



REFERAT

privind atribuirea directa prin contract de concesiune către S.C. ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC S.A. a unor suprafețe de teren în vederea amenajării unor parcări subterane

După anul 1990, numărul vehiculelor a crescut foarte mult, iar parcare a devenit a problema foarte mare pentru fiecare posesor de vehicul, în particular în centrul orașului. De asemenea, exista străzi și intersecții care pe perioada zilei sunt foarte aglomerate și practic blocate.

În general, circulația este foarte dificilă în Municipiul Timișoara la orele de vârf, dar începe să devină dificilă și în afara orelor de vârf. De asemenea, datorită traficului nivelul poluării este mare și în multe zone ale orașului, noxele depășesc limitele permise.

Datorită numărului mare de autovehicule din Municipiul Timișoara sau aflate în tranzit, ca urmare a numeroaselor sesizări din partea cetățenilor, care datorită lipsei locurilor de parcare ajung să parcheze pe locuri interzise, spații verzi, trotuare, încurcând și traficul pietonal s-a constatat o tot mai mare nevoie a creării de locuri de parcare.

Pentru rezolvarea problemei *spațiilor pentru parcare* și a modului de *reglementare a staționării* în aceste spații, Municipiul Timișoara a comandat un studiu menit să promoveze realizarea și implementarea unui master plan al parcărilor publice, care va fi integrat în PUG-ul municipiului. Studiul conține printre altele o listă cu potențialele locații pentru construcția de parcări publice colective subterane/supraterane și terane.

Potrivit acestui studiu deficitul de spații de parcare se manifesta cel mai acut în zona centrală a orașului unde sunt concentrate majoritatea intereselor generatoare de trafic, în zonele comerciale și în cartierele de blocuri cu densitate mare de populație.

În zonele centrale și comerciale deficitul se constată mai acut pe timpul programului de lucru și este legat de numărul mare de staționări "*ocazionale*" generate de deplasările în scop profesional, administrativ, sănătate, servicii și comerț.

Deficiențele de mai sus au ca efect îngreunarea circulației (auto, pietonale și de bicicliști), creșterea riscului de accidente mai ales pentru pietoni și bicicliști, creșterea gradului de poluare fonică și chimică și nu în ultimul rând generează un aspect urban dezagregabil.

Remediarea/îmbunătățirea situației prezentate poate fi atinsă doar prin demersuri corelate în cele trei direcții (OBIECTIVE), și anume:

- Dezvoltarea infrastructurii destinate parcării publice, în special al parcărilor colective în structuri multietajate;
- Reglementarea staționării vehiculelor pe întregul domeniu public;
- Organizarea și exploatarea spațiilor destinate staționării/parcării de pe întreg domeniu public;

În vederea realizării locurilor de parcare colective subterane în structuri multietajate multe societăți comerciale din țară sau străinătate au solicitat încheierea unor contracte de asociere în participațiune cu SC Administrarea Domeniului Public SA.

Pentru încheierea contractelor de asociere în participațiune între SC ADP SA și alte societăți comerciale pentru construirea și exploatarea de parcări în Municipiul Timișoara se impunea numirea unei comisii care să negocieze aceste contracte. Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 459/2009 s-a numit Comisia de negociere a contractelor de asociere în participațiune, ce se vor încheia de către S.C. Administrarea Domeniului Public S.A. cu alte

societăți comerciale, în vederea construirii și exploatării de parcări în Municipiul Timișoara.

În urma mai multor întruniri ale Comisiei cu diverși investitori capabili să suporte costurile de realizare a unor parcări publice colective (sub/supraterane), s-a constatat că WALCO – Monceau Group, Inc. este dispusă să investească în construirea de parcări subterane în Municipiul Timișoara, în parteneriat cu SC Administrarea Domeniului Public SA.

În data de 14.12.2010, Comisia de negociere s-a întrunit într-o ședință la care au participat și reprezentanți ai WALCO – Monceau Group, Inc. Această societate a prezentat propunerea de asociere cu SC Administrarea Domeniului Public SA din care se pot desprinde următoarele:

- WALCO – Monceau Group, Inc. este dispusă să investească suma de 30.000.000 EURO pentru construirea a trei parcări publice subterane vizând 2.500 locuri de parcare.

- negocierea și semnarea contractului de asociere în participațiune în luna februarie 2011;

- obținerea documentelor necesare și începerea construcției la sfârșitul anului 2011;

- angajamentul de a finaliza și de a da în exploatare în anul 2012 una dintre parcările din programul propus.

La ședința din 11.01.2011, Comisia de Negociere numită prin HCL 459/15.12.2009, a discutat oportunitatea acceptării ofertei firmei WALCO Monceau Group Inc. privind asocierea cu SC ADP SA, vizând o investiție de 30.000.000 euro în 3 parcări publice subterane etc., s-au ridicat o serie de probleme legate de detalii ale contractului de concesiune, precum și de extindere a competențelor Comisiei de Negocieri .

S-a solicitat motivarea scrisă a nivelului redevenței propus Comisiei de Negocieri prin referatul nr. 26/A/07.01.2011, valoare situată la 1% din veniturile anuale rezultate din exploatarea parcărilor.

Propunerea făcută a ținut cont de următoarele determinări:

- valoarea ridicată a investiției alocată programului propus, eșalonată pe o perioadă relativ scurtă, 3-4 ani și recuperarea “lentă” a unei investiții de acest gen: 12-15 ani;
- alocarea unor suprafețe din domeniul public, valorizarea acestora, adăugând o nouă funcțiune (parcări publice). Aceste suprafețe afectate, după execuția lucrărilor, revin la funcțiunea inițială (drum public, zonă verde-parc), producând apoi, prin exploatarea parcărilor, venituri constante și sigure la bugetul local;
- investiția acoperă, din fonduri exclusiv private (atrase), o parte semnificativă dintr-o cerere generală, fără să solicite fonduri municipale;
- controlul autorității publice locale privind politica de tarife;
- după terminarea perioadei de concesiune, parcările ce au făcut obiectul asocierii trec în patrimoniul public;

Față de cele amintite, nuanțăm propunerea privind nivelul redevenței, adăugând și alte soluții, care să fie agreeate de autoritatea publică locală și de partenerul de asociere :

- stabilirea prin contractul de concesiune a unui nivel al redevenței de 1 %, pe perioada recuperării investiției (începând cu data începerii exploatării fiecărui obiectiv);
- înscrierea ca obligație contractuală a SC ADP SA de a afecta 30 % din profiturile nete proprii, rezultate din asociere, pentru investiții, lucrări de întreținere și reparații vizând obiective publice (trotuare, zone verzi etc.). Această obligație s-ar realiza sub controlul Primăriei Municipiului Timișoara, pe baza unei liste anuale aprobate de Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Considerăm că: redevența, sumele alocate din profit realizării programului anual, dividendele plătite acționarului unic, constituie valori semnificative, aduse ca aport bugetului local și domeniului public.

La aceeași ședință (din data de 11.01.2011) au fost puse în discuție și locațiile potrivite pentru realizarea programului de parcare. Astfel au fost aprobate, conform Procesului – verbal de ședință din data de 11.01.2011, următoarele locații: Parcul Botanic; Punctele Cardinale și Bulevardul I.C. Brătianu (de la Banca Națională – Centrul Civic – până la Piața Victoriei).

Realizarea locurilor de parcare în locațiile mai sus menționate ar conduce la:

• mărirea numărului locurilor de parcare și accesibilitate la spațiile de parcare în general și pentru persoanele cu handicap în particular;

• reducerea perioadei de parcare a vehiculelor în centrul orașului și pe străzi;

• asigurarea parcajelor și îmbunătățirea serviciilor de parcare;

- îmbunătățirea fluxului circulației, prin reducerea zonelor de aglomerație;
- ar contribui la reducerea poluării prin scăderea numărului de vehicule care circulă;
- ar conduce la străzi mai sigure pentru pietoni, bicicliști, motocicliști și șoferi;
- ar facilita îmbunătățirea accesului pentru vehiculele de urgență și transport public;
- ar avea efect, direct sau indirect, asupra calității vieții pentru rezidenți și asupra calității mediului prin reducerea poluării.
- ar avea efect asupra blocajelor în circulație, prin eliminarea lor.

Conform art. 31 alin. (5) din Legea nr. 51/2006, în caz de reorganizare a regiilor autonome sau a diviziilor sau serviciilor publice subordonate administrațiilor care anterior au administrat active, activități sau servicii de utilitate publică, contractul de concesiune se atribuie direct companiilor rezultate din aceasta reorganizare.

Potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, unitățile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia își desfășoară activitatea, se organizează și funcționează, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi, sub forma de regii autonome sau societăți comerciale.

De asemenea, potrivit art. 1 alin. (2) din Legea nr. 15/1990, unități economice, bunuri sau activități pot fi, după caz, concesionate sau închiriate cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia la art. 12 și 17 stipulează:

„ART. 12

(1) Bunurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autorităților administrației publice centrale și locale, a altor instituții publice de interes național, județean sau local.

ART. 17

Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot da imobile din patrimoniul lor, în folosință gratuită, pe termen limitat, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice”.

Articolele 4 și 26 din Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice stipulează:

„ART. 4

(1) Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz.

ART. 26

(3) Bunurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale utilizate pentru furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice pot fi date în administrare sau pot fi concesionate operatorilor în conformitate cu prevederile legale.

(4) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale utilizate pentru furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice pot fi date în administrare, concesionate sau trecute în proprietatea operatorilor, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare”.

Mai mult art. 59 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică prevede următoarele: „Prin excepție de la prevederile art. 14, **bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților comerciale aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea entităților prevăzute la art. 5, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora.**

Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii (art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001).

De asemenea, art. 124 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,

stipulează următoarele: „Consiliile locale și consiliile județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, bunuri mobile și imobile proprietate publică sau privată locală ori județeană, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice”.

Prin adresa cu nr. 94/A/13.01.2011, S.C. Administrarea Domeniului Public S.A. a solicitat atribuirea direct[prin contract de concesiune a unor suprafețe de teren din Timișoara, pe o perioadă de 49 ani, pentru realizarea unei parcări subterane în următoarele locații: Parcul Botanic; Punctele Cardinale și Intersecția de la Piața Huniade.

În vederea realizării acestor parcări au fost identificate următoarele terenuri din Timișoara, și anume:

- CF nr. 403139 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 13510) nr. top 1025/1 în suprafață de 7500 mp;
- CF nr. 423254 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 250) nr. top 465 în suprafață de 781 mp;
- CF nr. 415797 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 250) nr. top 466 în suprafață de 2051 mp;
- CF nr. 410954 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 456 în suprafață de 17237 mp;
- CF nr. 416439 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 678 în suprafață de 34791 mp;
- CF nr. 415695 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 468 în suprafață de 1970 mp;
- CF nr. 413824 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 194 în suprafață de 3884 mp;
- CF nr. 413826 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 196 în suprafață de 3931 mp;
- CF nr. 413827 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 197 în suprafață de 3526 mp;
- CF nr. 403138 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 214 în suprafață de 4830 mp;

În conformitate cu prevederile art. 59 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică propunem trecerea parcelelor de teren proprietate privată a Municipiului Timișoara în domeniul public al acestuia.

Luând în considerare toate cele mai sus menționate, precum și adresa cu numărul SC2011-383/14.01.2011 Serviciului Banca de Date Urbană și Cadastru din cadrul Instituției Arhitectului Șef,

PROPUNEM

- trecerea din proprietatea privată a Municipiului Timișoara în proprietatea publică a Municipiului Timișoara a unei parcele în suprafață de 7500 mp din terenul identificat prin CF nr. 403139 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 13510), nr. top 1025/1.
- atribuirea directă, prin contract de concesiune, către S.C. Administrarea Domeniului Public S.A. Timișoara, pe o perioadă de 49 de ani, a suprafețelor de teren, în vederea realizării unor parcări subterane, suprafețe de teren identificate prin:
 - CF nr. 403139 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 13510) nr. top 1025/1 în suprafață de 7500 mp;
 - CF nr. 423254 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 250) nr. top 465 în suprafață de 781 mp;
 - CF nr. 415797 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 250) nr. top 466 în suprafață de 2051 mp;
 - CF nr. 410954 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 456 în suprafață de 17237 mp;
 - CF nr. 416439 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 678 în suprafață de 34791 mp;

- CF nr. 415695 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 468 în suprafață de 1970 mp;
- CF nr. 413824 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 194 în suprafață de 3884 mp;
- CF nr. 413826 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 196 în suprafață de 3931 mp;
- CF nr. 413827 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 197 în suprafață de 3526 mp;
- CF nr. 403138 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 2) nr. top 214 în suprafață de 4830 mp;

Alipirea parcelelor afectate de parcaje și, apoi, dezlipirea acestora va fi efectuată prin grija Direcției Patrimoniu.

- concesionarea terenurilor prevazute la să se efectueaze în schimbul unei redevente în cuantum de 1% din veniturile rezultate din exploatarea parcarilor, la care se adaugă un procent de 30% din profitul net al SC ADP SA, sume care se vor aloca unui program de investiții și lucrări de reparații pentru obiective publice, aprobat anual de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

VICEPRIMAR,
SORIN GRINDEANU

DIRECTOR,
ING. CULIȚĂ CHIȘ

DIRECTOR DIRECȚIA PATRIMONIU
EC. NICUȘOR C. MIUȚ

ȘEF SERVICIU,
ING. ADRIAN COLOJOARĂ

CONSILIER,
Jr. NASTASIA MIRCEA

AVIZAT JURIDIC,