



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia-Iaki)

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.74018/08.05.2020, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici nr.78317/18.05.2020;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.393/26.02.2014,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1045/16.04.2013,
- contractului autentificat sub nr.863/11.04.2014,
- contractului autentificat sub nr.3433/25.11.2015,

Văzând cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.246290/19.12.2019 și nr.66515/16.04.2020, prin care SC FIRST MAMAIA RESIDENCE SRL solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art. 354 și art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.70339/29.04.2020 întocmit pentru terenul în suprafață de 2112 mp (45 mp+396 mp+1671 mp) din totalul de 5.600 mp, cu nr.cadastral 251160, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța, autentificate sub nr.393/26.02.2014 și nr.1045/16.04.2013 și contractelor autentificate sub nr.863/11.04.2014 și nr.3433/25.11.2015, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia), ce stabilește diferența de preț în sumă de 158.822,40 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor din "Modificare AC nr.433/14.04.2014 "Construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică" prin supraetajare cu 20% din suprafața desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri

distincte și schimbare destinație Corp A – locuințe colective, Corp B – locuințe colective și alimentație publică parter, Corp C – complex hotelier și salon festivități parter” în “Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.1638/14.11.2018 “Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/14.04.2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică-prin supraetajare conform Legii nr.50/1991, cu 20% din suprafața desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în corp A-locuințe colective, corp B-locuințe colective și alimentație publică la parter”, Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.461/24.04.2017 “Modificare A.C. nr.433/14.04.2014 “construire imobil P+3-4 retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică -prin supraetajarea cu 20% suprafață desfășurată, conform Legii nr.50/1991, art.2, alin.4, lit.a¹, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în Corp C-complex hotelier și salon festivități la parter” prin modificări interioare, refațadizare și supraetajare imobil existent P+3-4 existent – completare indici urbanistici conform Legii 50/1991 – locuințe colective, alimentație publică, funcțiuni sportive numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării”, conform certificatului de urbanism nr.4126/08.11.2019 și memoriului tehnic de arhitectură transmis prin adresa nr.66515/16.04.2020 (POT: se menține, CUT=2,94, suprafața construită la sol=4.707 mp, suprafața construită desfășurată =16.474 mp).

Raportul de evaluare nr.70339/29.04.2020 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, societății FIRST MAMAIA RESIDENCE SRL (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

Nr. _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 74018/08.05.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.393/26.02.2014,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1045/16.04.2013,
- contractului autentificat sub nr.863/11.04.2014,
- contractului autentificat sub nr.3433/25.11.2015.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.70339/29.04.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din " *Modificare AC nr.433/14.04.2014 "Construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică" prin supraetajare cu 20%, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbare destinație Corp A – locuințe colective, Corp B – locuințe colective și alimentație publică parter, Corp C – complex hotelier și salon festivități parter" în "Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.1638/14.11.2018 "Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică-prin supraetajare cfm legii nr.50/1991, cu 20% în suprafața desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în corp A-locuințe colective, corp B-locuințe colective și alimentație publică parter", Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.461/24.04.2017 "Modificare A.C. nr.433/14.04.2014 "construire imobil P+3-4 retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică -prin supraetajarea cu 20% suprafață desfășurată, conform legii nr.50/1991, art.2, alin.4, lit.a¹, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în Corp C-complex hotelier și salon festivități la parter" prin modificări interioare, refațadizare și supraetajare imobil existent P+3-4 existent – completare indici urbanistici conform legii 50/1991 – locuințe colective, alimentație publică, funcțiuni sportive numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării", conform certificatului de urbanism nr.4126/08.11.2019 și memoriului tehnic de arhitectură transmis prin adresa nr.66515/16.04.2020 (POT: se menține, CUT=2,94, S construită la sol=4.707 mp, S construită desfășurată =16.474 mp).*

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia-Iaki).

PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU



RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.74018/08.05.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.393/26.02.2014 și nr.1045/16.04.2013, adiționate prin contractele autentificate sub nr.863/11.04.2014 și nr.3433/25.11.2015. Atât contractele de vânzare cumpărare, cât și actele adiționale prevăd faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenurilor poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

Terenul în suprafață de 2.112 mp din totalul de 5.600 mp este compus din trei loturi de teren, dobândite de la municipiul Constanța, după cum urmează :

➤ 2 loturi (45 mp+396 mp) dobândite de la municipiul Constanța,

-terenul în suprafață de 45 mp – diferență din măsurători, situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, cu destinația de "complex hotelier P+3-4E", conform contractului de vânzare cumpărare autentificat nr.393/26.02.2014;

-terenul în suprafață de 396 mp, situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, cu destinația "hotel, restaurant, circulații pietonale, funcțiuni mixte" conform contractului de vânzare cumpărare autentificat nr.393/26.02.2014,

➤ 1 lot (1.671 mp) achiziționat de la municipiul Constanța :

-terenul în suprafață de 1.671 mp situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, cu destinația de "complex hotelier cu regim de înălțime P+2E", conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1045/16.04.2013.

Bunul imobil în suprafață de 2.112 mp (45 mp+396 mp+1671 mp) din totalul de 5.600 mp a fost supus procedurii de reevaluare fiind modificată destinația inițială a acestuia în "construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică", conform memoriului de arhitectură depus la cererea de aviz DADPP nr.41617/25.03.2014: S teren=5600 mp, Sc propusă=3920 mp, Sd propusă=2440*3+1000+3920=12.240 mp, POT propus=70%, CUT propus=2,2, fiind încheiat actul juridic autentificat sub nr.863/11.04.2014 și ulterior emisă AC nr.433/14.04.2014 (S teren=5600 mp, Sc propusă=3920 mp, Sd propusă=2440*3+1000+3920=12.240 mp, POT propus=70%, CUT propus=2,2).

Totodată, terenul în suprafață de 2.112 mp a fost supus, din nou, procedurii de reevaluare, urmare a cererii de aviz DADPP nr.103612/21.07.2015, formulată de SC Steda Beach SRL, solicitat prin certificatul de urbanism nr.1383/04.05.2015 emis pentru "Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică-prin supraetajare cf legii nr.50/1991, cu 20% în suprafața desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în corp A-locuințe colective, corp B-

locuințe colective și alimentație publică parter, Corp C-complex hotelier și salon festivități la parter” și memoriului tehnic de arhitectură nr.14/2015 (întocmit pentru terenul în suprafață de 3691 mp în care este inclus terenul în suprafață de 1671 mp achiziționat de la Primăria municipiului Constanța) și memoriului tehnic de arhitectură nr.15/2015 (elaborat pentru terenul în suprafață de 1909 mp ce include și terenul în suprafață de 45 mp+396 mp achiziționat de la Primăria Constanța), fiind încheiat actul juridic autentificat sub nr.3433/25.11.2015.

Prin urmare, Direcția urbanism a emis, pentru terenul în cauză, următoarele autorizații de construire:

- AC nr.461/24.04.2017 pentru: “Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică -prin supraetajare cf legii nr.50/1991, cu 20% în suprafata desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în Corp C-complex hotelier și salon festivități la parter” (conform memoriului tehnic proiect nr.15/2015: S teren=1909 mp, Sc=1415,4 mp, Sd=4376,4 mp, Sd propusă=4376,4 mp, POT=74,1%, CUT propus=2,3)

- AC nr.1638/14.11.2018 pentru “Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică -prin supraetajare cf legii nr.50/1991, cu 20% în suprafata desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în corp A-locuințe colective, corp B-locuințe colective și alimentație publică parter” NOTA: SCE=2.462 mp, SDP=12.300 mp, acces din promenadă, deși, memoriul general nr.14/2015 atașat la cererea de aviz DADPP nr.103612/21.07.2015, și pentru care a fost emis avizul DADPP, cuprindea următorii indicatori urbanistici: S teren=3.691 mp, Sc propus=2.462 mp, Sd propus=9.485 mp, POT=66,7%, CUT propus=2,57).

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, certificatul de urbanism nr.4126/08.11.2019 în vederea obținerii autorizației de construire pentru “Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.1638/14.11.2018 “Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică-prin supraetajare cfm legii nr.50/1991, cu 20% din suprafata desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în corp A-locuințe colective, corp B-locuințe colective și alimentație publică parter”, Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.461/24.04.2017 “Modificare A.C. nr.433/14.04.2014 “construire imobil P+3-4 retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică -prin supraetajarea cu 20% suprafață desfășurată, conform legii nr.50/1991, art.2, alin.4, lit.a¹, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în Corp C-complex hotelier și salon festivități la parter” prin modificări interioare, refațadizare și supraetajare imobil existent P+3-4 existent - completare indici urbanistici conform legii 50/1991 - locuințe colective, alimentație publică, funcțiuni sportive numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării”, pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia), în suprafață de 2112 mp (45+396+1671) din totalul de 5600 mp.

În momentul de față, terenul în suprafață de 2112 mp, supus procedurii de emitere aviz DASOE, se află în proprietatea SC FIRST MAMAIA RESIDENCE SRL așa cum rezultă din Încheierea de intabulare nr.44112/06.04.2020.

Prin cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.246290/19.12.2019 și nr.66515/16.04.2020, SC FIRST MAMAIA RESIDENCE SRL solicită emiterea avizului DASOE conform certificatului de urbanism nr.4126/08.11.2019 emis de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 5.600 mp.

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din “Modificare AC nr.433/14.04.2014 “Construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică” prin supraetajare cu 20%, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbare destinație Corp A - locuințe colective, Corp B - locuințe colective și alimentație publică parter, Corp C - complex hotelier și salon festivități parter” în “Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.1638/14.11.2018

"Modificare proiect autorizat cu AC nr.433/2014-construire imobil P+3-4E retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică-prin supraetajare cfm legii nr.50/1991, cu 20% în suprafața desfășurată, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în corp A-locuințe colective, corp B-locuințe colective și alimentație publică parter", Modificare proiect autorizat cu A.C. nr.461/24.04.2017 "Modificare A.C. nr.433/14.04.2014 "construire imobil P+3-4 retras cu funcțiunea de complex hotelier și alimentație publică -prin supraetajarea cu 20% suprafață desfășurată, conform legii nr.50/1991, art.2, alin.4, lit.a¹, divizare complex hotelier în 3 corpuri distincte și schimbarea destinației în Corp C-complex hotelier și salon festivități la parter" prin modificări interioare, refațadizare și supraetajare imobil existent P+3-4 existent - completare indici urbanistici conform legii 50/1991 - locuințe colective, alimentație publică, funcțiuni sportive numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării", conform certificatului de urbanism nr.4126/08.11.2019 și memoriului atașat cererii nr.66515/16.04.2020 (POT: se menține, CUT=2,94, S construită la sol=4.707 mp, S construită desfășurată =16.474 mp), se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

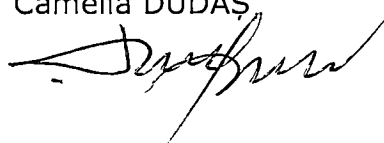
De asemenea, solicitantul cererii de aviz DASOE, în completarea adresei nr.246290/2019, a depus prin adresa nr.66515/16.04.2020 memoriul tehnic de arhitectură, faza DTAC, din noiembrie 2019, în care sunt precizate caracteristicile inițiale și ulterioare ale construcției aflată în curs de edificare, precum și planuri de arhitectură.

Prin nota de comandă nr.66594/16.04.2020, s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.4126/08.11.2019, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.70339/29.04.2020 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 158.822,40 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DASOE nr.246290/2019, inclusiv de memoriul tehnic de arhitectură, faza DTAC, din noiembrie 2019, atașat cererii nr.66515/16.04.2020, (POT: se menține, CUT=2,94, S construită la sol=4.707 mp, S construită desfășurată =16.474 mp). În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia-Iaki).

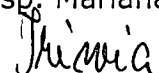
Director executiv,
Camelia DUDAȘ

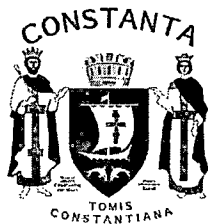


Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-
SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.74018/08.05.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia-Iaki);

Comisia, întrunită azi _____2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 - PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ,
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.74018/08.05.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.436A (zona Hotel Mamaia-Iaki);

Comisia, întrunită azi _____2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA