

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a două imobile-terenuri, situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale, proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița

Consiliul local al municipiului Bistrița întrunit în ședința ordinară, în data de _____;

având în vedere:

extrasele de carte funciară nr.72294 și nr.85891 Bistrița eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița – Năsăud;

certIFICATELE de urbanism nr.1708/25.09.2023 și nr.1707/25.09.2023 eliberate de Primăria municipiului Bistrița;

referatul de aprobare nr.26313/13.03.2024 al Primarului municipiului Bistrița;

raportul nr.26314/13.03.2024 al Serviciului public municipal Direcția Patrimoniu și al Direcției Juridică, Resurse Umane, Publice Achiziții ;

avizul _____ nr. _____ 2024 al Comisiei juridice și administrație publică locală;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.29/24.02.2005 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe individuale strada Subcetate – etapa II" în municipiul Bistrița, UTR 15, beneficiar Consiliul Local al municipiului Bistrița;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013 privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism”, Beneficiar: Consiliul local al municipiului Bistrița, cu modificările și completările ulterioare, prelungit prin Hotărârile Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/31.10.2018 și nr.207/14.11.2023;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 privind aprobarea documentațiilor de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor proprietate publică sau privată a municipiului Bistrița;

în conformitate cu:

prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile art.553, art.555 și următoarele, art.871 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.87 alin.5, art.108 lit.b), art.129 alin.2 lit.c) și alin.6 lit.b), art.139 alin.3 lit.g), art.302 și următoarele, art.362 alin.1 și alin.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. - Se aprobă concesiunea prin licitație publică a două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, strada Subcetate nr.51A și strada Orhideei

nr.cad.72294 și CF Bistrița nr.85891, nr.cad.85891, proprietate a municipiului Bistrița – domeniul privat, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale, proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița.

ART.2.(1) – Se aprobă Studiul de oportunitate privind inițiativa concesionării prin licitație publică a două imobile-terenuri, situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale, proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Durata concesiunii se stabilește pentru perioada de 49 de ani, conform prevederilor legale.

ART.3. - Procedura de organizare a licitației publice și documentația de atribuire a contractelor de concesiune se vor realiza în conformitate cu prevederile Anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 prin grija comisiei numită în acest scop.

ART.4.(1) - Se aprobă redevența minimă de pornire la licitație în sumă de 3,00 lei/mp/an.

(2) – Redevența rezultată în urma licitației publice va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație.

(3) - Redevența rezultată în urma licitației publice se achită anual, în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs și se face venit la Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu”.

ART.5.(1) – Se aprobă condițiile specifice impuse persoanelor interesate pentru participare la procedura concesionării :

- a) ofertanții vor avea vârsta cuprinsă între 18 – 40 ani,
- b) ofertanții vor avea domiciliul în municipiul Bistrița,
- c) nu dețin sau nu au deținut în proprietate imobil cu destinația de locuință sau teren destinat construirii unei locuințe proprietate, atât în municipiul Bistrița cât și în localitățile componente.

(2) – Se aprobă obligația în sarcina fiecărui adjudecător al licitației publice de a obține autorizația de construire în vederea edificării construcției cu destinația de locuință în termen de 2 ani de la data încheierii contractului de concesiune și de a realiza construcția în termen de 5 ani de la data autorizăției de construire, eliberată de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, sub sancțiunea retragerii concesiunii și rezilierii contractului de concesiune.

ART.6.(1) – Se stabilește criteriul de atribuire al contractului de concesiune respectiv ”cel mai mare nivel al redevenței/mp/an oferită”.

(2) - Se stabilește garanția de participare la licitație la suma de 639 lei, respectiv 804 lei, raportat la cuantumul minim al redevenței datorată pentru primul an de exploatare.

(3) - Contravaloarea documentației de atribuire se stabilește la suma de 150 lei.

ART.7. – Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de concesiune în conformitate cu prevederile capitolului III din documentația de atribuire a contractului de concesiune prevăzută în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020.

ART.8.(1) - Se aprobă numirea comisiei pentru organizarea procedurii de concesionare prin licitație publică a celor două imobile-terenuri menționate la art.1, în următoarea componență:

1. Domnul Sorin Hangan - Viceprimarul municipiului Bistrița - președinte;
2. Domnul Vasile Marina - Director executiv - Direcția Patrimoniu - membru;

3. Doamna Mihaela Cornea - Consilier Direcția Patrimoniu - membru;
4. Doamna Monica Pop – Arhitect Șef – Serviciul Urbanism - membru;
5. Domnul Vlad Tudor Mihai - Consilier juridic – Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice - membru;
6. Reprezentantul Administrației Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud - membru;
7. Doamna Ana Faur - Inspector Direcția Patrimoniu - secretar.

(2) - În lipsa motivată a persoanelor nominalizate ca membri titulari, atribuțiile acestora în cadrul comisiei vor fi exercitate de către membrii supleanți, astfel:

1. Domnul Călin Stan - Viceprimarul municipiului Bistrița - președinte supleant;
2. Doamna Alina Ionescu - Șef serviciu Administrare Domeniu Public și Privat, Direcția Patrimoniu - membru supleant;
3. Doamna Corina Drăguș - Consilier Direcția Patrimoniu - membru supleant;
4. Doamna Amalia Cuzdriorean – Consilier Serviciul urbanism - membru supleant;
5. Doamna Daniela Alexandra Stoian - Consilier juridic – Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice - membru supleant;
6. Reprezentantul Administrației Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud - membru supleant;
7. Doamna Carmen Simona Cojocariu - Inspector Direcția Patrimoniu – secretar supleant.

(3) - Membrul titular și membrul supleant, reprezentanți ai Administrației Finanțelor Publice Bistrița - Năsăud, vor fi nominalizați în scris, la solicitarea Primăriei municipiului Bistrița, pentru această procedură.

ART.9. – Imobilele-terenuri supuse concesiunii nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în baza legilor reparatorii, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

ART.10. – Primarul municipiului Bistrița, prin Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu” și „Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice”, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.11. - Prezenta hotărâre a fost adoptată de către Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea prevederilor art.139 alin.3 lit.”g” și alin.6 din Codul Administrativ, respectiv cu un număr de ____ voturi ”pentru”, ____ „împotriva” și ____ „abțineri” din ____ consilieri prezenți.

ART.12. – Secretarul general al municipiului Bistrița, prin Compartimentul pregătire documente, contencios, va comunica prezenta hotărâre:

- Serviciului public municipal “Direcția Patrimoniu”;
- Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Arhitectului șef al municipiului Bistrița;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului - județul Bistrița – Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE,
PRIMAR,
IOAN TURC

AVIZ DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
FLOARE GAFTONE

Bistrița la _____

Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu votul secret al majorității consilierilor locali în funcție.
 AF/2ex.

**JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA****STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind inițiativa concesionării prin licitație publică a două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița

I. Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează să fie concesionate:

I.1. Bunurile care fac obiectul concesionării sunt două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, strada Subcetate nr.51A și strada Orhideei nr.16 în suprafață de 213 mp, respectiv 268 mp. Imobilele sunt înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, figurând în CF Bistrița nr.72294, nr. cad. 72294 și CF Bistrița nr.85891, nr. cad. 85891, având categoria de folosință "curți-construcții".

I.2. Imobilele-terenuri sunt proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul privat, dobândite prin lege și sunt libere de sarcini.

I.3. Conform Planului Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe individuale strada Subcetate – etapa II" aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr.29/24.02.2005, imobilele sunt cuprinse în ansamblul de locuințe individuale și colective Subcetate, în zona de nord a acestuia, având ca vecini la nord - terenuri proprietate privată a municipiului Bistrița, la sud terenuri proprietate privată, la est - strada Subcetate, bun proprietate publică a municipiului Bistrița și la vest - teren proprietate privată a municipiului Bistrița - strada Orhideei.

I.4. Din punct de vedere al Planului Urbanistic General și al Regulamentului local de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013, prelungit prin Hotărârile Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/2018 și nr.207/2023 și conform certificatelor de urbanism nr.88636/1708/25.09.2023 și nr.88637/1707/25.09.2023, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimea max.P+2E, UTR 24, zona L2. Utilizările funcționale sunt prevăzute în Anexele care fac parte integrantă din certificatele de urbanism.

I.5. Imobilele se află în zona "B" de impozitare, conform prevederilor Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.144/2014.

I.6. Accesul la proprietăți se face direct din calea publică, respectiv din strada Subcetate având o deschidere de 10,38 m și strada Orhideei având o deschidere de 8,22 m.

I.7. Imobilele au acces la toate rețelele tehnico-edilitare specifice mediului urban: apă, canalizare ape uzate menajere, electricitate, telefonie, gaze naturale.

II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii:

la Hotărârea nr. _____
a Consiliului local al municipiului Bistrița

II.1. Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentelor conform destinației și specificului zonei, la potențialul maxim și susținerea dezvoltării de locuințe pentru tinerii din municipiul Bistrița.

II.2. Din punctul de vedere al autorității locale, au fost identificate trei componente majore care justifică procedura de concesiune a loturilor de teren și anume, aspectele de ordin social, economic și financiar.

II.3. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivelor va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

a. administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Bistrița, în vederea satisfacerii nevoilor sociale ale cetățenilor municipiului, cât și atragerea de fonduri la bugetul local;

b. valorificarea potențialului terenurilor, acesta fiind în prezent neutilizat, cu aspect neîngrijit, spațiu verde neamenajat;

c. sistematizarea armonioasă a zonei, precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației, respectiv locuințe individuale de locuit și spații verzi;

d. îmbunătățirea aspectului architectural al zonei;

e. realizarea unor construcții individuale moderne, într-o zonă unde funcțiunea dominantă este reprezentată de locuirea în clădiri de locuit individuale și colective;

f. crearea oportunității pentru tinerii cu vârsta cuprinsă între 18 și 40 de ani, cu domiciliul în municipiul Bistrița, care nu dețin și nu au deținut o locuință în proprietate, sau teren destinat construirii unei locuințe.

II.4. De asemenea, nu poate fi neglijat impactul economic generat de îmbunătățirea imaginii zonei, a îndeplinirii aspectului social, a nevoii de dezvoltare locuințe pentru tinerii comunității locale, precum și ridicarea gradului civilizației și confortului personal, pentru o dezvoltare durabilă a municipiului Bistrița.

II.5. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizațiilor de construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe terenuri, respectiv pe construcții, după finalizarea acestora.

II.6. Imobilele vor fi construite cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor certificatelor de urbanism nr.1707/25.09.2023 și nr.1708/25.09.2023, vor fi întreținute pe toată perioada contractuală prin grija concesiionarilor și vor respecta normele de protecție a mediului înconjurător.

II.7. Pe loturile de teren care fac obiectul concesiunii, ofertanții declarați câștigători au obligația de a realiza imobile construcții cu destinația de locuințe unifamiliale, materializate prin construcții unitare, moderne, expresive din punct de vedere architectural, care să se încadreze armonios în zona adiacentă, inclusiv spații verzi pe o suprafață de minim 30% din teren, conform prevederilor legale în vigoare. Clădirile trebuie să se integreze în zonă prin regimul de înălțime, volumetrie, retragere și aliniere în frontul stradal, conform specificațiilor din certificatele de urbanism.

II.8. Realizarea sistematizării terenurilor, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente, cad în sarcina adjudecătorilor licitației.

II.9. Investițiile necesare vizează construcțiile efective a imobilelor cu destinația de locuințe, cât și racordarea la utilități și sistematizarea verticală necesară acceselor, sumele aferente nu vor fi decontate în contul redevenței.

II.10. Durata maximă pentru realizarea investițiilor / locuințe este de 7 ani de la data semnării contractelor de concesiune, astfel în termen de 2 ani de la data încheierii contractelor de concesiune, adjudecătorii au obligația de a obține autorizațiile de construire pentru realizarea construcțiilor cu destinația de locuințe, iar în termen de 5 ani de la data emiterii autorizațiilor de construire au obligația realizării investițiilor, sub sancțiunea retragerii concesiunii și rezilierii de drept a contractelor de concesiune.

III. Nivelul minim al redevenței:

III.1. Conform prevederilor art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

III.2. Conform prevederilor legale pentru utilizarea imobilelor, proprietate privată a municipiului Bistrița, concesionarii acționează pe riscul și răspunderea lor, având dreptul și obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe.

III.3. Având în vedere locațiile terenurilor, respectiv zona Subcetate, scopul concesiunii de edificare a unor locuințe unifamiliale proprietate personală pentru tineri și faptul că, concesionarii au obligația de a efectua investițiile din surse proprii, de a amenaja, întreține și exploata imobilele conform destinațiilor stabilite prin contractele de concesiune, raportat și la quantumul redevențelor aferente contractelor de concesiune încheiate pentru terenurile situate în zona Subcetate, pe care sunt edificate locuințe proprietate personală, baza principiilor tratamentului egal și nediscriminării, aplicabile contractelor de concesiune, considerăm echitabil nivelul minim al redevenței de pornire la licitație de 3 lei/mp/an. Rezultă o valoare minimă a redevențelor de 639 lei/an, respectiv 804 lei/an, care se vor modifica anual cu indicele de actualizare la inflație.

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractelor de concesiune și justificarea alegerii procedurii:

IV.1. Conform prevederilor art.362 alin.1 și alin.3 și art.312 alin.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, procedura utilizată pentru atribuirea contractelor de concesiune este licitația publică.

IV.2. Licităția va fi organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Documentației de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesionarea bunurilor proprietate publică sau privată a

la Hotărârea nr. _____
a Consiliului local al municipiului Bistrița

Municipiului Bistrița, aprobată în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020.

IV.3. În vederea susținerii dezvoltării de locuințe pentru tineri, se impune stabilirea unor condiții speciale pentru persoanele fizice interesate să participe la procedură, respectiv:

- a) ofertanții vor avea vârsta cuprinsă între 18 – 40 ani,
- b) ofertanții vor avea domiciliul în municipiul Bistrița,
- c) nu dețin sau nu au deținut în proprietate locuință sau teren destinat construirii unei locuințe proprietate personală, atât în municipiul Bistrița cât și în localitățile componente.

IV.4. Va putea participa la procedura de licitației publice organizate, orice persoană fizică interesată, care se încadrează în condițiile impuse prin documentațiile de atribuire și cele aprobate de Consiliul local în vederea concesiunii, inclusiv a următoarelor condiții speciale menționate mai sus.

IV.5. Se impun condiții și cu privire la termenele de realizare a construcțiilor cu destinația de locuințe, respectiv:

a) obligația de a obține Autorizațiile de construire pentru realizarea construcțiilor cu destinația de locuințe în termen de 2 ani de la data încheierii contractelor de concesiune, sub sancțiunea retragerii dreptului de concesiune și rezilierii de drept a contractelor de concesiune.

b) obligația de a realiza construcțiile în termen de 5 ani de la data emiterii autorizațiilor de construire, sub sancțiunea retragerii dreptului de concesiune și rezilierii de drept a contractelor de concesiune.

V. Durata estimată a concesiunii

V.1. Având la bază prevederile art.306 din Codul Administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, precum și principiile tratamentului egal și nediscriminării, aplicabile contractelor de concesiune, raportat la destinația investițiilor ce se doresc a fi realizate, respectiv construcții cu destinația de locuințe și la prevederile contractelor de concesiune încheiate pentru imobilele-terenurile situate în aceeași zonă și cu aceeași destinație, durata concesiunii se stabilește pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării contractelor de concesiune, conform prevederilor legale.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

VI.1. Termenele vor fi stabilite în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020.

DIRECTOR EXECUTIV,
Vasile MARINA

A.F/2ex.



SEF SERVICIU,
Alina IONESCU



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Sucetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița

Zona Subcetate este una din zonele rezidențiale ale municipiului Bistrița, subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu, în care Municipiul Bistrița deține o suprafață mare de teren, care a fost concesionată pentru edificare de locuințe proprietate personală și pe care s-au edificat de-a lungul anilor blocuri de locuințe colective construite prin Agenția Națională pentru Locuințe sau blocuri de locuințe sociale.

În această zonă Municipiul Bistrița deține două loturi de teren libere identificate în CF nr.72294 și CF nr.85891 pentru care se dorește valorificarea în scopul construirii de locuințe, având în vedere că există cereri pentru atribuire terenuri pentru construire locuințe.

Cele două imobile fac parte din zona de locuințe individuale și colective Subcetate, a cărei amenajare a fost aprobată prin Planul Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe individuale strada Subcetate – etapa II" aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr.29/24.02.2005, făcând obiectul construirii de locuințe proprietate personală pentru tineri, motiv pentru care propun valorificarea lor în acest scop.

Având în vedere cele menționate mai sus și modificările aduse legislației aplicabile bunurilor proprietatea unității administrativ-teritoriale, prin adoptarea Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 a Codului Administrativ, raportat la regimul și destinația proprietății, valorificarea lor este posibilă prin concesiune prin procedura licitației publice, în conformitate cu prevederile acestui act normativ, cu menținerea condițiilor care au fost aprobate prin hotărâri anterioare ale consiliului local care au fost aplicate loturilor de teren din zonă, cu aceeași destinație și adjudecărilor licitațiilor organizate.

Astfel, în conformitate cu prevederile actului normativ sus menționat, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 a fost aprobată procedura de organizare a licitațiilor publice și documentația de atribuire a contractelor de concesiune, astfel că licitația publică se va realiza în conformitate cu prevederile Anexei nr.1 la hotărârea sus menționată care asigură cadrul legal general necesar organizării licitației pentru atribuirea contractelor de concesiune. Prin prezentul proiect este necesar a se aproba concesiunea celor două imobile și scopul/destinația acestora, precum și a se stabili redevența minimă de pornire la licitație, termenul concesiunii, quantumul garanției, numirea comisiei, criteriul/criteriile de atribuire a contractelor, precum și alte specificații și condiții considerate necesare concesiunii raportat la destinație.

Conform studiului de oportunitate întocmit, loturile de teren vor fi utilizate pentru edificarea unor construcții cu destinația de locuințe, cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a documentațiilor de urbanism aplicabile zonei, cu obligația obținerii tuturor acordurilor, avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege. Pe loturile de teren concesionate, ofertanții declarați câștigători vor avea obligația de a realiza imobile construcții cu destinația de locuințe unifamiliale, materializate printr-o construcție unitară, modernă, expresivă din punct de vedere arhitectural, care să se încadreze armonios în zona adiacentă, conform prevederilor legale în vigoare. Clădirile trebuie să se integreze în zonă prin regimul de înălțime, volumetrie, retragerea și linierea în frontul stradal, conform prevederilor certificatelor de urbanism.

Având la bază prevederile Codului Administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, precum și principiile tratamentului egal și nediscriminării aplicabile contractelor de concesiune, raportat la destinația investițiilor ce se doresc a fi realizate, respectiv construcții cu destinația de locuințe și la prevederile contractelor de concesiune încheiate pentru imobilele-terenuri situate în aceeași zonă și cu aceeași destinație, proiectul propune ca procedura licitației publice să se organizeze cu următoarele specificații:

- cuantumul redevenței minime de pornire la licitație propus este de 3,00 lei/mp/an, calculate raportat la media redevențelor pe care concesionarii din zona Subcetate o achită pentru anul 2024, urmând ca plata să se efectueze în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs. Redevența rezultată în urma licitației publice va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație.

- garanția de participare la licitație este în cuantum de 639 lei, respectiv 804 lei, rezultată raportat la valoarea minimă a redevenței în cuantum de 3 lei/mp/an propusă, înmulțită cu suprafața loturilor de teren, 213 mp., respectiv 268 mp., datorată pentru primul an de exploatare;

- se propune ca și criteriu de atribuire al contractelor de concesiune "cel mai mare nivel al redevenței/mp/an oferită", nefiind indentificat un alt posibil criteriu de departajare care să poată fi aplicat.

- durata contractelor de concesiune ce se vor încheia cu câștigătorii licitației, propusă este de 49 de ani, conform prevederilor legale și raportat la destinația terenului și scopul concesiunii.

- în vederea susținerii dezvoltării de locuințe pentru tineri, se impune stabilirea unor condiții speciale pentru persoanele fizice interesate să participe la procedură, similar celorlalte proceduri organizate, respectiv:

- a) ofertanții vor avea vârsta cuprinsă între 18 – 40 ani,

- b) ofertanții vor avea domiciliul în municipiul Bistrița,

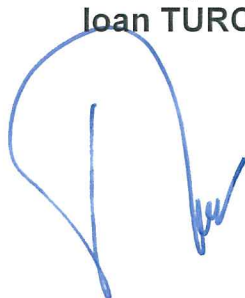
- c) nu dețin sau nu au deținut în proprietate locuință sau teren destinat construirii unei locuințe proprietate, atât în municipiul Bistrița cât și în localitățile componente.

- adjudecătorii licitației publice vor avea obligația de a obține autorizațiile de construire în vederea edificării construcțiilor în termen de 2 ani de la data încheierii contractelor de concesiune și să realizeze construcțiile în termen de 5 ani de la data autorizațiilor de construire, eliberate de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, sub sancțiunea retragerii concesiunii și rezilierii contractelor de concesiune;

- drepturile și obligațiile adjudecătorilor sunt prevăzute în Contractul cadru de concesiune cuprins în anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local nr.23/2020.

În temeiul prevederilor Codului Administrativ și ale Noului Cod Civil, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița, în forma prezentată.

Primarul municipiului Bistrița
Ioan TURC



V.M./A.F./2ex.

R A P O R T

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița

Zona Subcetate este una din zonele rezidențiale ale municipiului Bistrița, subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu, complementar instituției servicii, mică industrie, în care Municipiul Bistrița deține o suprafață mare de teren, care a fost concesiunată persoanelor fizice pentru edificare de locuințe proprietate personală și pe care s-au edificat de-a lungul anilor și blocuri de locuințe colective construite prin Agenția Națională pentru Locuințe și blocuri de locuințe sociale.

Pentru loturile de teren identificate în CF Bistrița nr.72294 nr.cad.3052/5 (nr. top. vechi 6441/3/3/5) și CF Bistrița nr.85891 nr.cad.3052/10 (nr. top. vechi 6441/3/3/10) situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, au fost încheiate contracte de concesiune în anul 1999, însă datorită faptului că titularii acestor contracte nu și-au îndeplinit obligațiile contractuale cu privire la realizarea construcțiilor cu destinația de locuințe, în anul 2020 au fost încetate contractele și terenurile au fost preluate libere de sarcini.

În anul 2023 a fost finalizată procedura de actualizarea înscrierii tuturor loturilor de teren situate în zona Subcetate și care fac obiectul unor contracte de concesiune, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară în proprietatea Municipiului Bistrița, domeniul privat, astfel că cele două loturi de teren mai sus menționate sunt înscrise în evidențele de carte funciară, în CF Bistrița nr. 72294, nr. cad. 72294 (nr.cad. vechi 3052/5) și CF Bistrița nr. 85891, nr. cad. 85891 (nr.cad.vechi 3052/10) cu suprafață de 213 mp., respectiv 268 mp., str. Subcetate nr.51A și str. Orhideei nr.16.

Cele două imobile fac parte din zona de locuințe individuale și colective Subcetate, a cărei amenajare a fost aprobată prin Planul Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe individuale strada Subcetate – etapa II" aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr.29/24.02.2005, făcând obiectul construirii de locuințe proprietate personală pentru tineri, motiv pentru care este necesară valorificarea lor în acest scop.

Având în vedere cele menționate mai sus și prevederile legislației aplicabile bunurilor proprietatea unității administrativ-teritoriale, prin Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codului Administrativ, raportat la regimul și destinația proprietății, valorificarea lor este posibilă prin concesiune prin procedura licitației publice, în conformitate cu prevederile acestui act normativ, cu menținerea condițiilor care au fost aprobate prin hotărâri anterioare ale consiliului local care au fost aplicate loturilor de teren din zonă, cu aceeași destinație și adjuccătorilor licitațiilor organizate.

Astfel, în conformitate cu prevederile actului normativ sus menționat, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 a fost aprobată procedura de organizare a licitațiilor publice și documentația de atribuire a contractelor de concesiune, astfel că licitația publică se va realiza în conformitate cu prevederile Anexei nr.1 la hotărârea sus menționată care asigură cadrul legal general necesar organizării licitației pentru atribuirea contractelor de concesiune. Prin prezentul proiect este necesar a se aproba concesionarea celor două imobile și scopul/destinația acestora, precum și a se stabili redevența minimă de pornire la licitație, termenul concesiunii, cuantumul garanției, numirea comisiei, criteriul/criteriile de atribuire a contractelor, precum și alte specificații și condiții considerate necesare concesionării raportat la destinație.

Raportat la prevederile art.4 din Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 conform căruia toate inițiativele care au ca obiect valorificarea bunurilor proprietate publică sau privată a Municipiului Bistrița trebuie să aibă la bază un certificat de urbanism care cuprinde informații cu privire la regimul juridic economic și tehnic al bunurilor, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, au fost solicitate și eliberate certificatele de urbanism nr.88636/1708/25.09.2023 și nr.88637/1707/25.09.2023 pentru cele două imobile.

Conform certificatelor de urbanism, din punct de vedere al Planului Urbanistic General și al Regulamentului local de urbanism, aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013, prelungit prin Hotărârile Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/2018 și nr.207/2023, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimea max.P+2E, UTR 24, zona L2.

Conform studiului de oportunitate întocmit, loturile de teren vor fi utilizate pentru edificarea unor construcții cu destinația de locuințe, cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a documentațiilor de urbanism aplicabile zonei, cu obligația obținerii tuturor acordurilor, avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege. Pe loturile de teren concesionate, ofertanții declarați câștigători vor avea obligația de a realiza imobile construcții cu destinația de locuințe unifamiliale, materializate printr-o construcție unitară, modernă, expresivă din punct de vedere arhitectural, care să se încadreze armonios în zona adiacentă, conform prevederilor legale în vigoare. Clădirile trebuie să se integreze în zonă prin regimul de înălțime, volumetrie, retragerea și linierea în frontul stradal, conform prevederilor certificatelor de urbanism. Accesul la proprietăți se va face direct din strada Subcetate, respectiv strada Orhideei și există obligația de a amenaja spații verzi pe minim 30% din suprafața fiecărui teren. Realizarea sistematizării terenurilor, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente cad în sarcina adjudecătorului licitației. Investițiile necesare vizează construcțiile efective a locuințelor, împrejmuire, racordare la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor, toate acestea cu respectarea prevederilor certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire ce urmează a fi eliberate.

Având la bază prevederile Codului Administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, precum și principiile tratamentului egal și nediscriminării aplicabile contractelor de concesiune, raportat la destinația investițiilor ce se doresc a fi realizate, respectiv construcții cu destinația de locuințe și la prevederile contractelor de concesiune încheiate pentru imobilele-terenuri

situate în aceeași zonă și cu aceeași destinație, proiectul propune ca procedura licitației publice să se organizeze cu următoarele specificații:

- cuantumul redevenței minime de pornire la licitație propus este de 3,00 lei/mp/an, raportat la media redevențelor pe care concesionarii din zona Subcetate o achită pentru anul 2024, urmând ca plata să se efectueze în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs. Redevența rezultată în urma licitației publice va fi indexată anual cu indicii de actualizare la inflație.

- garanția de participare la licitație este în cuantum de 639 lei, respectiv 804 lei, rezultată raportat la valoarea minimă a redevenței în cuantum de 3 lei/mp/an propusă, înmulțită cu suprafața loturilor de teren, 213 mp., respectiv 268 mp., datorată pentru primul an de exploatare;

- se propune ca și criteriu de atribuire al contractelor de concesiune "cel mai mare nivel al redevenței/mp/an oferită", nefiind indentificat un alt posibil criteriu de departajare care să poată fi aplicat.

- durata contractelor de concesiune ce se vor încheia cu câștigătorii licitației, propusă este de 49 de ani, conform prevederilor legale și raportat la destinația terenului și scopul concesiunii.

- în vederea susținerii dezvoltării de locuințe pentru tineri, se impune stabilirea unor condiții speciale pentru persoanele fizice interesate să participe la procedură, similar celorlalte proceduri organizate, respectiv:

- a) ofertanții vor avea vârsta cuprinsă între 18 – 40 ani,

- b) ofertanții vor avea domiciliul în municipiul Bistrița,

- c) nu dețin sau nu au deținut în proprietate locuință sau teren destinat construirii unei locuințe proprietate, atât în municipiul Bistrița cât și în localitățile componente.

- adjudecătorii licitației publice vor avea obligația de a obține autorizațiile de construire în vederea edificării construcțiilor în termen de 2 ani de la data încheierii contractelor de concesiune și să realizeze construcțiile în termen de 5 ani de la data autorizațiilor de construire, eliberate de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, sub sancțiunea retragerii concesiunii și rezilierii contractelor de concesiune.

- drepturile și obligațiile adjudecătorilor sunt prevăzute în Contractul cadru de concesiune cuprins în anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local nr.23/2020.

În temeiul prevederilor Codului Administrativ și ale Noului Cod Civil, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării prin licitație publică a două imobile-terenuri situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, în vederea edificării unor locuințe unifamiliale proprietate personală pentru tinerii din municipiul Bistrița, în forma prezentată de inițiator, să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Vasile MARINA**



V.M./A.F./2ex.

**SEF SERVICIU,
Alina IONESCU**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Dumitru Matei CINCEA**

