

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițiativa concesiunii prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 284 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str.Magnoliei, în vederea edificării unei locuințe proprietate personală pentru tineri

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

I.1. Bunul care face obiectul concesiunii este imobil-teren, în suprafață de 284 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str. Magnoliei, FN. Imobilul este înscris în evidențele de carte funciară, figurând în CF Bistrița nr. 63720, nr. cad. 63720, fiind neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți, construcții".

I.2. Imobilul-teren este proprietate privată a Municipiului Bistrița și este liber 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, imobilul este cuprins în ansamblul de locuințe individuale și colective Subcetate, în zona de sud a acesteia, având ca vecini la nord teren proprietatea municipiului Bistrița – strada Magnoliei, la sud teren proprietate privată, la est teren proprietatea municipiului Bistrița, la vest cale de acces.

I.4. 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 Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/2018 și a certificatului de urbanism nr.1194/07.08.2020, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, strada Magnoliei, zona Subcetate, zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale și colective, respectiv UTR 24, zona L2 - subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu.

I.5. Accesul la proprietate se face direct din calea publică, respectiv din strada Magnoliei, având o deschidere de 12,78 m.

I.6. 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, 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 lotului de teren și anume, aspectele de ordin social și economic și a aspectelor de ordin 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 privat al municipiului Bistrița, în vederea satisfacerii nevoilor sociale ale cetățenilor municipiului, cât și atragerea de fonduri la bugetul local;

b. valorificarea potențialului terenului, 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 unei 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 35 de ani, cu domiciliul în municipiul Bistrița, care nu dețin sau 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 Autorizației de construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren, respectiv pe construcție, după finalizarea acestora.

II.6. Imobilul va fi construit 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.1194/07.08.2020, va fi întreținut pe toată perioada contractuală prin grija concesionarului și va respecta normele de protecție a mediului înconjurător.

II.7. Pe lotul de teren concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza un imobil construcție cu destinația de locuință unifamiliară, materializat printr-o construcție unitară, modernă, expresivă din punct de vedere architectural, care să se încadreze armonios în zona adiacentă, conform prevederilor legale în vigoare. Clădirea trebuie să se integreze în zonă prin regimul de înălțime volumetrie, retragerea și linierea în frontul stradal, conform specificațiilor din certificatul de urbanism. Pentru locuința individuală ce urmează a fi realizată se va asigura un loc de parcare pentru 80 mp suprafață locuibilă, iar accesul se va realiza din str. Magnoliei.

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

II.9. Investițiile necesare vizează construcția efectivă a imobilului cu destinația de locuință, 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 investiției / locuinței este de 7 ani de la data semnării contractului de concesiune, astfel în termen de 2 ani de la data încheierii contractului de concesiune adjudecătorul are obligația de a obține Autorizația de construire pentru realizarea construcției cu destinația de locuință, iar

în termen de 5 ani de la data emiterii autorizației de construire are obligația realizării investițiilor, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului 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 imobilului, proprietate privată a municipiului Bistrița, concesionarul acționează pe riscul și răspunderea sa, având dreptul și obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe.

III.3. Având în vedere locația terenului, respectiv zona Subcetate, scopul concesiunii de edificare a unei locuințe proprietate personală pentru tineri și faptul că concesionarul are obligația de a efectua investițiile din surse proprii, de a amenaja, întreține și exploata imobilul conform destinației stabilite prin contractul 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, de 2 lei/mp/an, aprobat prin hotărâre a Consiliului local, în baza principiilor tratamentului egal și nediscriminării, aplicabile contractelor de concesiune, considerăm echitabil nivelul minim al redevenței de pornire la licitație de 2 lei/mp/an. Rezultă o valoare minimă a redevenței de 568 lei/an, care se va modifica anual cu indicele de actualizare la inflație.

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

IV.1. Conform prevederilor art.108 lit.b, art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.b, art.312 alin.1, 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, procedura utilizată pentru atribuirea contractului 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 – 35 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 alte localități.

IV.4. Vor putea participa la procedura de licitației, orice persoană fizică interesată, care se încadrează în condițiile impuse prin documentația 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 locuinței, respectiv:

a) obligația de a obține Autorizația de construire pentru realizarea construcției cu destinația de locuință în termen de 2 ani de la data încheierii contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de concesiune.

b) obligația de a realiza construcția în termen de 5 ani de la data emiterii autorizației de construire, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de concesiune.

V. Durata estimată a concesiunii

V.1. Având la bază principiul tratamentului egal și nediscriminării, aplicabile contractelor de concesiune, raportat la destinația investiției ce se dorește a fi realizată, respectiv locuință și la prevederile contractelor de concesiune încheiate pentru terenurile situate în zona Subcetate, pe care sunt edificate locuințe proprietate personală, durata concesiunii se stabilește pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării lui, 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