

R O M Â N I A
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA
CONSILIUL LOCAL

(PROIECT)

H O T Ă R Ă R E

privind reglementarea situației juridice a construcției cu destinația de spațiu comercial, edificată de societatea FLORASINA B S.A. pe terenul situat în Bistrița, Piața Morii nr.56, proprietatea municipiului Bistrița, care a făcut obiectul contractului de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998

Consiliul local al municipiului Bistrița, întrunit în ședință ordinară în data de _____;

având în vedere:

adresa Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.14195/15.07.2019, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.56126/17.07.2019;

cererile domnului Baci Grigore, în calitate de administrator al societății Florasina B S.A. Bistrița, înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cu nr.71032/11.09.2019 și nr. 62821/04.09.2020;

adresa nr.53847/04.08.2020 a Serviciului Cadastru și Revendicări Imobiliare din cadrul Direcției Administrație Publică, Juridic, privind admiterea de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud a documentației de dezlipire imobil și atribuire numere cadastrale;

contractul de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998 încheiat între Primăria municipiului Bistrița și societatea Florasina B S.A. Bistrița;

autorizația de construire nr.593/5/20.01.1998 eliberată de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița;

procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.219/87665/20.11.2012 întocmit de către comisia de recepție;

extrasul de carte funciară nr.84133 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița – Năsăud;

referatul de aprobare nr. 89228/09.12.2020 al Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr. 89230/09.12.2020 al Serviciului public municipal Direcția Patrimoniu, al Direcției Administrație Publică, Juridic, al Direcției economice și al Arhitectului Șef;

avizul _____ nr. _____ al Comisiilor de specialitate reunite ale Consiliului local al municipiului Bistrița;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.129/18.12.1997 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Modificare și modernizare pasaj pietonal și spațiu comercial existent" str. Liviu Rebreanu nr.56, beneficiar SC "FLORASINA B" SA Bistrița;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.130/18.12.1997 privind concesiunea fără licitație publică a unui teren situat în Bistrița, str. Liviu Rebreanu bl.56;

...///...

prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița – Năsăud nr.68/26.04.2013 privind concesionarea unui teren proprietate a județului Bistrița-Năsăud;

prevederile Hotărârii Guvernului României nr.527/2010 pentru modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.905/2002 privind atestarea domeniului public al județului Bistrița – Năsăud, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Bistrița – Năsăud;

în conformitate cu:

prevederile art.15 lit.e, art.17 și art.22 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile art.858 și următoarele, art.871 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.108 lit.b, art.129 alin.2 lit. c, alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art. 302 și următoarele din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Se menține situația existentă - Conf. HCL 130/1997

ART.1.(1) - Se aprobă dezmembrarea terenului situat în municipiul Bistrița, Piața Morii, identificat în CF Bistrița nr.84133, nr. cadastral 84133, în suprafață de 705 mp, proprietate publică a municipiului Bistrița, după cum urmează:

1) Lot nr.1 – teren în suprafața de 607 mp, identificat cu număr cadastral 86370, proprietate publică a municipiului Bistrița;

2) Lot nr.2 – teren în suprafața de 98 mp, identificat cu număr cadastral 86371, proprietate publică a municipiului Bistrița.

ART.2. – Se aprobă derularea contractului de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998 încheiat cu societatea Florasina B S.A. Bistrița pentru o perioadă de 25 de ani, pentru terenul prevăzut la art.2 cu suprafața de 98 mp, situat în municipiul Bistrița, Piața Morii nr.56, proprietate publică a municipiului Bistrița, afectat de construcția cu destinația de spațiu comercial proprietate a acestei societăți, edificată în baza contractului de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998 încheiat cu Municipiul Bistrița și a Autorizației de construire nr.593/5/20.01.1998 eliberată de Primăria municipiului Bistrița.

ART.3. – Durata contractului de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998 se menține, respectiv până la data de 19.01.2023, cu începere de la data de 01.01.2021.

ART.4.(1) - Se aprobă redevența aferentă anului 2020 pentru utilizarea terenului în sumă de 2.307 lei/an, care se va achita în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune.

(2) - Începând cu anul 2021, redevența se achită anual în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs.

(3) - Redevența se indexează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

(4) - Neplata redevenței la termenul stabilit atrage după sine aplicarea unor penalități de întârziere de 0,036% pentru fiecare zi de întârziere.

ART.5.(1) - Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de concesiune încheiat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Concedentul va putea solicita renegocierea clauzelor contractuale o dată la 5 ani.

ART.6. – Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, suma de 1.154 lei reprezentând 50 % din suma obligației anuale de plată către concedent, din care vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune încheiat între părți.

ART.7. - Primarul municipiului Bistrița, prin Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu” și Direcția Administrație Publică Juridic va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.8. - Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița, în ședința ordinară cu respectarea art.139 alin.3 lit.g din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu un număr de ___ voturi “pentru”, ___ “împotriva” și ___ ”abțineri” din ___ membrii prezenți.

ART.9. – Secretarul general al municipiului prin Compartimentul pregătire documente va comunica prezenta hotărâre:

- Direcției Patrimoniu;
- Direcției Administrație Publică, Juridic;
- Direcției Economice;
- Arhitectului Șef;
- Societății Florasina B S.A., cu sediul în Bistrița, Piața Morii nr.56;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului - județul Bistrița-Năsăud.

**PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE,
PRIMAR,
IOAN TURC**

**AVIZ DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
FLOARE GAFTONE**

Bistrița la _____

Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali în funcție.

MV/GȚ/2x.

MUNICIPIUL BISTRIȚA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Bistrița, cu sediul în Piața Centrală nr.6, CUI _____, tel. _____ reprezentat legal prin Primar - dl. _____, în calitate de
CONCEDENT

și

2. _____ cu sediul/domiciliul în _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, C.U.I./CNP _____, județul Bistrița-Năsăud, telefon _____, cont nr _____, deschis la _____, reprezentată prin _____ în calitate de _____, în calitate de CONCESIONAR,

au încheiat prezentul contract de concesiune, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Noului Cod Civil, ale Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr. _____, a Autorizației de construire nr.393/5/20.01.1998 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.219/87665/20.11.2012, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

ART.1.(1) – Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 98 mp, proprietate publică a Municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, Piața Morii nr.56, identificat în CF Bistrița _____, nr. cad. _____, afectat de obiectivul "Modificare și modernizare pasaj pietonal și spațiu comercial existent", respectiv de construcția cu destinația de spațiu comercial, proprietatea societății Florasina B S.A. Bistrița, edificat în conformitate Autorizația de construire nr.393/5/20.01.1998 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.219/87665/20.11.2012, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului anexat.

(2) – În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur ce revin de plin drept, gratuit și liber de sarcini concedentului la încetarea contractului: Imobilul – teren ce face obiectul contractului.

b) bunuri proprii care la încetarea contractului rămân în proprietatea concesionarului: Imobilul - construcție edificată - spațiu comercial.

III. DURATA CONTRACTULUI

ART.2.(1) – Durata concesiunii este de _____, începând de la data de _____ până la data de _____.

(2) - Concedentul va putea solicita renegocierea clauzelor contractuale o dată la 5 ani.

IV. REDEVENȚA

ART.3.(1) – Redevența pentru utilizarea terenului pentru anul 2020 este în sumă de _____ lei/an și se va achita în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

(2) - Începând cu anul 2021, suma prevăzută la alin.1 va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație, respectiv indicele prețurilor de consum total, cu baza fixă luna decembrie a anului precedent, publicat de Institutul Național de Statistică.

V. PLATA REDEVENȚEI

ART.4.(1) – Începând cu anul 2021, redevența se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie a anului, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs.

(2) – Neplata redevenței la termen autorizează pe concedent să perceapă penalități de întârziere de 0,036% pe zi, calculate la valoarea redevenței. Penalitățile pot depăși cuantumul redevenței.

(3) - Redevența se va achita în numerar la casieria Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2 sau prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO13TREZ10121E300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Bistrița.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

ART.5. Drepturile concesionarului

(1) - Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite.

(2) - Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii lui și scopului sau destinației stabilite de părți prin contract.

(3) – Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului.

ART.6. Drepturile concedentului

(1) - Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului modul în care sunt respectate clauzele și obligațiile asumate prin contract.

(2) - Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) - Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

ART.7. - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite, prin act adițional, în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, viitorului proprietar, în aceleași condiții transmițându-se și autorizația de construire.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

ART.8. Obligațiile concesionarului :

(1) - Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.

la Hotărârea nr. _____ / _____
a Consiliului local al municipiului Bistrița

(2) - Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contract și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(3) - Concesionarul este obligat să folosească imobilul-teren numai potrivit destinației sau scopului stabilit prin contract, respectiv construcție cu destinația de spațiu comercial.

(4) - Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, suma de 1.154 lei reprezentând 50 % din suma obligației anuale de plată către concedent, din care vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune încheiat între părți.

(5) - Să mențină destinația stabilită pe durata existenței construcției, obligație care va fi notată ca sarcină în evidențele de carte funciară.

(6) - Să achite redevența la valoarea, în modul și la termenul stabilit în contract, până la predarea bunului către concedent.

(7) - Să achite redevența modificată potrivit reglementărilor legale ulterioare încheierii contractului.

(8) - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc., să asigure și să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele sale viața, bunurile și mediul.

(9) - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, fără a putea solicita încetarea contractului, în condițiile prevăzute de prevederile legale aplicabile.

(10) - Să asigure paza bunurilor concesionate și a celor destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și să suporte cheltuielile de exploatare curente.

(11) - Să prezinte la Direcția Venituri din cadrul Primăriei municipiului Bistrița o copie a contractului de concesiune în termen de 30 zile calendaristice de la data semnării contractului în vederea stabilirii impozitului pe teren.

(12) - Să transcrie în Registrul de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii contractului, dreptul de concesionare asupra bunului concesionat.

(13) - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

ART.9. - Sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina, subconcesiona și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

ART.10. Obligațiile concedentului:

(1) - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) - Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) - Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția ori căror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

ART.11.(1) – Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- e) concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificative fac imposibilă realizarea investiției.

ART.12. – În cazul nerespectării obligațiilor asumate prin contract de către una din părțile contractului sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte are dreptul să solicite instanței de judecată rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă este cazul, potrivit legii.

ART.13. - Contractul de concesiune poate fi reziliat de plin drept, din inițiativa concedentului, în baza unei notificări prealabile, în termen de 30 de zile, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu), în oricare din următoarele situații:

- a) în cazul schimbării de către concesionar a destinației bunurilor concesionate, fără acordul scris al concedentului;
- b) pentru neplata redevenței în cuantumul și la termenele stabilite în contract;
- c) în cazul nerespectării oricărei obligații contractuale de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, dacă este cazul.

ART.14. - În cazul încetării sau rezilierii contractului de concesiune, concesionarul nu va putea emite pretenții de la concedent privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere sau amenajare a bunului imobil (construcție / teren) în cauză.

ART.15. - În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.16. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. LITIGII

ART.17. – Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

XI. FORȚA MAJORĂ

ART.18.(1) – În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta

la Hotărârea nr. _____ / _____
a Consiliului local al municipiului Bistrița

va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(2) - Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. 1.

XII. CLAUZE SPECIALE

ART.19. – Modificarea sau completarea prezentului contract se poate efectua cu acordul părților, prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract, în condițiile legii.

ART.20. – Cesiunea contractului este posibilă în condițiile legii, cu acordul prealabil al concedentului, prin încheierea unui act adițional.

ART.21. - Concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii, doar cu acordul Consiliului local și cu condiția respectării destinației/scopului pentru care a fost concesionat, a termenului concesiunii și cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

ART.22. - Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

ART.23. - Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea clauzelor cuprinse în prezentul contract, trebuie să fie transmisă în scris. Dovada comunicării notificării, cu privire la debitele restante ale locatarului, se face, fie prin borderoul de ieșire din Registratura Primăriei municipiului Bistrița cu viza poștei, fie prin fax și/sau e-mail, după caz, precum și prin afișare la sediul societății, iar pentru persoane fizice la adresa de domiciliu pe bază de proces verbal.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare, două pentru concedent și unul pentru concesionar.

CONCEDENT,

.....

CONCESIONAR,

.....

oooOOOooo

REFERAT DE APROBARE

În anul 1997, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.130/18.12.1997 s-a aprobat concesionarea cotei de 75/1558 părți din terenul situat în municipiul Bistrița, Piața Morii nr.56, în favoarea societății Florasina B S.A., încheindu-se contractul de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998, între Primăria municipiului Bistrița și societate, pe o perioadă de 25 ani, contract care avea ca obiect modificarea și modernizarea pasajului pietonal și spațiului comercial existent. Conform documentației de la acea dată, terenul provenit din nr. top.7773/2 aparținea Orașului Bistrița, folosința fiind de pasaj pietonal situat între două tronsoane ale ansamblului "Domus" din Piața Morii, prin închiderea parțială a pasajului creându-se o comunicare pe verticală la mezanin, cu o terasă închisă neutilizată, realizându-se astfel un spațiu comercial pe două nivele.

În baza contractului de concesiune mai sus menționat, societatea a executat investiția, conform Autorizației de construire nr.593/5/20.01.1998 eliberată de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.219/87665/20.11.2012.

În anul 2000, contractul a fost transferat către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud fiind identificat faptul că terenul figurează în evidențele de carte funciară în proprietatea Județului Bistrița – Năsăud, provenit din nr. top.7773/2, CF vechi nr.4686, fiind încheiat un alt contract de concesiune între această instituție și societatea Florasina B S.A..

În 2013, urmare identificării și măsurării imobilului, potrivit unui raport de expertiză și a unui tabel de mișcare parcelară întocmit de către experți în domeniu, prin Hotărârea nr.68/26.04.2013, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud a aprobat concesionarea suprafeței de 111 mp teren, identificat în CF Bistrița nr.72777, pentru o perioadă de 25 de ani, către aceeași societate, redevența anuală fiind stabilită la suma de 422 euro, conform datelor din raportul de evaluare întocmit de către expertul tehnic judiciar și evaluator funciar.

În anul 2019, urmare identificării și măsurării unor suprafețe de teren din zona Piața Morii având destinația de alei și spații verzi, pentru înscrierea lor în evidențele de carte funciară în proprietatea publică a Municipiului Bistrița necesar demarării unor proiecte de uz și interes public local, s-a constatat faptul că zona respectivă a făcut obiectul Decretului nr.328/1984 pentru exproprierea unor terenuri și construcții și demolarea unor construcții, pentru asigurarea amplasamentului necesar realizării ansamblului de blocuri de locuințe Centru Istoric Bistrița. De realizarea acestor locuințe a fost afectat și imobilul - fost sediu al Consiliului popular al județului, care a fost propus pentru demolare. Astfel, o suprafață de 6.084 mp, inclusiv terenul identificat cu nr. top. 7773/2 a trecut în proprietatea Statului roman, operațiunea nefiind operată în evidențele de carte funciară.

Astfel, urmare celor menționate mai sus, în baza documentației cadastrale de identificare teren, Primăria municipiului Bistrița a efectuat înscrierea dreptului de proprietate asupra unei suprafețe de 705 mp teren, provenită din nr. top.7773/2/3/8 raportat la destinația reală de trotuar și pasaj pietonal, destinație de uz și interes public local și motivat de apartenența acesteia la domeniul public al municipiului Bistrița, având la bază și prevederile Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Bistrița, atestat prin Hotărârea Guvernului nr.527/2010, poziția nr.124 "Piața Morii" din Capitolul I, subcap.A "Drumuri comunale, vicinale străzi cu trotuarele aferente și parcări", terenul fiind înscris în CF Bistrița nr.84133.

Prin adresele înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cu nr.71032/11.09.2019 și nr. 62821/04.09.2020, domnul Baci Grigore, în calitate de administrator al societății FLORASINA B S.A. a solicitat concesionarea directă a terenului, situat în Bistrița, Piața

Morii nr.56, afectat de construcția – spațiu comercial, proprietatea societății, având în vedere faptul că terenul a devenit proprietate a Municipiului Bistrița.

În vederea soluționării acestor cereri și reglementării situației juridice a construcției și a terenului aferent, prin Serviciul Cadastru și Revendicări Imobiliare din cadrul Direcției Administrație, Publică, Juridic s-a procedat la întocmirea documentației cadastrale pentru dezmembrarea imobilului - teren, identificat în CF Bistrița nr. 84133 cu nr. cadastral 84133, situat în Piața Morii, proprietate publică a municipiului Bistrița, în 2 loturi. Această documentație a fost admisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud, fiind atribuite noi numere cadastrale, astfel lotului nr. 1 în suprafața de 607 mp i s-a atribuit număr cadastral 86370 și lotului nr. 2, în suprafața de 98 mp, afectat de construcția cu destinația de spațiu comercial proprietatea societății Florasina B S.A. Bistrița, i s-a atribuit nr. cadastral 86371.

Astfel, este necesară reînnoirea contractului de concesiune încheiat în anul 1998, menținând durata de 25 de ani, respectiv până la data de 19.01.2023, cu începere de la data de 01.01.2021 și adaptarea lui raportat la prevederile legale în vigoare ale Codului Administrativ, ale Codului Civil și ale Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și acordarea dreptului de concesiune pentru terenul în suprafață de 98 mp ocupat integral de construcția proprietatea societății.

În ceea ce privește cuantumul redevenței pentru acest contract, s-au luat în considerare două metode de calcul, pentru a ajunge la cuantumul propus de 2.307 lei/an. Prima metodă constă în stabilirea limitei minime a prețului concesiunii astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare, în condiții de piață, conform art.17 din Legea nr.50/1991, astfel aplicând valoarea de 120 euro/mp, preț practicat la ultimele vânzări de terenuri proprietate privată a municipiului Bistrița, aprobate de Consiliul local, la suprafața terenului de 98 mp, rezultă un preț de 11.760 euro care împărțit la 25 de ani, obținem ca limită minimă a prețului concesiunii suma de 470 euro/an, echivalentul a 2.288 lei calculat la cursul BNR din data de 09.12.2020. Pentru a doua metodă, s-a luat în considerare redevența stabilită prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.68/26.04.2013 de 422 euro, în baza raportului tehnic de evaluare întocmit de expert, la care s-a aplicat indicele de inflație anual comunicat de către Comisia Națională de Statistică, ajungând la nivelul anului 2020 la suma de 474 euro/an, echivalentul a 2.307 lei, calculat la cursul BNR din data de 09.12.2020.

Contractul de concesiune se va încheia cu respectarea prevederilor legale privind concesiunea de bunuri și se va alinia la celelalte contracte de concesiune, astfel redevența propusă se va indexa anual, începând cu anul 2021, cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică, iar pentru neplata redevenței la termen se vor percepe penalități de întârziere de 0,036% pe zi. Începând cu anul 2021, redevența se va plăti anual în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și de 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs.

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Noului Cod Civil și ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun adoptarea Proiectului de Hotărâre privind reglementarea situației juridice a construcției cu destinația de spațiu comercial, edificată de societatea FLORASINA B S.A. pe terenul situat în Bistrița, Piața Morii nr.56, proprietatea municipiului Bistrița, care a făcut obiectul contractului de concesiune nr.1278/2/P/ 20.01.1998, în forma prezentată.

**Primarul municipiului Bistrița,
Ioan TURC**

R A P O R T

la Proiectul de hotărâre privind reglementarea situației juridice a construcției cu destinația de spațiu comercial, edificată de societatea FLORASINA B S.A. pe terenul situat în Bistrița, Piața Morii nr.56, proprietatea municipiului Bistrița, care a făcut obiectul contractului de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998

În anul 1997, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.130/18.12.1997 s-a aprobat concesiunea cotei de 75/1558 părți din terenul situat în municipiul Bistrița, Piața Morii nr.56, în favoarea societății Florasina B S.A., încheindu-se contractul de concesiune nr.1278/2/P/20.01.1998, între Primăria municipiului Bistrița și societate, pe o perioadă de 25 ani, contract care avea ca obiect modificarea și modernizarea pasajului pietonal și spațiului comercial existent. Conform documentației de la acea dată, terenul provenit din nr. top.7773/2 aparținea Orașului Bistrița, folosința fiind de pasaj pietonal situat între două tronsoane ale ansamblului "Domus" din Piața Morii, prin închiderea parțială a pasajului creându-se o comunicare pe verticală la mezanin, cu o terasă închisă neutilizată, realizându-se astfel un spațiu comercial pe două nivele.

În baza contractului de concesiune mai sus menționat, societatea a executat investiția, conform Autorizației de construire nr.593/5/20.01.1998 eliberată de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.219/87665/20.11.2012.

În anul 2000, contractul a fost transferat către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud fiind identificat faptul că terenul figurează în evidențele de carte funciară în proprietatea Județului Bistrița – Năsăud, provenit din nr. top.7773/2, CF vechi nr.4686, fiind încheiat un alt contract de concesiune între această instituție și societatea Florasina B S.A..

În 2013, urmare identificării și măsurării imobilului, potrivit unui raport de expertiză și a unui tabel de mișcare parțiară întocmit de către experți în domeniu, prin Hotărârea nr.68/26.04.2013, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud a aprobat concesiunea suprafeței de 111 mp teren, identificat în CF Bistrița nr.72777, pentru o perioadă de 25 de ani, către aceeași societate, redevența anuală fiind stabilită la suma de 422 euro, conform datelor din raportul de evaluare întocmit de către expertul tehnic judiciar și evaluator funciar.

În anul 2019, urmare identificării și măsurării unor suprafețe de teren din zona Piața Morii având destinația de alei și spații verzi, pentru înscrierea lor în evidențele de carte funciară în proprietatea publică a Municipiului Bistrița necesar demarării unor proiecte de uz și interes public local, s-a constatat faptul că zona respectivă a făcut obiectul Decretului nr.328/1984 pentru exproprierea unor terenuri și construcții și demolarea unor construcții, pentru asigurarea amplasamentului necesar realizării ansamblului de blocuri de locuințe Centru Istoric Bistrița. De realizarea acestor locuințe a fost afectat și imobilul - fost sediu al Consiliului popular al județului, care a fost propus pentru demolare. Astfel, o suprafață de 6.084 mp, inclusiv terenul identificat cu nr. top. 7773/2 a trecut în proprietatea Statului roman, operațiunea nefiind operată în evidențele de carte funciară.

Astfel, urmare celor menționate mai sus, în baza documentației cadastrale de identificare teren, Primăria municipiului Bistrița a efectuat înscrierea dreptului de proprietate asupra unei suprafețe de 705 mp teren, provenită din nr. top.7773/2/3/8 raportat la destinația

reală de trotuar și pasaj pietonal, destinație de uz și interes public local și motivat de apartenența acesteia la domeniul public al municipiului Bistrița, având la bază și prevederile Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Bistrița, atestat prin Hotărârea Guvernului nr.527/2010, poziția nr.124 "Piața Morii" din Capitolul I, subcap.A "Drumuri comunale, vicinale străzi cu trotuarele aferente și parcări", terenul fiind înscris în CF Bistrița nr.84133.

Față de cele prezentate, Consiliul Județean Bistrița – Năsăud nu a depus cerere de reexaminare, mai mult luând act de situația juridică a terenului a informat reprezentantul societății cu privire la faptul că încetează orice obligație față de ei privind concesionarea terenului și recomandă să se adreseze Primăriei municipiului Bistrița în vederea constituirii unui drept real de folosință asupra terenului.

Prin adresele înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cu nr.71032/11.09.2019 și nr. 62821/04.09.2020, domnul Baci Grigore, în calitate de administrator al societății FLORASINA B S.A. a solicitat concesionarea directă a terenului, situat în Bistrița, Piața Morii nr.56, afectat de construcția – spațiu comercial, proprietatea societății, având în vedere faptul că terenul a devenit proprietate a Municipiului Bistrița.

În vederea soluționării acestor cereri și reglementării situației juridice a construcției și a terenului aferent, prin Serviciul Cadastru și Revendicări Imobiliare din cadrul Direcției Administrație, Publică, Juridic s-a procedat la întocmirea documentației cadastrale pentru dezmembrarea imobilului - teren, identificat în CF Bistrița nr. 84133 cu nr. cadastral 84133, situat în Piața Morii, proprietate publică a municipiului Bistrița, în 2 loturi. Această documentație a fost admisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud, fiind atribuite noi numere cadastrale, astfel lotului nr. 1 în suprafața de 607 mp i s-a atribuit număr cadastral 86370 și lotului nr. 2, în suprafața de 98 mp, afectat de construcția cu destinația de spațiu comercial proprietatea societății Florasina B S.A. Bistrița, i s-a atribuit nr. cadastral 86371.

Menționăm faptul că Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor publice și reguli specifice privind proprietatea publică și privată a unităților administrativ-teritoriale, consiliile locale, în calitate de autorități deliberative, putând hotărî cu privire la administrarea domeniului public și privat al unității administrative-teritoriale și decide cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică/privată, acesta completându-se cu prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie. Astfel, deși acesta prevede ca regulă generală, faptul că, concesionarea bunurilor aparținând domeniului public și privat al unităților administrativ teritoriale se face prin procedura licitației publice, acest lucru nu este posibil având în vedere faptul că terenul nu este liber de sarcini, fiind afectat de o construcție edificată cu respectarea prevederilor legale și a documentațiilor de urbanism, de către un fost concesionar.

Analizând faptul că concesiunea terenului menționat mai sus, a fost acordată în mod direct în anul 1998, terenul figurând la acea dată în proprietatea Orașului Bistrița, în baza prevederilor în materie privind concesionarea terenurilor pentru construcții, respectiv ale art.13 alin.1 și art.15 lit.e din Legea nr.50/1991, care prevedea posibilitatea concesionării directe a terenurilor care aparțin domeniului privat pentru extinderea construcțiilor proprietate, prevedere existentă și în legislația actuală, faptul că concesionarul a fost de bună credință și a respectat prevederile contractuale, edificând construcția conform autorizației de construire și a achitat redevența stabilită atât către Primăria municipiului Bistrița, cât și ulterior către Consiliul Județean Bistrița – Năsăud, considerăm necesară reglementarea situației juridice a construcției și implicit a terenului în suprafața de 98 mp afectat de aceasta și acordarea unui

drept de concesiune în favoarea proprietarului construcției, în baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sus menționate, care nu au fost modificate de prevederile Codului Administrativ și ale Codului Civil cu privire la concesiunea bunurilor proprietate publică sau privată.

Astfel, este necesară reînnoirea contractului de concesiune încheiat în anul 1998, menținând durata de 25 de ani, respectiv până la data de 19.01.2023, cu începere de la data de 01.01.2021 și adaptarea lui raportat la prevederile legale în vigoare ale Codului Administrativ, ale Codului Civil și ale Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și acordarea dreptului de concesiune pentru terenul în suprafață de 98 mp ocupat integral de construcția proprietatea societății.

În ceea ce privește cuantumul redevenței pentru acest contract, s-au luat în considerare două metode de calcul, pentru a ajunge la cuantumul propus de 2.307 lei/an. Prima metodă constă în stabilirea limitei minime a prețului concesiunii astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare, în condiții de piață, conform art.17 din Legea nr.50/1991, astfel aplicând valoarea de 120 euro/mp, preț practicat la ultimele vânzări de terenuri proprietate privată a municipiului Bistrița, aprobate de Consiliul local, la suprafața terenului de 98 mp, rezultă un preț de 11.760 euro care împărțit la 25 de ani, obținem ca limită minimă a prețului concesiunii suma de 470 euro/an, echivalentul a 2.288 lei calculat la cursul BNR din data de 09.12.2020. Pentru a doua metodă, s-a luat în considerare redevența stabilită prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.68/26.04.2013 de 422 euro, în baza raportului tehnic de evaluare întocmit de expert, la care s-a aplicat indicele de inflație anual comunicat de către Comisia Națională de Statistică, ajungând la nivelul anului 2020 la suma de 474 euro/an, echivalentul a 2.307 lei, calculat la cursul BNR din data de 09.12.2020.

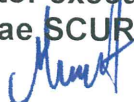
Contractul de concesiune se va încheia cu respectarea prevederilor legale privind concesiunea de bunuri și se va alinia la celelalte contracte de concesiune, astfel redevența propusă se va indexa anual, începând cu anul 2021, cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică, iar pentru neplata redevenței la termen se vor percepe penalități de întârziere de 0,036% pe zi. Începând cu anul 2021, redevența se va plăti anual în două rate egale, respectiv până la datele de 31 martie și de 30 septembrie, inclusiv, a anului curent pentru anul în curs.

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Noului Cod Civil și ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, susținem Proiectul de Hotărâre privind reglementarea situației juridice a construcției cu destinația de spațiu comercial, edificată de societatea FLORASINA B S.A. pe terenul situat în Bistrița, Piața Morii nr.56, proprietatea municipiului Bistrița, care a făcut obiectul contractului de concesiune nr.1278/2/P/ 20.01.1998, în forma prezentată de inițiator.

**Director executiv,
Vasile MARINA**



**Director executiv,
Nicolae SCURTU**



**Director executiv,
Dumitru Matei CINCEA**



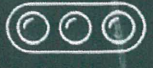
**Arhitect Șef
Monica POP**





Samsung Triple Camera

Fotogr. cu Galaxy A70



Fotogr. cu Galaxy A70
Samsung Triple Camera



2



© Samsung Triple Camera

Fotogr. cu Galaxy A70