

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:

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 cuantumul 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. Licitația 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 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, cun 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.

ooo000ooo

FA/CTT 3 ex.