor construcții existente, iar pe de altă parte cu un deficit de locuințe în raport de numărul mare de cereri de locuințe, destinate închirierii, aflate în evidențele noastre.

Interesul nostru se îndreaptă către găsirea unor soluții la problema locativă cu care se confruntă comunitatea locală, atât pentru familiile sărace *dar și pentru persoanele și/sau familiile care până în prezent nu și-au asigurat o locuință corespunzătoare, dar posedă surplusul constant necesar economisirii și realizează venituri care le permit accesarea unei scheme de creditare.*

Autoritatea publică locală, în cadrul strategiei de dezvoltare a fondului de locuințe, și-a manifestat în permanență interesul pentru acoperirea cerințelor pe plan local și rezolvarea poate a celei mai prioritare necesități la nivelul localității, respectiv lipsa de locuințe având în vedere faptul că în prezent, soluții de rezolvare a lipsei de locuințe există numai pentru câteva cazuri sociale individuale, fără ca problema colectivă majoră să poată fi depășită.

Astfel, având în vedere situația economică actuală, precum și necesitatea asigurării unui fond de locuințe, se impune îmbunătățirea mecanismelor de construire a locuințelor prin atragerea capitalului privat, în considerarea faptului că fondurile asigurate de la bugetul local sunt insuficiente.

Din aceste considerente, atragerea capitalului privat poate fi o sursă de finanțare vitală pentru demararea unui nou program de construcții locuințe ce vor fi supuse vânzării către persoanele interesate.

II.OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 67511 mp, situat în intravilanul municipiului Craiova , str.Caracal nr.132 ,înscris în cartea funciară nr.214726, identificat prin Planul de amplasament și delimitare ce se constituie ca Anexa nr.1.

III.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC,FINANCIAR,SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

Se urmărește în primul rând acoperirea cererii de locuințe existente în acest moment pe plan local, dar și îmbunătățirea sistemului de locuire.

Dreptul la locuință constituie un drept fundamental al fiecărui cetățean, drept conferit de legislația în vigoare.

În contextul actual de criză și pe fondul măsurilor de austeritate, accesul persoanelor la o locuință este din ce în ce mai restricționat.

Ritmul scăzut al construcției de locuințe precum și retrocedarea caselor naționalizate a dus la o creștere semnificativă a numărului de cereri de locuințe la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, astfel că în prezent, în evidența Serviciului Administrare Locuințe se află un număr total de 4545.

Unul din criteriile restrictive ce trebuie îndeplinit de solicitanții de locuințe ANL este reprezentat de vârsta titularului cererii și anume până la 35 de ani la data depunerii cererii și până la 36 de ani la data repartizării locuinței.

În acest sens, o situație deosebită este cea a persoanelor care au depășit vârsta de 36 ani respectiv 954 titulari la nivelul anului 2013 și care potrivit prevederilor legale nu mai pot beneficia de repartizarea unei locuințe construite prin programele ANL, iar în anumite cazuri, aceștia nu mai îndeplinesc nici criteriile restrictive pentru repartizarea unei locuințe sociale ca urmare a depășirii limitei de venit stabilită prin lege. Pentru aceștia singura opțiune este repartizarea unei locuințe construită de stat înainte de anul 1989, însă, cele mai multe apartamente situate în blocuri construite din fondurile statului au fost vândute în perioada 1996 – 1998, în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992, astfel că în prezent fondul destinat închirierii este ocupat la întreaga capacitate.

Astfel, în vederea rezolvării problemei locuirii, pentru segmentul de populație constituit de persoanele care au depășit vârsta de 36 ani și care dispun de resurse financiare proprii, se impune implementarea unui program de construcții de locuințe cu acces la proprietate.

În ceea ce privește cererea de locuințe noi, un alt criteriu cu o mare importanță se constituie în faptul că din ce în ce mai mulți oameni își doresc un sistem nou de locuințe, în case individuale sau colective. Acesta este un fenomen în ascensiune și pe deplin justificat având în vedere locuințele executate în perioadele anterioare. Referitor la calitatea acestora, sunt în proporție de 70% sub standardele unanim acceptate de locuire. Gradul ridicat de uzură tehnică și morală și imposibilitatea de a interveni pentru reabilitarea acestora (costuri ridicate, lipsa posibilității de mutare a locatarilor pe durata lucrărilor de intervenție, etc) susțin cererea tot mai mare de locuințe noi.

Prin implementarea unui program de construire de locuințe colective cu regim mare de înălțime, se are în vedere și creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante prin dezvoltarea unui sistem de trasee pietonale și amenajarea de spații verzi. Totodată, se dezvoltă, în principal, sectorul construcțiilor (materiale de construcții, utilaje) și, în secundar, producția de bunuri și servicii.

Începerea lucrărilor de execuție va permite crearea de noi locuri de muncă atât pentru forța de muncă necalificată, cât și pentru specialiștii în domeniu.

De asemenea, se are în vedere crearea unei strânse legături între societățile de proiectare, de construcții și cele care asigură administrarea și întreținerea condominiilor,

astfel încât activele (locuințele) realizate în cadrul contractului să poată fi exploatate în deplină siguranță și la o calitate satisfăcătoare.

Dezvoltarea construcției de locuințe va conduce la revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul locuințelor și/sau execuția de lucrări de construcții montaj.

Dezvoltarea construcției de locuințe va atrage după sine și îmbunătățirea activității tuturor societăților furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor, precum și a societăților producătoare de bunuri și servicii.

Motivația pentru componenta financiară privind concesionarea terenului prezintă următoarele avantaje :concesionarul va acoperi în întregime costurile construcțiilor executate,concesionarul va achita concendentului ,în contravaloarea terenului concesionat , o redevență anuală stabilită prin contract ,ce se face venit la bugetul local.De asemenea, se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea sumelor privind eliberarea Autorizației de Construire,și a sumelor ce vor fi încasate pentru impozitul pe clădire ,după finalizarea construcției.

IV DATE TEHNICE ALE OBIECTIVULUI CONCESIUNII

IV.1 DATE TEHNICE Municipiul Craiova dispune de suprafața de teren necesară pentru construirea de locuințe, identificată prin Planul de amplasament și delimitare ce se constituie ca Anexa nr.1 după cum urmează:

1.Teren situat în Municipiul Craiova, Strada Caracal, nr.132. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Craiova, este format din teren în suprafață totală de 67511 mp din măsurători, identificat cu număr cadastral 214726, înscris în cartea funciară nr.214726, ca aparținând domeniului public al Municipiului Craiova și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova .

Terenul sus menționat propus pentru realizarea **de locuințe colective cu regim mare de înaltim,destinate cumpărării**” și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora, este liber de sarcini.

Terenul aparținând domeniului public al Municipiului Craiova a fost preluat, în baza H.G. nr.1052/2013, prin Protocol de la Ministerul Apărării Naționale,

IV.2 . CONDIȚII GENERALE PENTRU REALIZAREA CONCESIUNII

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către dezvoltatorii imobiliari a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ :

- Realizarea a minim 1800 unități locative(tip studio și apartamente cu 2,3 camere) în blocuri de locuințe cu P.O.T. Maxim 30 % și C.U.T. Maxim 3,30 în conformitate cu prevederile proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și respectarea condițiilor stipulate în certificatul de urbanism.
- a) - Investitorul va avea dreptul să valorifice locuințele construite pe cheltuiala proprie, în condițiile impuse prin Caietul de Sarcini,la un preț ce nu va depăși 400 euro/mp construit, fără TVA. Un număr de 250 unități locative din tatalul celor realizate, vor fi puse la dispoziția M.A.N.în vederea cumpărării de către personalul Ministerului Apărării Naționale.
- b) -Lucrările ce se vor executa ,se vor încadra în prevederile și condițiile menționate în certificatul de urbanism și vor respecta prevederile specifice din Codul Civil,precum și din alte acte normative în vigoare,de mediu,economico-financiare,PSI.
- c) -Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesionat.

- d) -Arhitectura va respecta ambientul și specificul zonei
- Lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 - Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării obiectivului, cad în sarcina concesionarului.
 - Durata de execuție a obiectivului va fi de maxim 24 luni de la data eliberării autorizației de construire;
 - Investitorul va prezenta garanții bancare pentru execuția obiectivului.
 - Blocurile de locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+3- max P+10E) vor fi prevăzute cu partere comerciale asigurând necesarul de spații pentru următoarele:
 - grădiniță, supermarket,minimarket, fizierie ,coafor,sală de fitness,farmacie, cabinet stomatologic,3 cabinete medicină de familie,1 restaurant, 1 birou de taxe și impozite, 4 birouri pentru administrație.
 - În incintă obiectivului se va prevedea o piscină cu spațiile anexe de deservire a acesteia.
 - Se va asigura necesarul de locuri de parcare conform R.G.U.
 - Caracteristicile principale ale construcțiilor:
 - A. Regimul de înălțime propus pentru locuințe este P+3 -max.10E.Tipul construcției conform proiectului realizat în acest sens va fi în concordanța cu condițiile urbanistice impuse de zona în care este situat terenul.
 - B. La proiectarea locuințelor se va avea în vedere realizarea unui număr de minim 1800 unități locative cuprinzând apartamente cu 2,3 camere și tip studio.
 - C.La proiectarea locuințelor se vor respecta prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, modificată și completată. Fiecare unitate locativă va beneficia de terasă /balcon /logie
 - D.Sistem constructiv
 - 1.În proiectare și execuție se vor respecta toate normativele de proiectare antiseismică în vigoare.
 - E.Finisaje
 - 1. Finisajele interioare și exterioare ,inclusiv termosistemul vor fi de calitate superioară în conformitate cu standardele de calitate a materialelor de construcții în vigoare stabilite de Comunitatea Europeană.
 - F.Echipamente și utilități
 - 1. Fiecare unitate locativă și spațiile comune precum și spațiile cu diverse funcțiuni prevăzute la parterul blocurilor vor fi dotate cu toate echipamentele necesare asigurării unei calități superioare a locuirii/funcționării.
 - 2. Toate echipamentele și instalațiile prevăzute vor deține certificat de calitate sau declarație de conformitate.

V. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

- 5.1 Nivelul minim al redevenței se va stabili prin raport de evaluare care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova,urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local,dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.
- 5.2 Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului,în condiții de piață,conform dispozițiilor art.17 din Legea nr.50/1991.
- 5.3 Valoarea finală a redevenței ,va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează a fi organizată de concendent.

5.4 Redevența anuală adjudecă la licitație , reprezentând prețul concesiunii ,se va achita de concesionar ,după obținerea Autorizației de Construcție,dar nu mai târziu de 31.12.2014 .Modalitatea de plată va fi stabilită de concendent în contractul de concesiune.

5.5 Redevența obținută ca urmare a concesiunii,se face venit la bugetul local al municipiului Craiova.

VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 49 ani cu posibilitatea prelungirii în condițiile legii,pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.Subconcesionarea este interzisă,cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

VII.TERMENE PREVIZIBILE

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație,în funcție de rezultatele acesteia ,dacă se adjudecă de la prima ședință ,sunt necesare minim 90 de zile.

VIII. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

În conformitate cu prevederile O.U.G.nr.54/2006 ,modificată, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, coroborate cu Normele Metodologice din H.G. nr.168/2007și prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, cu art.858-873 din Noul Cod Civil, cu art.15 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia ,modificată și completată și cu prevederile art.36 alin.2 lit.c,d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17, art.45 alin.3, și art. 123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală,concesiunea se va acorda prin licitație publică .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Sorin MANDA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 67511 mp, situat în intravilanul municipiului Craiova , str.Caracal nr.132, înscris în cartea funciară nr.214726, în vederea construirii de locuințe colective cu regim mare de înălțime , destinate cumpărării

I. INFORMAȚII GENERALE

La nivelul Municipiului Craiova, autoritatea publică locală se confruntă pe de o parte cu lipsa resurselor necesare realizării de construcții noi, precum și reabilitării unor construcții existente, iar pe de altă parte cu un deficit de locuințe în raport de numărul mare de cereri de locuințe, destinate închirierii, aflate în evidențele noastre.

Interesul nostru se îndreaptă către găsirea unor soluții la problema locativă cu care se confruntă comunitatea locală, atât pentru familiile sărace *dar și pentru persoanele și/sau familiile care până în prezent nu și-au asigurat o locuință corespunzătoare, dar posedă surplusul constant necesar economisirii și realizează venituri care le permit accesarea unei scheme de creditare.*

Autoritatea publică locală, în cadrul strategiei de dezvoltare a fondului de locuințe, și-a manifestat în permanență interesul pentru acoperirea cerințelor pe plan local și rezolvarea poate a celei mai prioritare necesități la nivelul localității, respectiv lipsa de locuințe având în vedere faptul că în prezent, soluții de rezolvare a lipsei de locuințe există numai pentru câteva cazuri sociale individuale, fără ca problema colectivă majoră să poată fi depășită.

Astfel, având în vedere situația economică actuală, precum și necesitatea asigurării unui fond de locuințe, se impune îmbunătățirea mecanismelor de construire a locuințelor prin atragerea capitalului privat, în considerarea faptului că fondurile asigurate de la bugetul local sunt insuficiente.

Din aceste considerente, atragerea capitalului privat poate fi o sursă de finanțare vitală pentru demararea unui nou program de construcții locuințe ce vor fi supuse vânzării către persoanele interesate.

II.OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 67511 mp, situat în intravilanul municipiului Craiova , str.Caracal nr.132 ,înscris în cartea funciară nr.214726, identificat prin Planul de amplasament și delimitare ce se constituie ca Anexa nr.1.

III.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC,FINANCIAR,SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

Se urmărește în primul rând acoperirea cererii de locuințe existente în acest moment pe plan local, dar și îmbunătățirea sistemului de locuire.

Dreptul la locuință constituie un drept fundamental al fiecărui cetățean, drept conferit de legislația în vigoare.

În contextul actual de criză și pe fondul măsurilor de austeritate, accesul persoanelor la o locuință este din ce în ce mai restricționat.

Ritmul scăzut al construcției de locuințe precum și retrocedarea caselor naționalizate a dus la o creștere semnificativă a numărului de cereri de locuințe la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, astfel că în prezent, în evidența Serviciului Administrare Locuințe se află un număr total de 4545.

Unul din criteriile restrictive ce trebuie îndeplinit de solicitanții de locuințe ANL este reprezentat de vârsta titularului cererii și anume până la 35 de ani la data depunerii cererii și până la 36 de ani la data repartizării locuinței.

În acest sens, o situație deosebită este cea a persoanelor care au depășit vârsta de 36 ani respectiv 954 titulari la nivelul anului 2013 și care potrivit prevederilor legale nu mai pot beneficia de repartizarea unei locuințe construite prin programele ANL, iar în anumite cazuri, aceștia nu mai îndeplinesc nici criteriile restrictive pentru repartizarea unei locuințe sociale ca urmare a depășirii limitei de venit stabilită prin lege. Pentru aceștia singura opțiune este repartizarea unei locuințe construită de stat înainte de anul 1989, însă, cele mai multe apartamente situate în blocuri construite din fondurile statului au fost vândute în perioada 1996 – 1998, în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992, astfel că în prezent fondul destinat închirierii este ocupat la întreaga capacitate.

Astfel, în vederea rezolvării problemei locuirii, pentru segmentul de populație constituit de persoanele care au depășit vârsta de 36 ani și care dispun de resurse financiare proprii, se impune implementarea unui program de construcții de locuințe cu acces la proprietate.

În ceea ce privește cererea de locuințe noi, un alt criteriu cu o mare importanță se constituie în faptul că din ce în ce mai mulți oameni își doresc un sistem nou de locuințe, în case individuale sau colective. Acesta este un fenomen în ascensiune și pe deplin justificat având în vedere locuințele executate în perioadele anterioare. Referitor la calitatea acestora, sunt în proporție de 70% sub standardele unanim acceptate de locuire. Gradul ridicat de uzură tehnică și morală și imposibilitatea de a interveni pentru reabilitarea acestora (costuri ridicate, lipsa posibilității de mutare a locatarilor pe durata lucrărilor de intervenție, etc) susțin cererea tot mai mare de locuințe noi.

Prin implementarea unui program de construire de locuințe colective cu regim mare de înălțime, se are în vedere și creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante prin dezvoltarea unui sistem de trasee pietonale și amenajarea de spații verzi. Totodată, se dezvoltă, în principal, sectorul construcțiilor (materiale de construcții, utilaje) și, în secundar, producția de bunuri și servicii.

Începerea lucrărilor de execuție va permite crearea de noi locuri de muncă atât pentru forța de muncă necalificată, cât și pentru specialiștii în domeniu.

De asemenea, se are în vedere crearea unei strânse legături între societățile de proiectare, de construcții și cele care asigură administrarea și întreținerea condominiilor, astfel încât activele (locuințele) realizate în cadrul contractului să poată fi exploatate în deplină siguranță și la o calitate satisfăcătoare.

Dezvoltarea construcției de locuințe va conduce la revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul locuințelor și/sau execuția de lucrări de construcții montaj.

Dezvoltarea construcției de locuințe va atrage după sine și îmbunătățirea activității tuturor societăților furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor, precum și a societăților producătoare de bunuri și servicii.

Motivația pentru componenta financiară privind concesionarea terenului prezintă următoarele avantaje :concesionarul va acoperi în întregime costurile construcțiilor executate,concesionarul va achita concendentului ,în contravaloarea terenului concesionat , o redevență anuală stabilită prin contract ,ce se face venit la bugetul local.

De asemenea, se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local

prin încasarea sumelor privind eliberarea Autorizației de Construire,și a sumelor ce vor fi încasate pentru impozitul pe clădire ,după finalizarea construcției.

IV DATE TEHNICE ALE OBIECTIVULUI CONCESIUNII

IV.1 DATE TEHNICE Municipiul Craiova dispune de suprafața de teren necesară pentru construirea de locuințe, identificată prin Planul de amplasament și delimitare ce se constituie ca Anexa nr.1 după cum urmează:

1.*Teren situat în Municipiul Craiova, Strada Caracal, nr.132.* Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Craiova, este format din teren în suprafață totală de 67511 mp din măsurători, identificat cu număr cadastral 214726, înscris în cartea funciară nr.214726, ca aparținând domeniului public al Municipiului Craiova și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova .

Terenul sus menționat propus pentru realizarea **de locuințe colective cu regim mare de inaltime,destinate cumpărării”** și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora, este liber de sarcini.

Terenul aparținând domeniului public al Municipiului Craiova a fost preluat, în baza H.G. nr.1052/2013, prin Protocol de la Ministerul Apărării Naționale,

IV.2 . CONDIȚII GENERALE PENTRU REALIZAREA CONCESIUNII

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către dezvoltatorii imobiliari a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ :

- Realizarea a minim 1800 unități locative(tip studio și apartamente cu 2,3 camere) în blocuri de locuințe cu P.O.T. Maxim 30 % și C.U.T. Maxim 3,30 în conformitate cu prevederile proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și respectarea condițiilor stipulate în certificatul de urbanism.
- Investitorul va avea dreptul să valorifice locuințele construite pe cheltuiala proprie, în condițiile impuse prin Caietul de Sarcini,la un preț ce nu va depăși 400 euro/mp construit, fără TVA. Un număr de 250 unități locative din totalul celor realizate, vor fi puse la dispoziția M.A.N.în vederea cumpărării de către personalul Ministerului Apărării Naționale.

- Lucrările ce se vor executa ,se vor încadra în prevederile și condițiile menționate în certificatul de urbanism și vor respecta prevederile specifice din Codul Civil,precum și din alte acte normative în vigoare,de mediu,economico-financiare,PSI.
- Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesionat.
- Arhitectura va respecta ambientul și specificul zonei
- Lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării obiectivului, cad în sarcina concesionarului.
- Durata de execuție a obiectivului va fi de maxim 24 luni de la data eliberării autorizației de construire;
- Investitorul va prezenta garanții bancare pentru execuția obiectivului.
- Blocurile de locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+3- max P+10E) vor fi prevăzute cu partere comerciale asigurând necesarul de spații pentru următoarele:
 - grădiniță, supermarket,minimarket, frizerie ,coafor,sală de fitness,farmacie, cabinet stomatologic,3 cabinete medicină de familie,1 restaurant, 1 birou de taxe și impozite, 4 birouri pentru administrație.
- În incintă obiectivului se va prevedea o piscină cu spațiile anexe de deservire a acesteia.
- Se va asigura necesarul de locuri de parcare conform R.G.U.
- Caracteristicile principale ale construcțiilor:

A. Regimul de înălțime propus pentru locuințe este P+3 -max.10E.Tipul construcției conform proiectului realizat în acest sens va fi în concordanța cu condițiile urbanistice impuse de zona în care este situat terenul.

B. La proiectarea locuințelor se va avea în vedere realizarea unui număr de minim 1800 unități locative cuprinzând apartamente cu 2,3 camere și tip studio.

C.La proiectarea locuințelor se vor respecta prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, modificată si completată. Fiecare unitate locativă va beneficia de terasă /balcon /logie

D.Sistem constructiv

1.În proiectare și execuție se vor respecta toate normativele de proiectare antiseismică în vigoare.

E.Finisaje

1.Finisajele interioare și exterioare ,inclusiv termosistemul vor fi de calitate superioară în conformitate cu standardele de calitate a materialelor de construcții în vigoare stabilite de Comunitatea Europeană.

F.Echipamente și utilități

1.Fiecare unitate locativă și spațiile comune precum și spațiile cu diverse funcțiuni prevăzute la parterul blocurilor vor fi dotate cu toate echipamentele necesare asigurării unei calități superioare a locuirii/funcționării.

2. Toate echipamentele și instalațiile prevăzute vor deține certificat de calitate sau declarație de conformitate.

V. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

5.1 Nivelul minim al redevenței se va stabili prin raport de evaluare care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova,urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local,dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

5.2 Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conform dispozițiilor art.17 din Legea nr.50/1991.

5.3 Valoarea finală a redevenței , va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează a fi organizată de concedent.

5.4 Modalitatea de plată va fi stabilită de concedent în contractul de concesiune.

5.5. Redevența pentru anul 2014 , reprezentând prețul concesiunii , se va achita de concesionar , după obținerea Autorizației de Construcție, dar nu mai târziu de 31.12.2014 .

5.6 Redevența obținută ca urmare a concesiunii, se face venit la bugetul local al municipiului Craiova.

VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 49 ani cu posibilitatea prelungirii în condițiile legii, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

VII. TERMENE PREVIZIBILE

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, în funcție de rezultatele acesteia , dacă se adjudecă de la prima ședință , sunt necesare minim 90 de zile.

VIII. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

În conformitate cu prevederile O.U.G.nr.54/2006 , modificată, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, coroborate cu Normele Metodologice din H.G. nr.168/2007 și prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, cu art.858-873 din Noul Cod Civil, cu art.15 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia , modificată și completată și cu prevederile art.36 alin.2 lit.c,d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17, art.45 alin.3, și art. 123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, concesiunea se va acorda prin licitație publică .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Sorin MANDA