

JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițiativa concesionării prin licitație publică a cotei de 100/1342 părți teren
situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Sigmir,
în vederea construirii unui altar de vară

I. Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat:

I.1. Bunul care face obiectul concesionării prin licitație publică este cota de 100/1342 părți din terenul aflat în jurul Parohiei Ortodoxe Române Sigmir – Hramul „Sfântul Ierarh Nicolae”, situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Sigmir nr.110,111, imobil înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, figurând în CF Bistrița nr.73761, nr. cad. 73761, având categoria de folosință „arabil”.

I.2. Imobilul-teren este proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul public, dobândit prin lege și este liber de sarcini.

I.3. 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 certificatului de urbanism nr.9596/190/14.02.2024, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Sigmir, UTR 22 (Zp-Is) - zonă de instituții publice, comerț, servicii – centrul localității. Utilizările admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise sunt prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integrantă din certificatul de urbanism.

I.4. Conform Reglementărilor specifice nr.9872/31.01.2024 întocmite de Compartimentul Monumente din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița, care fac parte integrantă din certificatul de urbanism, intervențiile în zona centrală a localității componente Sigmir se realizează în baza unui proiect de arhitectură avizat de Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud.

I.5. Imobilul este traversat de rețeaua electrică aeriană LEA 20Kv existentă în zonă și este situat în zona de protecție a centrului localității componente Sigmir.

I.6. Imobilul se află în zona ”C” de impozitare, conform prevederilor Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.144/2014.

I.7. Accesul la proprietate se face direct din calea publică.

I.8. Imobilul are 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 amplasamentului conform destinației specific zonei, la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului cât și al concesionarului.

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

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

a. administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Bistrița, în vederea satisfacerii comunității creștine din localitatea componentă Sigmir;

b. valorificarea potențialului terenului, acesta fiind în prezent utilizat ca acces și curte a Parohiei Ortodoxe Sigmir;

c. sistematizarea armonioasă a zonei, precum și satisfacerea cerințelor comunității creștine din Sigmir, respectiv organizarea slujbelor religioase;

II.4. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local numai cu privire la încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, deoarece conform prevederilor art.456 alin.1 lit."d" și art.476 alin.1 lit."c" din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, lăcașurile de cult și construcții anexă ale acestora nu dăduresc impozit/taxă pe clădiri și sunt scutite de taxa pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

II.5. Construcția va fi edificată cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor certificatului de urbanism nr.9596/190/14.02.2024, va fi întreținută pe toată perioada contractuală prin grija concesionarului și va respecta normele de protecție a mediului înconjurător.

II.6. Pe cota de 100/1342 părți teren care face obiectul concesiunii, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza imobilul construcție cu destinația de altar de vară construcție-anexă lăcașelor de cult, care să se încadreze armonios în zona adiacentă, conform prevederilor legale în vigoare. Aspectul exterior al construcției va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, imobilul trebuie să se integreze în zonă prin regimul de înălțime max.parter, retragere și aliniere în frontul stradal, conform specificațiilor din certificatul de urbanism.

II.7. Realizarea sistematizării terenului, a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente, cad în sarcina adjudecătorului licitației.

II.8. Investiția necesară vizează construcția efectivă a imobilului cu destinația de altar de vară, cât și racordarea la utilități, sumele aferente nu vor fi decontate în contul redevenței.

II.9. Durata maximă pentru realizarea investiției / altar de vară este de 2 ani și 6 luni de la data semnării contractului de concesiune, astfel în termen de 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune, adjudecătorul are obligația de a obține autorizația de construire pentru realizarea construcției cu destinația de altar de vară, iar în termen de 2 ani de la data emiterii autorizației de construire are obligația realizării investiției, sub sancțiunea retragerii concesiunii și rezilierii de drept a contractului de concesiune.

III. Nivelul minim al redevenței:

III.1. Conform prevederilor art.13 alin.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, se pot concesiunea numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentației de urbanism aprobată potrivit legii.

III.2. Conform prevederilor legale pentru utilizarea imobilului, proprietate publică a municipiului Bistrița, concesionarul acționează pe riscul și răspunderea lui, având dreptul și obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe.

III.3. Având în vedere locația terenului și scopul de edificare a unui altar de vară, construcție-anexă lăcașelor de cult și faptul că, concesionarul are obligația de a efectua investiția din surse proprii, de a amenaja, întreține și exploata imobilul conform destinației stabilite prin contractul de concesiune, raportat și la cuantumul redevenței stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr.73/30.04.2020 pentru toate terenurile pe care sunt edificate lăcașuri de cult în municipiul Bistrița, o redevență egală, în cuantum de 0,27 lei/mp./an, care se indexează anual, astfel în anul 2024 a ajuns la nivelul de 0,38 lei/mp./an, în baza principiilor tratamentului egal și nediscriminării, aplicabile contractului de concesiune, considerăm echitabil nivelul minim al redevenței de pornire la licitație de 0,38 lei/mp/an. Rezultă o valoare minimă a redevenței de 38 lei/an, care se va 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.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 contractului 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 Municipiului Bistrița, aprobată în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020.

ANEXA
la Hotărârea nr.97/29 MAI 2024
a Consiliului local al municipiului Bistrița

IV.3. În vederea susținerii cultelor religioase și a comunității creștine din Sigmir, se impune stabilirea unei condiții speciale pentru persoanele juridice interesate să participe la procedură, să dețină ca obiect de activitate, desfășurare de activități religioase.

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

IV.5. Se impun condiții și cu privire la termenele de realizare a construcției cu destinația de altar de vară, respectiv:

a) obligația de a obține Autorizația de construire pentru realizarea construcției cu destinația de altar de vară în termen de 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune, sub sancțiunea retragerii dreptului de concesiune și rezilierii de drept a contractului de concesiune.

b) obligația de a realiza construcția în termen de 2 ani de la data emiterii autorizației de construire, sub sancțiunea retragerii dreptului de concesiune și rezilierii de drept a contractului 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 contractului de concesiune, raportat la destinația investiției ce se dorește a fi realizată, respectiv construcție cu destinația de altar de vară și la prevederile contractului de concesiune încheiat pentru imobilul-teren situat în aceeași zonă, pe care este edificată casa parohială, durata concesiunii se stabilește pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării contractului 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

SEF SERVICIU,
Alina IONESCU

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