

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 26 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, identificat în CF Bistrița nr.83436, proprietate privată a Municipiului Bistrița

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

având în vedere:

adresa nr.5/12.02.2024 a societății UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.14312/12.02.2024;

autorizațiile de construire nr.3442/175/16.04.1993 și nr.11551/512/04.06.2004 eliberate de către Primăria municipiului Bistrița;

procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.32/3235/19.02.2019 întocmit de către comisia de recepție;

certificatul de urbanism nr.55811/1208/01.07.2024 eliberat de către Primăria municipiului Bistrița;

raportul de evaluare al proprietății imobiliare - teren intravilan situat în municipiul Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, întocmit de către evaluator autorizat Ionescu Cristian - Daniel;

referat de aprobare nr.75094/06.08.2024 a Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr.75135/06.08.2024 al Serviciului Public municipal "Direcția Patrimoniu", al Direcției Economice și al Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;

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

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.61/29.04.2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial" în municipiul Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, U.T.R. 18b, beneficiar S.C. UNIC CREMONA SERV S.R.L. Bistrița;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.63/29.04.2004 privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 26 mp proprietatea privată a municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, în favoarea societății UNIC CREMONA SERV S.R.L. Bistrița, teren aferent spațiului comercial proprietate și pentru extinderea spațiului comercial existent;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.67/18.04.2024 privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.10397/250/E/2010 încheiat cu societatea Univers Teo Distribution S.R.L. pentru terenul în suprafață de 26 mp, situat în municipiul Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, aferent construcției cu destinați de spațiu comercial proprietatea societății;

prevederile art.8 din Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 privind aprobarea documentațiilor de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor proprietate publică sau privată a Municipiului Bistrița;

în conformitate cu:

prevederile art.553 alin.(1) și alin.(4), art.555 și următoarele, art.1650 și următoarele, art.1730 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată;

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

prevederile Hotărârii Guvernului României nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile art.108 lit.b), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a), art.354, art.355, art.363, art.364 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1.(1) - Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 26 mp, proprietatea privată a Municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, identificat în CF Bistrița 83436, nr. cadastral 83436, teren aferent extinderii spațiului comercial proprietatea societății UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L., utilizat în baza contractului de concesiune nr.10397/250/E/02.03.2010.

(2) - Societatea UNIVERS TEO DISTRIBUTION S.R.L. în calitate de proprietar al construcției beneficiază de drept de preemțiune la cumpărarea terenului și va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local, urmând ca în termen de 15 zile de la primirea notificării să își exprime în scris opțiunea de cumpărare.

(3) – În cazul în care societatea nu își exprimă opțiunea de cumpărare în termenul prevăzut la alin.(2), terenul va face obiectul contractului de concesiune, până la expirarea acestuia.

ART.2.(1) - Se aprobă prețul de vânzare al terenului în sumă de 30.856 lei, la care se adaugă TVA, după caz, echivalentul a 6.200 euro calculat la cursul valutar comunicat de BNR la data evaluării de 4,9768 lei/euro, stabilit conform raportului de evaluare al terenului intravilan, întocmit de către evaluator autorizat Ionescu Cristian - Daniel.

(2) - Prețul de vânzare se va achita în lei, integral sau în rate lunare cu plata unui avans de minim 30% din prețul de vânzare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar diferența se va achita în maxim 2 rate lunare egale, la care se adaugă dobânda de 4%/an.

(3) - Ratele se vor achita lunar, în baza facturilor emise, cu scadență în ultima zi a lunii pentru luna în curs, iar în caz de întârziere la plată se vor calcula penalități de 0,3% pe zi de întârziere.

ART.3.(1) – Cumpărătorul este obligat ca în termen de 15 de zile de la data comunicării exercitării dreptului de preemțiune, să achite la casieria sau în contul Direcției Patrimoniu, prețul de vânzare integral, sau după caz, avansul de minim 30 % din prețul de vânzare și să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar în maxim 30 de zile de la efectuarea plății.

(2) - Începând cu data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, contractul de concesiune nr.10397/250/E/02.03.2010 încetează de drept.

ART.4. – Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de vânzare – cumpărare autentificat la notar. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către cumpărător.

ART.5. - Imobilul teren care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul vreunui litigiu.

ART.6. - Primarul municipiului Bistrița, prin Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu”, Direcția Economică și Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.7. - Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița în ședință ordinară, cu respectarea prevederilor art.139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu un număr de ____ voturi „pentru”, ____ voturi „împotrivă” și ____ ”abțineri”.

ART.8. – Secretarul general al municipiului prin Compartimentul pregătire documente va comunica prezenta hotărâre:

- Serviciului public municipal „Direcția Patrimoniu”;
- Direcției Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Direcției Economice;
- societății „UNIVERS TEO DISTRIBUTION” S.R.L., cu sediul în municipiul Bistrița, Drumul Cetății nr.2G;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului - județul Bistrița - Năsăud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE

**PRIMAR
IOAN TURC**

AVIZAT DE LEGALITATE

**SECRETAR GENERAL
DUMITRU MATEI CINCEA**

Bistrița, la _____

Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu votul majorității calificate a consilierilor locali în funcție.

V.M/A.I./2ex.

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 26 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, identificat în CF Bistrița nr.83436, proprietate privată a Municipiului Bistrița

În anul 2004, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.63/29.04.2004 s-a aprobat concesionarea directă a terenului în suprafață de 26 mp, proprietate privată a Municipiului Bistrița, situat în Bulevardul Decebal nr.44, în favoarea societății Unic Cremona Serv S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial proprietatea acesteia, fiind încheiat un contract de concesiune în acest sens. Ulterior, spațiul a fost vândut societății Univers Teo Distribution S.R.L., fiind astfel încheiat contractul de concesiune cu nr.10397/250/E/02.03.2010 cu această societate, în calitate de nou proprietar al construcției.

În baza contractelor de concesiune mai sus menționate, societățile au executat investițiile pentru care s-a acordat concesiunea, conform autorizațiilor de construire eliberate de către Primăria municipiului Bistrița și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor întocmit de către comisia de recepție.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.14312 din 12.02.2024, reprezentantul societății Univers Teo Distribution S.R.L. a solicitat cumpărarea suprafeței de 26 mp teren concesionat, proprietate privată a Municipiului Bistrița, acesta fiind înscris în CF nr.83436 Bistrița, categoria de folosință curți, construcții.

Cu privire la vânzarea bunurilor din domeniul privat, art.364 din Codul Administrativ prevede o excepție de la regula privind vânzarea bunurilor din domeniul privat prin procedura licitației publice, respectiv *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz"*, urmând ca proprietarii construcțiilor să fie notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Această prevedere a fost stipulată și la art.8 din Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 prin care au fost aprobate documentațiile de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor proprietate publică sau privată a Municipiului Bistrița.

Astfel, în vederea inițierii procedurii de vânzare prevăzută de lege, a fost solicitată întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul ce face obiectul cererii, conform căruia valoarea de piață estimată a suprafeței de 26 mp teren este de 30.856 lei, fără TVA, echivalentul a 6.200 euro, calculată la cursul valutar de 4,9768 lei/euro din data de 27.06.2024.

În conformitate cu prevederile art.87 alin.(5) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, *"Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale."*

Mai mult, art.129 alin.1 din același act normativ prevede: *"Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale"*, având printre atribuții și administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale și asigurarea unui mediu favorabil dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent.

Raportat la cele precizate mai sus și la prevederile legale aplicabile, propun vânzarea terenului în suprafață de 26 mp, proprietatea privată a Municipiului Bistrița, la preț estimat în raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator, preț care va putea fi achitat în lei, integral sau în 2 rate lunare egale la care se adaugă dobânda de 4%/an, cu plata unui avans de minim 30 % din prețul de vânzare la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

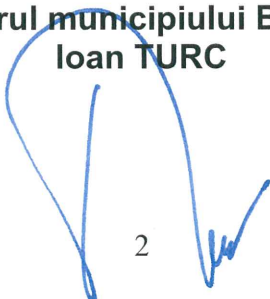
Raportat la faptul că societatea Univers Teo Distribution S.R.L. este proprietar al construcției cu destinația de spațiu comercial ridicată în condițiile și cu respectarea prevederilor legale, aceasta beneficiază de drept de preemțiune la cumpărare, astfel va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local, urmând ca în 15 zile de la primirea notificării să își exprime în scris opțiunea de cumpărare.

Cumpărătorul este obligat ca în termen de 15 de zile de la data comunicării exercitării dreptului de preemțiune, să achite la casieria sau în contul Direcției Patrimoniu, prețul de vânzare integral, sau după caz, avansul de minim 30 % din prețul de vânzare și să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar în maxim 30 de zile de la efectuarea plății. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către cumpărător.

În cazul în care societatea nu își exprimă opțiunea de cumpărare în aceste termene, terenul va face în continuare obiectul contractului de concesiune, până la expirarea acestuia, iar în cazul în care optează pentru cumpărare, contractul de concesiune existent va înceta de drept începând cu data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Noului Cod Civil, propun adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 26 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, identificat în CF Bistrița nr.83436, proprietate privată a Municipiului Bistrița, în forma prezentată.

**Primarul municipiului Bistrița,
Ioan TURC**



A.I./2ex.

R A P O R T

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 26 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, identificat în CF Bistrița nr.83436, proprietate privată a Municipiului Bistrița

În anul 2004, prin Hotărârile nr.61 și nr.63 din 29.04.2004, Consiliul local al municipiului Bistrița a aprobat atât Planul Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial" situat în municipiul Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, cât și concesionarea directă a suprafeței de 26 mp teren aferent spațiului comercial și pentru extinderea acestuia, în favoarea societății Unic Cremona Serv S.R.L., fiind încheiat un contract de concesiune în acest sens. Ulterior, spațiul a fost vândut societății Univers Teo Distribution S.R.L., fiind astfel încheiat contractul de concesiune cu nr.10397/250/E/02.03.2010 cu această societate, în calitate de nou proprietar al construcției pentru o perioadă de 14 ani. Prin Hotărârea Consiliului local nr.67/18.04.2024 durata contractului de concesiune a fost prelungită pentru încă 10 ani.

Având la bază contractele de concesiune pentru teren, societățile au executat investițiile pentru care s-a acordat concesiunea, construcția fiind realizată în două etape, respectiv în baza Autorizației de construire nr.3442/175/16.04.1993 având ca obiect "amenajare magazine univers – construcție provizorie" și în baza Autorizației de construire nr.11551/512/04.06.2004 având ca obiect "extindere spațiu comercial" eliberate de către Primăria municipiului Bistrița, rezultând construcția care există la această dată, recepționată conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.32/3235/19.02.2019 întocmit de către comisia de recepție.

Terenul aferent construcției figurează înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, în CF nr.83436 Bistrița, în proprietatea privată a Municipiului Bistrița, cu drept de concesiune în favoarea societății Univers Teo Distribution S.R.L. Acesta este ocupat în întregime de construcția cu destinația de spațiu comercial al societății, în regim de înălțime parter, integrată la parterul blocului de locuințe colective cu spații comerciale.

Reprezentantul societății a solicitat cumpărarea imobilului în repetate rânduri, ultima solicitare fiind înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.14312 din 12.02.2024.

În conformitate cu prevederile art.87 alin.(5) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, *"Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale."*

Mai mult, art.129 alin.1 din același act normativ prevede: *"Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale"*, având printre atribuții și administrarea domeniului public și privat al

unității administrativ-teritoriale și asigurarea unui mediu favorabil dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent.

Cu privire la vânzarea bunurilor din domeniul privat, art.364 din Codul Administrativ prevede o excepție de la regula privind vânzarea bunurilor din domeniul privat prin licitație publică, respectiv *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz", iar "proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării".* Această prevedere a fost stipulată și la art.8 din Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului local nr.23/13.02.2020 prin care au fost aprobate documentațiile de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor proprietate publică sau privată a Municipiului Bistrița.

Pentru demararea procedurii de vânzare imobil a fost solicitat și eliberat și certificatul de urbanism nr.55811/1208/01.07.2024 care informează asupra regimului juridic, economic și tehnic al imobilului raportat la prevederile legale în construcții și la documentațiile urbanistice aplicabile zonei.

De asemenea, raportat la prevederile art.364 din Codul Administrativ, a fost solicitată și întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul ce face obiectul cererii. Astfel, conform expertului evaluator valoarea de piață estimată a suprafeței de 26 mp teren este de 30.856 lei, fără TVA, echivalentul a 6.200 euro, respective 238,46 euro/mp, calculată la cursul valutar de 4,9768 lei/euro din data de 27.06.2024.

Raportat la cele precizate mai sus și la prevederile legale aplicabile, proiectul propune vânzarea terenului în suprafață de 26 mp, proprietatea privată a Municipiului Bistrița, în următoarele condiții:

- prețul de vânzare propus este cel estimat de expertul evaluator în Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, respectiv 30.856 lei, fără TVA, echivalentul a 6.200 euro, calculată la cursul valutar de 4,9768 lei/euro, respectiv 238,46 euro/mp, la care se adaugă TVA, după caz.

- prețul de vânzare va putea fi achitat în lei, integral sau în rate, cu plata unui avans de minim 30 % din prețul de vânzare la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar diferența se va putea achita în maxim 2 rate lunare egale, la care se adaugă dobânda de 4%/an. Ratele urmând să fie achitate lunar, în baza facturilor emise, cu scadență în ultima zi a lunii pentru luna în curs, iar în caz de întârziere la plată se vor calcula penalități de 0,3% pe zi de întârziere.

Menționăm că societatea Univers Teo Distribution S.R.L. în calitate de proprietar al construcției cu destinația de extindere spațiu comercial ridicată în condițiile și cu respectarea prevederilor legale beneficiază de drept de preempțiune la cumpărare motiv pentru aceasta va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local.

În cazul în care societatea nu își exprimă opțiunea de cumpărare în termenele stabilite, terenul va face în continuare obiectul contractului de concesiune, până la expirarea acestuia, iar în cazul în care optează pentru cumpărare, contractul de concesiune existent va înceta de drept începând cu data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Cumpărătorul este obligat ca în termen de 15 de zile de la data comunicării exercitării dreptului de preempțiune, să achite la casieria sau în contul Direcției

Patrimoniu, prețul de vânzare integral, sau după caz, avansul de minim 30 % din prețul de vânzare și să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar în maxim 30 de zile de la efectuarea plății. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către cumpărător.

Precizăm de asemenea că pentru anul 2024, redevența stabilită conform contractului de concesiune, în sumă de 5.480 lei/an, este achitată pentru semestrul I, iar începând cu anul 2009 până la această dată societatea a achitat cu titlu de redevență suma totală de 59.852 lei, valoarea terenului fiind deja recuperată în mai puțin de 25 de ani.

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Noului Cod Civil, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 26 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, Bulevardul Decebal nr.44, identificat în CF Bistrița nr.83436, proprietate privată a Municipiului Bistrița, în forma prezentată de inițiator să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Vasile MARINA**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Nicolae SCURTU**



**DIRECTOR EXECUTIV
Luciana Maria HRISCU**



V.M./A.I./2ex.