



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
COMUNA CHIAJNA
SERVICIU PATRIMONIU, UTILITĂȚI PUBLICE, REGISTRU AGRICOL
ȘI CADASTRU
Nr. 19199 / 09.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea inițierii procedurii de cumpărare a unor imobile – terenuri proprietate privată a cetățenilor, cu o suprafață aproximativ cuprinsă între 40.000 - 50.000 m.p., în scopul edificării unor obiective de investiții de interes local, în comuna Chiajna

Ținând cont de:

- Art. 129 – alin.(1) coroborat cu art. 2, lit. “b” și alin. (7) lit. “i” și lit. “k” din OUG nr. 57/2019 privind codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 29 alin. (1) lit. “a” din Legea nr. 98/2016, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 46 alin. (1), alin. (2) lit. “a” și alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare.

Configurația demografică a comunei Chiajna, atestă indubitabil creșterea de la zi la zi a numărului de locuitori stabili; la care pot fi adăugați și cei ce domiciliază cu viză de reședință.

Preocuparea Consiliului local și a Primăriei comunei Chiajna au condus de-a lungul vremii la îmbunătățirea constantă a nivelului de trai și de siguranță a cetățenilor. La aceste criterii contribuie fără tăgadă introducerea serviciilor de utilități publice, respectiv: apa potabilă, canalizare, gaze, energie electrică, salubritate, iluminat public, transport public local care asigură satisfacerea nevoilor esențiale de utilitate și interes public general cu caracter social a colectivității locale.

Apropierea comunei Chiajna, ca unitate administrativ-teritorială, de municipiul București, capitala României a determinat ca unii cetățeni să ia hotărârea de a se muta și stabili în această localitate.

La data conceperii prezentului raport, este imperios necesar de a preciza că actualele obiective de interes local, școli, grădinițe, policlinică, parcuri, străzi, altele asemenea, nu satisfac în totalitate nevoile actuale.

Luând în considerare cele prezentate, ținând cont și de perspectiva continuării stabilirii domiciliului de către alți cetățeni în comuna noastră, apreciez ca oportună propunerea demarării procedurii de achiziție a unor terenuri intravilane în suprafață cuprinsă între 40.000 – 50.000 m.p., procedură care are ca drept scop, edificarea pe aceste viitoare proprietăți ale comunei, de noi obiective sociale cum ar fi: **construirea unei noi școli, grădiniță, policlinică, piață agroalimentară, amenajarea de parcuri, străzi, trotuare, alveole pentru transportul public local.**

Anual, bugetul local al comunei Chiajna, va prevede valorile necesare realizării acestor obiective de investiții.

Prin HCL Chiajna nr. 75/30.09.2016 a fost aprobat regulamentul privind procedura de atribuire a contractelor care au ca obiect cumpărarea sau închirierea de imobile pentru Consiliul Local Chiajna.

Dreptul de proprietate publică se dobândește:

a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;

b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;

c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;

d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;

f) prin alte moduri stabilite de lege.

Se observă că alături de achiziția publică a imobilelor, următoarea modalitate de dobândire a imobilelor este exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii. De cele mai multe ori, se încearcă să se ajungă la o convenție de transfer a proprietății a imobilelor, iar numai în cazul în care acest lucru este imposibil, intervine exproprierea formală (situație reglementată prin Legea speciala nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local).

Desfășurarea de către Autoritățile publice locale a unor proceduri de achiziție publică având ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, este preferată de cetățenii comunităților locale, aceștia văzând în acestea un ”compromis obiectiv între utilitate publică, cerere și ofertă”, făcându-i mai degrabă contributory activi (prin ofertă) la îndeplinirea obiectivelor de investiții de interes public.

Aplicarea legilor exproprierii fără îndeplinirea în prealabil a unei proceduri amiabile, necontencioasă, îi va îndepărta pe cetățeni de administrația publică – pe care o va considera abuzivă, întregul demers căpătând forma unei ”naționalizări”.

De multe ori ”coridoarele de expropriere” au cuprins proprietăți revendicate în trecut de cei ale căror bunuri imobile au fost naționalizate/confiscate, familiile acestora fiind deja trecute prin suferințele politice, sociale și economice cauzate de perioada comunistă.

Prin dispozițiile art. 29, alin.(1), lit. a), lit. f) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, se arată că, cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora NU este reglementată prin LEGE, lăsând la latitudinea autorităților locale aplicarea operațiunilor descrise de art.863, lit. a) și 1.777 Cod Civil.

În completarea art. 29, alin.(1), lit. a), lit. f) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, art.1 din Normele metodologice de aplicare a legii, arată că:

”În procesul de realizare a achizițiilor publice orice situație pentru care NU EXISTĂ o reglementare explicită se interpretează prin prisma principiilor prevăzute la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016, respectiv:

a) nediscriminarea;

- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) asumarea răspunderii.

Astfel, pentru de achiziția publică/cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, Consiliul Local Chiajna are obligația a luat toate măsurile necesare pentru a evita apariția unor situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau împiedicarea, restrângerea sau denaturarea concurenței, reglementarea prin NORME INTERNE fiind de natură să garanteze respectarea legii (HCL Chiajna nr. 75/30.09.2016).

Marja cuprinsă de prezenta este dată de faptul că nu sunt încă prezentate note conceptuale sau indicatori tehnico-economici pentru obiectivele propuse, iar odată cu aprobarea acestora de către Consiliul Local Chiajna se vor stabili suprafețele aferente fiecărui obiectiv, fiind oportună prezentarea în acest moment a unei estimări al cărui maxim nu va fi depășit.

Luând în considerare cele precizate supun Consiliului Local spre dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea inițierii procedurii de cumpărare a unor imobile – terenuri proprietate privată a cetățenilor, cu o suprafață aproximativ cuprinsă între 40.000 – 50.000 m.p., în scopul edificării unor obiective de investiții de interes local, în comuna Chiajna.

ȘEF SERVICIU,

IONESCU ȘTEFAN