**HOTĂRÂREA Nr. 322/2023**

**privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unor imobile, situate în str. Subpădure**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 27 octombrie 2023;

Ținând cont de Referatul de necesitate nr. 54331/26.10.2021 a Direcției de asistență socială, actualizată prin Referatul de necesitate nr. 35575/06.07.2022, respectiv prin Referatul de necesitate nr. 52675/18.10.2023;

Având în vedere Adresa Arhitectului șef nr. 50268/19.10.2023;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 52937/19.10.2023 și Raportul de specialitate nr. 52940/19.10.2023, întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, și raportul de specialitate comun nr. 54001/25.10.2023, prin care s-a propus aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării unor imobile, situate în str. Subpădure;

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 653/10.10.2023 emis în scopul construirii de centru de locuințe protejate, destinat seniorilor și persoanelor cu dizabilități, cu spații administrative, pentru terenul identificat prin ( Miercurea-Ciuc;
- Certificatul de urbanism nr. 654/10.10.2023 emis în scopul construirii de centru de locuințe protejate, destinat seniorilor și persoanelor cu dizabilități, cu spații administrative, pentru terenul identificat prin C Miercurea-Ciuc;
- Adresa Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 50949/10.10.2023 către Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Harghita, precum și răspunsul acestuia cu nr. HR/311067/27.10.2023, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 54543/27.10.2023;
- Adresa Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 52776/19.10.2023 către Filiala teritorială de I.F. Harghita, precum și răspunsul acestuia cu nr. 1346/20.10.2023, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 53110/20.10.2023;

Pe baza rapoartelor:

- comisiei juridice,
- comisiei de urbanism
- comisiei economice, servicii publice și comerț;
- comisiei sociale.

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 240/2022 privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unui/unor imobil(e) situat(e) în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc pentru construirea unui cămin de bătrâni, precum și Raportul final nr. 16231/21.03.2023;

Ținând cont de art. 11 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 119/2021, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare Hotărârea nr. 26/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2023 și estimări pentru anii 2024-2026, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

Ținând cont de art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele din Codul civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea achiziționării a unor imobile, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Subpădure, conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul construirii de centru de locuințe protejate, destinat seniorilor și persoanelor cu dizabilități, cu spații administrative.

**Art. 2.** Se aprobă intenția de achiziționare a imobilului, compus din teren intravilan, cu suprafață de 11.149 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Subpădure, înscris în [redacted] ercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral [redacted] e la proprietarii tabular [redacted]

**Art. 3.** Se aprobă intenția de achiziționare a imobilului, compus din teren intravilan, cu suprafață de 6.680 mp și construcții, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Subpădure, înscris în [redacted] Miercurea-Ciuc, identificat prin număr top [redacted], [redacted] de la proprietarii tabulari [redacted]

**Art. 4.** Se împuternicește domnul Bors Béla, viceprimarul municipiului, cu semnarea cererii de ofertă în vederea achiziționării imobilelor, identificate la art. 2 și art. 3.

**Art. 5.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc și prin Comisia de evaluare și negociere.

**Art. 6.** Prezenta hotărâre se comunică:

a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, doamna Sógor Enikő;
e) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
f) Direcției economice;
g) Serviciului patrimoniu și comercial

| | |
|---|---|
| **Președintele ședinței** | **Contrasemnează pentru legalitate –** |
| **SZIKSZAI TAMÁS** | **Secretar al** |
| | **WOHLFAR OLF** |

**Anexa la Hotărârea nr. 322/2023**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**
**privind achiziționarea a unor terenuri situate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Subpădure**

## 1. Cadrul legal

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Miercurea Ciuc are atribuții, printre altele și privind gestionarea serviciilor publice de interes local privind serviciile sociale pentru protecția copilului, a persoanelor cu handicap, a persoanelor vârsnice, a familiei și a altor persoane sau grupuri aflate în nevoie socială.

Principalul act normativ intern care garantează respectarea drepturilor omului este Constituția. Aceasta garantează, în egală măsură, dreptul la viață și la integritate fizică și psihică (art. 22), dreptul la apărare (art. 24) și libertatea conștiinței (art. 29) sau de exprimare (art. 30). Alături de Constituție, există o serie de alte legi care întregesc sistemul drepturilor și libertăților fundamentale (precum Codul Civil, Codul Penal) și care reglementează relația dintre stat și cetățenii săi. Dintre aceste legi amintim: Legea nr. 17/2000 privind asistența socială a persoanelor vârstnice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 448/2006 privind protecția persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Guvernului nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cadrul Consiliului Europei, România este parte la Carta Socială Europeană. Revizuită în anul 1996 instituia, încă din anul 1961, obligația pentru toate statele semnatare de a eradica cauzele sărăciei și de a dezvolta sistemul de securitate socială pentru cetățeni, fiind primul document care consacră dreptul fiecărei persoane la protecție împotriva sărăciei și excluziunii sociale, dar și dreptul la protecția sănătății și serviciile sociale calificate.

Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene recunoaște la art. 25 recunoaște dreptul persoanelor vârstnice la o viață demnă și independentă, inclusiv participarea la viața socială și culturală a comunității. Articolul 26 poate fi, de asemenea, aplicabil pentru mai multe persoane în vârstă, deoarece tratează integrarea persoanelor cu dizabilități: *„Uniunea recunoaște și respectă dreptul persoanelor cu dizabilități de a beneficia de măsuri menite să le asigure independența, integrarea socială și profesională și participarea la viața comunității".* Ca stat semnatar al Cartei, România s-a angajat să promoveze direct sau în cooperare cu organizațiile neguvernamentale, măsuri adecvate pentru a permite persoanelor vârstnice să rămână membri activi ai societății, să dispună de resurse suficiente pentru o viață decentă, să participe activ la viața publică socială, să decidă asupra propriei vieți și să dispună de serviciile sociale de îngrijire în funcție de nevoile individuale. Documentul prevede, totodată, asigurarea unei existențe corespunzătoare pentru persoanele aflate în regim instituționalizat.

Pe parcursul întregului proces de achiziție publică, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

a) nediscriminarea;
b) tratamentul egal;
c) recunoașterea reciprocă;
d) transparența;
e) proporționalitatea;
f) eficiența utilizării fondurilor publice;
g) asumarea răspunderii.

Pe parcursul aplicării procedurii Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

**2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie achiziționat**

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Miercurea Ciuc în vederea achiziționării a unor terenuri, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Subpădure, după cum urmează:

**a)** Imobilul teren intravilan, cu o suprafață de 11.149 mp, cu destinație de fâneață, se află în proprietate privată, fiind înscris în [redacted] ntificat prin număr cadast[redacted]

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 654/10.10.2023 terenul identificat prin CF nr. [redacted] se încadrează în zona UEt – Activități economice cu caracter terțiar, conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului aprobat cu HCL nr. 376/2018. Potrivit aceluiași certificat de urbanism terenul este traversat de canalul de desecare cu zona de protecție aferentă, distanță de siguranță. Prin Adresa nr. 52776/19.10.2023 trimis către Filiala teritorială de I.F. Harghita, am solicitat clarificări referitor la cele menționate în certificat. În răspunsul cu nr. 1346/20.10.2023, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 53110/20.10.2023 se comunică că terenul înscris în CF [redacted] nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

**b)** Imobilul: construcție și teren intravilan, cu o suprafață de 6.680 mp, cu destinație de fâneață, se află în proprietate privată, fiind înscris în Cartea funciară nr. [redacted] Miercurea-Ciuc, identificat prin număr [redacted] proprietarii tabulari [redacted] e impune actualizarea datelor de identificare a terenului înscris în [redacted] – Miercurea-Ciuc până la finalizarea procedurii de negociere.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 653/10.10.2023 terenul identificat prin CF nr. [redacted] se încadrează în zona UEt – Activități economice cu caracter terțiar, conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului aprobat cu HCL nr. 376/2018. Potrivit aceluiași certificat de urbanism terenul este traversat de liniile de înaltă tensiune cu zona de siguranță aferentă. Prin Adresa nr. 50949/10.10.2023 trimis către Distribuție Energie Electrică România- Sucursala Harghita, am solicitat clarificări referitor la distanța de siguranță față de linia electrică și prezentarea unor soluții alternative, inclusiv relocarea liniilor. În răspunsul cu nr. HR/311067/27.10.2023, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 54543/27.10.2023 se comunică că terenul înscris în CF [redacted] este amplasat o instalație electrică de utilizare aeriană de joasă tensiune. Eliberarea amplasamentului poate fi realizată după crearea condițiilor de alimentare cu energie electrică prin amplasarea instalației electrice de utilizare pe un traseu stabilit de comun acord cu UAT M-Ciuc și Utilizator. Operatorul de distribuție DEER Sucursala Harghita are posibilitatea de a racorda Utilizatorul dintr-un alt punct de racordare din aceeași rețea electrică de distribuție publică aflată din zonă."

Aceste imobile situate în str. Subpădure, zona Csiba, întabulate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea-Ciuc, în [redacted] sunt libere de orice sarcini, atât scriptic cât și faptic.

Totodată subliniem că imobilele sus identificate sunt amplasate în imediata vecinătate a drumului public str. Subpădure, astfel accesul la proprietate se face din strada Subpădure, și au distanță mică la utilități: energie electrică, apă, stație de autobuz.

**3. Motivația achiziționării**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social sunt cele expuse mai jos:

a). Baza legală:

- art. 1650 și urm. din Codul civil;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;
- OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 17/2000 privind asistența socială a persoanelor vârstnice, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 448/2006 privind protecția persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordonanța Guvernului nr.137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

b). În fapt prezintăm următoarele:

Sistemul de asistență socială este o parte a sistemului public de protecție socială. Obiectivul intervenției asistenței sociale este de a-i sprijini pe cei aflați în dificultate să obțină condițiile necesare unei vieți decente, ajutându-i să-și dezvolte propriile capacități și competențe. Asistența socială este definită ca fiind ansamblul de instituții, programe, măsuri, activități profesionalizate, servicii specializate de protejare a persoanelor, grupurilor, comunităților, cu probleme speciale, aflate temporar în dificultate, care datorită unor motive de natură economică, socio-culturală, biologică sau psihologică nu au posibilitatea de a realiza prin mijloace ci eforturi proprii, un mod normal, decent de viață.

Asistența socială, componentă a sistemului național de protecție socială, cuprinde serviciile sociale și beneficiile sociale acordate în vederea dezvoltării capacităților individuale sau colective pentru asigurarea nevoilor sociale, creșterea calității vieții și promovarea principiilor de coeziune și incluziune socială. Persoanele vârstnice au dreptul la asistență socială, în raport cu situația socio-medicală și cu resursele economice de care dispun.

Asistența socială pentru persoanele vârstnice se realizează prin servicii și beneficii sociale. Obiectivul intervenției asistenței sociale este de a-i sprijini pe cei aflați în dificultate să obțină condițiile necesare unei vieți decente, ajutându-i să-și dezvolte propriile capacități și competențe.

Serviciile sociale sunt asigurate de către autoritățile administrației publice locale, precum și de persoane fizice sau persoane juridice publice ori private, în condițiile actelor normative în vigoare. Principalele tipuri de servicii sociale adresate persoanelor vârstnice acordate atât de furnizorii publici cât și de cei privați (asociații, fundații), sunt următoarele:

1. îngrijirea temporară sau permanentă la domiciliu;
2. îngrijirea temporară sau permanentă într-un centru/cămin pentru persoane vârstnice;
3. îngrijirea în centre de zi, cluburi pentru vârstnici, case de îngrijire temporară, locuințe protejate, precum și altele asemenea.

Principalele obiective urmărite prin achiziționarea terenurilor în vederea construirii unui centru de locuințe protejate, destinat seniorilor și persoanelor cu dizabilități, cu spații administrative sunt următoarele:

a) să asigure persoanelor vârstnice îngrijite maximum posibil de autonomie și siguranță;

b) să ofere condiții de îngrijire care să respecte identitatea, integritatea și demnitatea persoanei vârstnice;

c) să permită menținerea sau ameliorarea capacităților fizice și intelectuale ale persoanelor vârstnice;

d) să stimuleze participarea persoanelor vârstnice la viața socială;

e) să faciliteze și să încurajeze legăturile interumane, inclusiv cu familiile persoanelor vârstnice;

f) să asigure supravegherea și îngrijirea medicală necesară, potrivit reglementărilor privind asigurările sociale de sănătate;

g) să prevină și să trateze consecințele legate de procesul de îmbătrânire.

Direcția de asistență socială din cadrul aparatului de specialitate a primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin Referatul de necesitate nr. 54331/26.10.2021 prezintă situația persoanelor vârsnice la nivelul municipiului, din care rezultă că multe din persoanele vârsnice beneficiază doar de serviciile de îngrijire furnizare în cadrul familiei, ele se confruntă cu probleme socio-materiale și locative, unii nu au aparținători, ori se confruntă cu probleme grave de sănătate și sunt într-o situați dificultate.

Necesitatea înființării unui centru de locuințe protejate, destinat senorilor și persoanelor cu dizabilități (cămin de bătrâni pentru persoane vârsnice) rezultă și din Stategia de dezvoltare urbană a Municipiului Miercurea-Ciuc din 2016-2025. Conform datelor furnizate de către Asociația Caritas, în prezent în Miercurea-Ciuc există o singură instituție, la Șumuleu aparținând furnizorului de servicii Asociația Caritas, unde persoanele în vârstă se pot interna. Din cauza locurilor limitate în cadrul instituțiilor de stat, unde internarea este condiționată de evidența unui certificat de handicap, de cele mai multe ori, familia/aparținători/rude ale persoanei vârsnice apelează direct un cămin privat.

Direcția de asistență socială prin Referatul de necesitate nr. 35575/06.07.2022 susține oportunitatea achiziționării a unor/unui imobile-terenuri, în vederea construirii unui centru de locuințe protejate, destinat senorilor și persoanelor cu dizabilități. În vederea realizării acestui deziderat s-a început procedura de a achiziționa un/unor teren(uri) aprobat prin HCL nr. 240/2022, prin publicarea unui anunț în acest sens.

Comisia de negociere și evaluare a analizat ofertele depuse, iar prin Raportul final nr. 16231/21.03.2023 a finalizat procedura fără propunerea de achiziționare a unui imobil, din motivul că terenurile oferite erau neconforme cu criteriile stabilite prin documentația de achiziție. În cazul fiecărui teren ar fi fost nevoie de elaborarea unor planuri urbanistice zonale pentru schimbarea încadrării, în prezent acestea nefiind potrivite din punct de vedere urbanistic pentru construirea unui cămin pentru bătrâni, sau dimensiunea terenului a depășit dimensiunea stabilită prin documentația de achiziție.

Prin Referatul de necesitate nr. 52675/18.10.2023, Direcția de asistență socială, susține în continuare oportunitatea și necesitatea achiziționării unui teren pentru construirea unor locuințe protejate pentru persoanele vârstnice în municipiul Miercurea-Ciuc, așa cum a fost fundamentată în Referatul de necesitate cu nr. 54331/26.10.2021, și în Referatul de necesitate nr. 35575/06.07.2022. Se precizează că la nivelul județului Harghita există un număr de 7 centre rezidențiale private destinate persoanelor vârstnice, cu o capacitate totală de 357 locuri. În acest moment sunt depuse un număr de 105 cereri în așteptare, din care 31 de cereri aparțin persoanelor vârstnice care au domiciliul în Miercurea-Ciuc.

Ca urmare, Direcția de asistență socială propune începerea demersurilor pentru achiziționarea unui teren în scopul asigurării serviciilor sociale de specialitate precum și asigurarea fondurilor necesare pentru construirea unor locuințe protejate pentru persoane vârstnice, cu o capacitate de maxim 20 persoane pentru fiecare locuință protejată conform standardelor minime de calitate în vigoare.

Prin Adresa nr. 50268/19.10.2023, Serviciul de amenjarea teritoriului și urbanism comunică următoarele:

Imobilele identificate c[illegible] sunt situate în zona Uet-zonă de activități economice cu caracter comercial, conform Planului urbanistic general aprobat cu HCL nr. 376/2018, prelungit cu HCL nr. 346/2022. În această zonă este admisibilă funcțiunea de locuințe protejate destinat seniorilor (azil de bătrâni).

Conform *Normativ privind proiectarea de cămine de bătrâni și handicapați pe baza exigențelor de performanță* – NP-023-97, articol IV.1.1 privind dimensionarea și forma terenului, parcela identificată cu [illegible], cu suprafața de 11.149 mp, este potrivit pentru cazarea a

cca. 60/70 de persoane, este posibilă realizarea a patru/cinci module de clădiri cu funcțiunea similară de la Șumuleu-Ciuc, administrat de Caritas cu un corp central destinat sălii de mese, bucătării și a sălilor anexe. Conform normativului de mai sus suprafața minimă pentru cazarea unei persoane este de 120-150 mp pentru cămin de bătrâni.

De asemenea, imobilul identificat cu CF nr. cu o suprafață de 6.680 mp este potrivit pentru cazarea a cca. 42 de persoane, fiind posibilă realizarea a trei module de clădiri cu funcțiunea similară de la Șumuleu-Ciuc, administrat de Caritas.

4. Nivelul maxim al prețului de cumpărare

Prețul de cumpărare se va negocia prin negociere directă cu proprietarii tabulari ai imobilelor pe baza unui raport de evaluare.

**5. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii**

Luând în considerare caracteristicile imobilelor identificate mai sus, respectiv lipsa unui imobil-teren în patrimoniul municipiului, corespunzător pentru construirea unui centru de locuințe protejate, destinat seniorilor și persoanelor cu dizabilități, cu spații administrative (cămin de bătrâni) reprezintă o problemă majoră, astfel Municipiul Miercurea Ciuc își manifestă intenția de a cumpăra imobilele situate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Subpădure, în baza art. 11 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, aprobat prin Hotărârea nr. 119/30.04.2021.

*Având în vedere cele prezentate este oportună realizarea demersurilor* pentru achiziționarea de imobile situate în str. Subpădure.

Imobilele pot fi achiziționate după efectuarea unui raport de evaluare de către o persoană specializată, neutră, din care să rezulte un preț de piață al imobilului, pe baza căreia comisia de evaluare și negociere aprobată de consiliul local prin HCL nr. 119/2021, va negocia prețul de cumpărare.

Modalitatea de achiziționare va fi prin cumpărarea directă prin negocierea prețului de achiziție cu încheierea unui act în forma autentică și înscrierea imobilului în carte funciară în favoarea achizitorului.

| | | |
|---|---|---|
| Viceprimar<br>Bors Béla | Administrator public<br>Dósa Szilárd | Șef serviciu<br>Salamon Ildikó |

---

| | |
|---|---|
| **Președintele ședinței**<br>**SZIKSZAI TAMÁS** | **Contrasemnează pentru legalitate –**<br>**Secreta ral**<br>**WOHLF DOLF** |