

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului, construcție și teren,
situat în municipiul Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II,
proprietate privată a Municipiului Bistrița

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

având în vedere:

adresele numitului Suciu Iustin, înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cu nr.25447/09.03.2022 și nr.76452/08.08.2024;

extrasele de carte funciară nr.79661-C1-U3 și nr.79661 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița – Năsăud;

raportul de evaluare al imobilului apartament cu 1 cameră și dependințe, situat în municipiul Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II, întocmit de către evaluator autorizat – Ionescu Cristian Daniel;

expertiza tehnică nr.25/2020 întocmită de dr. ing. Augustin Cîmpean asupra imobilului situat în Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18;

referatul de aprobare nr.76787/09.08.2024 al Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr.76866/09.08.2024 al Serviciului Public municipal "Direcția Patrimoniu", al Direcției Economice, al Direcției Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;

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

prevederile art.3 din 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;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.99/29.05.2024 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Bistrița a două imobile, construcții și teren, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică;

în conformitate cu:

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

prevederile art.292 alin.2 lit."f" din Legea 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.e, art.129 alin.1, alin.2 lit.c, alin.6 lit.b, alin.14, art.139 alin.2, art.196 alin.1 lit.a, art.354, art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. – Se aprobă schimbarea destinației spațiului situat în municipiul Bistrița, strada Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II, proprietate a Municipiului Bistrița, din locuință socială în locuință, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică.

ART.2. - Se aprobă valorificarea prin vânzare, prin procedura licitației publice, a spațiului ap.II format din construcție în suprafață utilă de 35,4 mp și cota de 59/216 teren aferent, situat în imobilul din municipiul Bistrița, strada Dobrogeanu Gherea nr.18, proprietatea privată a Municipiului Bistrița, identificat în CF nr.79661-C1-U3 și nr.79661 Bistrița.

ART.3.(1) - Se aprobă prețul minim de vânzare al imobilului, construcție și teren aferent, în sumă de 58.142 lei, la care se adaugă TVA, după caz, echivalentul a 11.682 euro calculat la cursul euro comunicat de BNR la data evaluării de 4,9771 lei/euro, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Ionescu Cristian-Daniel.

(2) - Prețul de vânzare rezultat în urma licitației se va achita în lei, integral sau în rate lunare cu plata unui avans de minim de 30% din prețul de vânzare, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar diferența se va achita în maxim 12 de rate lunare egale, la care se adaugă dobândă 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.4.(1) – Aplicarea procedurii de vânzare, organizarea licitației publice și documentația de atribuire a contractului pentru vânzarea imobilului se vor realiza conform prevederilor Anexei nr.3 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 și ale prezentei hotărâri, prin grija Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la licitațiile organizate în vederea vânzării, numită prin Dispoziția Primarului municipiului Bistrița.

(2) - Garanția de participare la licitație se stabilește la suma de 2.907 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire la licitație, fără TVA.

(3) - Contravaloarea documentației de atribuire este în sumă de 200 lei.

(4) – Se stabilește criteriul de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare a imobilului, respectiv prețul cel mai mare oferit.

ART.5.(1) - Ofertantul declarat câștigător este obligat ca în termen de 20 de zile de la data comunicării finalizării procedurii licitației să achite la casieria sau în contul Direcției Patrimoniu, prețul de vânzare ofertat integral, sau după caz, avansul de minim 30 % din prețul de vânzare ofertat, urmând ca în maxim 30 zile de la efectuarea plății să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(2) – Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică la notar. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către cumpărător.

ART.6. – Imobilul 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.7. - 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.8. - 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.9. – Secretarul general al municipiului prin Compartimentul pregătire documente va comunica prezenta hotărâre:

- Serviciului public municipal „Direcția Patrimoniu”;
- Direcției Economice;
- Direcției Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- 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 prin licitație publică a imobilului, construcție și teren, situat în municipiul Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II, proprietate privată a Municipiului Bistrița

Imobilul situat în municipiul Bistrița, strada Dobrogeanu Gherea nr.18 este compus din trei locuințe, din care două proprietate privată a unor persoane fizice, prin moștenire, respectiv cumpărare, iar pentru a treia locuință a fost aprobată destinația de locuință socială în anul 2004, pentru a fi atribuită în folosință cu această destinație, înainte ca Primăria municipiului Bistrița să construiască blocurile de locuințe sociale noi.

La această dată imobilul se află în stare avansată de degradare, în special cele două locuințe proprietatea persoanelor fizice, motiv pentru care acestea au solicitat pe cheltuiala proprie efectuarea unei expertize tehnice în vederea evaluării stării tehnice a construcției și stabilirii intervențiilor necesare. Conform expertizei, sub acțiunea factorilor agresivi/corozivi de mediu cuplată cu utilizări agresive și intervenții de întreținere insuficiente aceasta a cumulat în timp degradări însemnate, care continuă în ritm accelerat. Unele elemente de construcție se află în stare critică, expuse prăbușirii, punând în pericol persoanele aflate în perimetrul lor de cădere, expertul recomandând desființarea prin demolare a construcției.

În repetate rânduri, coproprietarul Suciu Iustin a solicitat cumpărarea locuinței proprietatea municipiului, atât ~~prin~~ în scris, cât și prin participarea la două audiențe, însă demersurile pentru înscrierea spațiului în evidențele de carte funciară inițial în proprietatea publică a Municipiului Bistrița, ulterior trecerea ei în proprietatea privată pentru valorificare, întocmirea unui raport de evaluare, etc. au fost de durată, înscrierea imobilului în evidențele de carte funciară fiind obligatorii pentru orice demersuri ce necesită întreprinse pentru valorificarea imobilului.

Procedurile de înscriere în evidențele de carte funciară a locuinței proprietate a Municipiului Bistrița au fost finalizate în anul 2024 prin înscrierea în cărțile funciare nr.79661-C1-U3 și nr.79661 Bistrița, ulterior prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.99/29.05.2024 s-a aprobat trecerea acestei locuințe sociale din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Bistrița, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, în vederea valorificării.

Codul administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cuprinde prevederi referitoare la vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, la art.363 regula pentru vânzarea bunurilor din domeniul privat fiind licitația publică organizată în condițiile legii.

În baza prevederilor Codului Administrativ și ale Noului Cod Civil, prin Hotărârea nr.23/13.02.2020, Consiliul local al municipiului Bistrița a aprobat documentațiile de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor proprietate publică sau privată a Municipiului Bistrița, după caz.

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 faptul că acesta este în stare avansată de degradare și prezintă pericol pentru cetățeni, la interesul de cumpărare manifestat de unul dintre proprietari, propun valorificarea imobilului prin vânzare prin procedura licitației publice, organizată în condițiile legii. Pentru demararea procedurilor de vânzare, este necesar ca prin hotărâre a consiliului local să se aprobe vânzarea, prețul minim de vânzare, cuantumul garanției, criteriul/criteriile de atribuire a contractului, modalitățile de plată a prețului, precum și alte specificații și condiții considerate necesare vânzării, astfel:

- prețul minim de vânzare prin licitație propus este de 58.142 lei, la care se adaugă TVA, după caz, conform prevederilor Codului fiscal, echivalentul a 11.682 euro calculat la cursul euro comunicat de BNR la data evaluării de 4,9771 lei/euro, stabilit conform raportului de evaluare al imobilului, întocmit de către evaluator autorizat Ionescu Cristian-Daniel, având în vedere că valoarea de inventar a imobilului este mai mică decât cea stabilită prin raport, în conformitate cu prevederile art.363 alin.6);

- prețul de vânzare rezultat în urma licitației se va putea 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 12 rate lunare egale, la care se adaugă dobândă de 4% / an. 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.

- criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren propus este "prețul cel mai mare oferit", nefiind indentificat un alt posibil criteriu de departajare care să poată fi aplicat.

Procedura licitației se va realiza în conformitate cu prevederile Anexei nr.3 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 care asigură cadrul legal general necesar organizării licitațiilor pentru atribuirea contractelor de vânzare și ale prezentei hotărâri, prin grija Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la licitațiile organizate în vederea vânzării, ce va fi numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Bistrița.

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 prin licitație publică a imobilului, construcție și teren, situat în municipiul Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II, proprietate privată a Municipiului Bistrița, în forma prezentată.

Primarul municipiului Bistrița,
Ioan TURC

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

R A P O R T

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului, construcție și teren, situat în municipiul Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II, proprietate privată a Municipiului Bistrița

Imobilul situat în municipiul Bistrița, strada Dobrogeanu Gherea nr.18, datând în jur de anul 1800, este compus din trei locuințe, din care două proprietate privată a unor persoane fizice, prin moștenire, respectiv cumpărare, iar pentru a treia locuință a fost aprobată destinația de locuință socială în anul 2004, pentru a fi atribuită în folosință cu această destinație, înainte ca Primăria municipiului Bistrița să construiască blocurile de locuințe sociale noi.

La această dată imobilul se află în stare avansată de degradare, în special cele două locuințe proprietatea persoanelor fizice, motiv pentru care acestea au solicitat pe cheltuiala proprie efectuarea unei expertize tehnice în vederea evaluării stării tehnice a construcției și stabilirii intervențiilor necesare, impuse de starea fizică a acesteia. Conform expertizei, sub acțiunea factorilor agresivi/corozivi de mediu (fizici, chimici, biologici) cuplată cu utilizări agresive și intervenții de întreținere insuficiente aceasta a cumulat în timp degradări însemnate, care continuă în ritm accelerat. Unele elemente de construcție se află în stare critică, expuse prăbușirii, punând în pericol persoanele aflate în perimetrul lor de cădere. Ca și concluzie, expertul recomandă desființarea prin demolare a construcției.

În repetate rânduri, dl. Suciul a solicitat cumpărarea locuinței proprietatea municipiului, atât prin adresa scris, cât și prin participarea la două audiențe, însă demersurile pentru înscrierea spațiului în evidențele de carte funciară inițial în proprietatea publică a Municipiului Bistrița, ulterior trecerea ei în proprietatea privată pentru valorificare, întocmirea unui raport de evaluare, etc. au fost de durată.

Procedurile de înscriere în evidențele de carte funciară a locuinței proprietate a Municipiului Bistrița, ap. nr.2, compusă din o cameră și dependințe, în suprafață utilă de 35,4 mp și a cotei de 59/216 din terenul aferent construcției, au fost finalizate în anul 2024 prin înscrierea în cărțile funciare nr.79661-C1-U3 și nr.79661 Bistrița.

Raportat la cele menționate, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.99/29.05.2024 s-a aprobat trecerea acestei locuințe sociale din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Bistrița, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, în vederea valorificării.

Având în vedere faptul că imobilul cuprinde 3 proprietăți, din care Municipiul Bistrița deține aprox.25% din ea, există două posibilități: fie ca întreaga clădire să fie demolată și fiecare coproprietar să achite cota parte din cheltuielile de demolare, iar ulterior să vândă cota de teren proprietatea privată a municipiului, fie vânzarea locuinței în starea de degradare în care se află împreună cu cota de teren, urmând ca viitorii proprietari să demoleze întreaga construcție, fără ca Primăria municipiului Bistrița să participe cu resurse financiare.

Conform art.354 și art.355 din Codul Administrativ *"domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public"*, iar *"asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată"*, acestea se supun regulilor prevăzute de Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Codul administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cuprinde prevederi referitoare la vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, la art.363 regula pentru vânzarea bunurilor din domeniul privat fiind licitația publică organizată în condițiile legii.

În baza prevederilor Codului Administrativ și ale Noului Cod Civil, prin Hotărârea nr.23/13.02.2020, Consiliul local al municipiului Bistrița a aprobat documentațiile de atribuire prin licitație publică a contractelor pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor proprietate publică sau privată a Municipiului Bistrița, după caz.

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 hotărâște, 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.

Raportat la faptul că acesta este în stare avansată de degradare și prezintă pericol pentru cetățeni, la interesul de cumpărare manifestat de unul dintre proprietari, raportat la principiile gestiunii eficiente, tratamentului egal și nediscriminării se propune valorificarea imobilului prin vânzare prin procedura licitației publice, organizată în condițiile legii. Pentru demararea procedurilor de vânzare, este necesar ca prin hotărâre a consiliului local să se aprobe vânzarea, prețul minim de vânzare, cuantumul garanției, criteriul/criteriile de atribuire a contractului, modalitățile de plată a prețului, precum și alte specificații și condiții considerate necesare vânzării, astfel:

- în conformitate cu prevederile art.363 alin.6, prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Conform raportului de evaluare al imobilului, întocmit de către evaluator autorizat Ionescu Cristian-Daniel, având în vedere situația faptică a construcției, respectiv starea avansată de degradare, parțial prăbușită, valoarea de piață a proprietății este dată de terenul aflat în coproprietate, considerând că materialele din care este realizată construcția permit un grad mare de recuperare, putând fi valorificate, costul de demolare fiind unul scăzut. Astfel, prețul minim de vânzare prin licitație al terenului propus este de 58.142 lei, la care se adaugă TVA, după caz, conform prevederilor Codului fiscal, echivalentul a 11.682 euro calculat la cursul euro comunicat de BNR la data evaluării de 4,9771 lei/euro, stabilit conform raportului de evaluare anterior menționat, având în

vedere că valoarea de inventar a imobilului este mai mică decât cea stabilită prin raport, respectiv 43.241,10 lei.

- garanția de participare la licitație se stabilește la suma de 2.907 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire la licitație, fără TVA, raportat la prevederile art.363 alin.(5).

- prețul de vânzare rezultat în urma licitației se va putea 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 12 rate lunare egale, la care se adaugă dobândă de 4% / an. 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.

- criteriul de atribuire a contractului de vânzare–cumpărare a imobilului-teren propus este "prețul cel mai mare oferit", nefiind indentificat un alt posibil criteriu de departajare care să poată fi aplicat.

Procedura licitației se va realiza în conformitate cu prevederile Anexei nr.3 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 care asigură cadrul legal general necesar organizării licitațiilor pentru atribuirea contractelor de vânzare și ale prezentei hotărâri, prin grija Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la licitațiile organizate în vederea vânzării, ce va fi numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Bistrița.

Ofertantul declarat câștigător este obligat ca în termen de 20 de zile de la data comunicării finalizării procedurii licitației să achite la casieria sau în contul Direcției Patrimoniu, prețul de vânzare oferat integral, sau după caz, avansul de minim 30 % din prețul de vânzare oferat, urmând ca în maxim 30 zile de la efectuarea plății să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

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 prin licitație publică a imobilului, construcție și teren, situat în municipiul Bistrița, str. Dobrogeanu Gherea nr.18, ap.II, proprietate privată a Municipiului Bistrița, în forma prezentată de initiator, să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Vasile MARINA**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Nicolae SCURTU**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Luciana Maria HRISCU**

