

HOTĂRÂRE

privind aprobarea instituirii unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 809 mp, proprietatea Municipiului Bistrița, situat în str. Ioan Căianu nr.17, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Nicolae” Bistrița, pe care este edificat un lăcaș de cult

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

având în vedere:

adresa Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Nicolae” Bistrița, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.46586/14.05.2025;

extrasul de carte funciară nr.78338 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița – Năsăud;

referatul de aprobare nr.84839/02.09.2025 al Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr.84840/02.09.2025 al Direcției Patrimoniu, al Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice și al Arhitectului șef;

avizul _____ nr. _____ 2025 al Comisiei economice;

avizul _____ nr. _____ 2025 al Comisiei de urbanism;

avizul _____ nr. _____ 2025 al Comisiei Juridice și administrație publică locală;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.60/27.03.2008 privind acordul Consiliului local al municipiului Bistrița pentru concesionarea terenului proprietate privată a municipiului Bistrița în suprafață de 855 mp, situat în municipiul Bistrița str. Sigmirului, în favoarea Protopopiatului Bisericii Ortodoxe Române, Filiala Bistrița, în vederea edificării unui lăcaș de rugăciune;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.145/25.08.2010 privind aprobarea închirierii terenului în suprafață de 855 mp, proprietate privată a municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Sigmirului, în favoarea Parohiei Ortodoxe „Sfântul Nicolae” Bistrița, în vederea organizării de șantier – construcție provizorie, pentru edificarea unui sălaș de cult;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013 privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan

Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism”,
Beneficiar: Consiliul local al municipiului Bistrița;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/31.10.2018 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și a Regulamentului local de urbanism;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.207/14.11.2023 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și a Regulamentului local de urbanism;

prevederile Legii nr.489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată;

prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în conformitate cu:

prevederile art.555, art.556, art.557, art.693 și următoarele, art.864 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art.354 și art.355, art.361 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

ART.1. – Se aprobă trecerea din proprietatea publică în proprietatea privată a Municipiului Bistrița a terenului în suprafață de 809 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str. Ioan Căianu n.17, înscris în CF nr.78338 Bistrița, nr. cad.78338, ca urmare a încetării uzului și interesului public local fiind afectat de construcția edificată cu destinația de „lăcaș de cult”.

ART.2.(1) - Se aprobă instituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului prevăzut la art.1, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române “Sf. Nicolae” Bistrița, în vederea reglementării situației juridice a construcției existente cu destinația de „lăcaș de cult”.

(2) – Dreptul de suprafață se stabilește pe o durată de 20 ani, începând cu data semnării contractului de suprafață, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, iar la împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

ART.3.(1) - Se stabilește cuantumul taxei de suprafață în sumă de 307 lei/an pentru terenul menționat la art.2 alin.1, care se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

(2) – Taxa de suprafață se va plăti anual, cu termen de plată la data de 31 martie a anului curent pentru anul în curs.

ART.4. – Superficiarul are obligația ca în termen de 2 ani de la data încheierii contractului de suprafață, să întreprindă măsurile pentru reglementarea situației juridice a imobilului construcție fără acte și să efectueze înscrierea acestuia în cartea funciară ca și clădire funcțională cu destinația de lăcaș de cult, sub sancțiunea rezilierii contractului de suprafață.

ART.5.(1) - Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de suprafață prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

(2) - Clauzele contractuale se pot renegocia o dată la 5 ani, la solicitarea motivată a oricărei părți.

ART.6. – Începând cu data adoptării prezentei hotărâri, Hotărârile Consiliului local al municipiului Bistrița nr.60/27.03.2008 și nr.145/25.08.2010 se abrogă.

ART.7. – Primarul municipiului Bistrița, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice și Arhitectul șef, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.8. – Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea prevederilor art.139 alin.(3) lit.g) din Codul Administrativ, respectiv cu un număr de ____ voturi "pentru", ____ "împotrivă" și ____ "abțineri".

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

- Direcției Patrimoniu;
- Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Arhitectului șef al municipiului Bistrița;
- Parohiei Ortodoxe Române "Sf. Nicolae" cu sediul în Bistrița, str. Ioan Căianu nr.17;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului - județul Bistrița - Năsăud.

**PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE
PRIMAR,
GABRIEL LAZANY**

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

Bistrița la _____
Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu votul majorității absolute a consilierilor locali în funcție.
A.I./A.F./2ex

MUNICIPIUL BISTRIȚA

CONTRACT DE SUPERFICIE

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Bistrița cu sediul în Bistrița, Piața Centrală nr.6, cod fiscal 4347569, tel./fax 0263/232391, 0263/224706, reprezentat legal prin PRIMAR, domnul Gabriel Lazany, în calitate de proprietar,

și

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

au încheiat prezentul contract de superficie, în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil și ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr. _____ / _____, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

ART.1. - Obiectul contractului este instituirea dreptului de superficie asupra terenului proprietate privată a municipiului Bistrița, în suprafață de 809 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str.Ioan Căianu, nr.17, identificat în CF nr.78338 Bistrița, nr. cadastral 78338, aferent construcției cu destinația de "lăcaș de cult" proprietatea Parohiei Ortodoxe Române "Sf. Nicolae" Bistrița.

III. TERMENUL

ART.2.(1) - Durata superficiei este de ani, începând de la data semnării contractului de superficie.

(2) – La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

IV. CUANTUMUL SUPERFICIEI

ART.3.(1) – Quantumul superficiei este de lei/an.

(2) - Taxa prevăzută la alin.1 va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

V. PLATA SUPERFICIEI

ART.4.(1) – Taxa de suprafață stabilită se va achita anual până la data de 31 martie a anului curent pentru anul în curs, prin conturile:

- contul proprietarului nr., deschis la Trezoreria municipiului Bistrița;

- contul suprafațiarului nr., deschis la

(2) - Neplata taxei la termen autorizează pe proprietar să perceapă penalități de întârziere de 0,036% pe zi, calculate la valoarea taxei.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

A. Drepturile suprafațiarului

ART.5.(1) - Suprafațiarul are dreptul și în același timp obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de suprafață.

(2) - Să folosească bunul conform destinației prevăzute în contract și să suporte cheltuielile de exploatare curente.

(3) – Suprafațiarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului asupra căruia s-a instituit suprafața.

B. Drepturile proprietarului

ART.6.(1) - Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul asupra cărora a fost instituit dreptul de suprafață, verificând respectarea obligațiilor asumate de suprafațiar.

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

(3) – Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. Obligațiile suprafațiarului

ART.7.(1) - Suprafațiarul are următoarele obligații:

a) – să preia în folosință bunul imobil-teren, pe care este edificat un lăcaș de cult;

b) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate privată asupra căruia a fost instituit dreptul de superficie;

c) – să folosească în mod direct bunul, numai potrivit scopului stabilit prin contract;

d) – să se îngrijească de conservarea bunului ca un bun proprietar și chiar mai bine decât de lucrurile sale, pe care este obligat să le sacrifice la nevoie în vederea conservării bunurilor împrumutate, sub sancțiunea rezilierii contractului de superficie;

e) – să întreprindă în termen de 2 ani de la data încheierii contractului de superficie măsurile pentru reglementarea situației juridice a imobilului construcție fără acte și să efectueze înscrierea acestuia în cartea funciară ca și clădire funcțională cu destinația de lăcaș de cult, sub sancțiunea rezilierii contractului de superficie;

f) – să respecte condițiile impuse prin documentațiile de urbanism eliberate de către Primarul municipiului Bistrița cu privire la construcția existentă pe terenul proprietatea municipiului.

g) – să plătească taxa de superficie până la termenul stabilit în contract, precum și eventualele penalități înregistrate.

h) – să achite taxa modificată potrivit reglementărilor legale ulterioare încheierii contractului;

i) – 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;

j) – să folosească doar suprafața menționată în prezentul contract, necesare exploatării construcției.

k) – la încetarea contractului de superficie prin ajungere la termen, superficiarul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile care fac obiectul contractului, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

l) – alte obligații prevăzute de legislația aplicabilă.

(2) – Superficiarul are obligația de a efectua toate demersurile necesare la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița – Năsăud, cu privire la înscrierea dreptului de superficie în evidențele de carte funciară, pe cheltuiala sa.

(3) - Superficiarul are obligația să prezinte la Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Bistrița o copie a contractului de suprafață în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii contractului, în vederea stabilirii impozitului.

ART.8. – Titularul dreptului de suprafață poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina sau ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

B. Obligațiile proprietarului

ART.9.(1) - Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe superficial în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de suprafață.

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

(3) - Proprietarul este obligat să notifice superficialului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficialului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

ART.10. - Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele situații:

- a) la expirarea termenului, stabilit în contractul de suprafață;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pierderea construcției;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficial, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina superficialului;
- f) în cazul imposibilității obiective a superficialului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) în alte cazuri prevăzute de lege.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de suprafață atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. LITIGII

ART.12. - Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de superficie se realizează potrivit prevederilor legale aplicabile.

XI. FORȚA MAJORĂ

ART.13.(1) - Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) - Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

XII. ALTE CLAUCZE

ART.14. (1) - Clauzele contractuale se pot renegocia o dată la 5 ani, la solicitarea motivată a oricărei părți.

(2) - 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.15. - Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

ART.16. - 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 superficiarului, 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 adresa de domiciliu pe bază de proces verbal.

Prezentul contract de superficie a fost încheiat în 3 exemplare, două pentru proprietar și unul pentru superficiar.

PROPRIETAR,

.....

SUPERFICIAR,

.....

REFERAT DE APROBARE

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea instituirii unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 809 mp, proprietatea Municipiului Bistrița, situat în str. Ioan Căianu, nr.17, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Nicolae”, pe care este edificat un lăcaș de cult

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.46586/14.05.2025, Parohia Ortodoxă Română ”Sf. Nicolae” Bistrița, prin preot paroh Sabău Simion-Tiberius, a solicitat atribuirea în folosință gratuită a terenului în suprafață de 809 mp, identificat în CF nr.78338 Bistrița, proprietatea municipiului Bistrița, pe care este edificată o construcție cu destinația de lăcaș de cult.

În anul 2008, prin Hotărârea nr.60/27/03.2008 Consiliul local al municipiului Bistrița și-a dat acordul pentru concesionarea unui teren situat în str.Sigmirului (actual str. Ioan Căianu nr.17), în favoarea Protopopiatului Bisericii Ortodoxe Române, Filiala Bistrița, în vederea edificării unui lăcaș de rugăciune, după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Încheierea unui contract de concesiune pentru suprafața respectivă de teren nu s-a efectuat deoarece era condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

În anul 2010, prin cererea nr.67.641/23.08.2010, Parohia Ortodoxă Română „Sf. Nicolae” Bistrița, reprezentată de preot paroh Sabău Simion-Tiberius, a solicitat închirierea terenului în suprafață de 855 mp, în vederea edificării unei construcții provizorii, cu destinația unui lăcaș de cult, până la elaborarea și aprobarea P.U.Z., parohia fiind înființată începând cu data de 04.08.2009. Încheierea contractului de închiriere nu s-a putut efectua deoarece la acea dată terenul nu era înscris în proprietatea Municipiului Bistrița, zona respectivă, Rât Crainimăt, făcând obiectul înscrierii în evidențele de carte funciară prin lucrările de cadastru general.

Înscrierea terenului în evidențele de carte funciară s-a finalizat la sfârșitul anului 2016, terenul în suprafață de 809 mp, fiind înscris în CF nr.78338 Bistrița, în proprietatea publică a Municipiului Bistrița, în baza Hotărârii Guvernului

nr.527/2010, construcția cu destinația de "lăcaș de cult" fiind înscrisă ca și construcție fără acte.

În contextul legislației actuale art.129 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, menționează *"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"*, el exercitând inclusiv "c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului" conform alin.2 lit.c).

De asemenea, conform art.361 alin.2 din același act normativ *"trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel."* coroborat cu prevederile art.864 din Codul civil conform cărora *"dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit sau a trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul și interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege"*.

Unitățile componente ale Bisericii Ortodoxe Române, până la nivel de parohie, sunt definite "persoane juridice de drept privat și utilitate publică" conform art.8 alin.1 din Legea nr.489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată.

Astfel, având în vedere principiul egalității și al gestiunii eficiente aplicabile administrației publice, pentru a avea o abordare unitară pentru toate cultele religioase, raportat și la prevederile Noului Cod Civil, cu privire la drepturile reale corespunzătoare proprietății private, în vederea reglementării situației juridice a construcției și acordarea unui drept real asupra terenului în favoarea proprietarilor construcției deja edificate, respectiv Parohia Ortodoxă Română „Sf. Nicolae” Bistrița, propun aprobarea instituirii unui drept de superficiei, cu titlu oneros, pe o durată de 20 ani, cu posibilitate de reînnoire și cuantumul taxei de superficie pentru terenul în cauză, în sumă de 307 lei/an, care a fost calculat raportat la suprafața terenului și la cuantumul plătit de celelalte biserici, anterior menționat. Suma se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și se va putea plăti anual, cu termen de plată 31 martie a anului curent pentru anul în curs, conform prevederilor art.693 și următoarele din Noul Cod civil referitor la dreptul de superficie.

Superficiarul va dobândi astfel un drept de superficie asupra terenului pe care este edificat un lăcaș de cult, drept care va putea fi înscris în evidențele de carte funciară și care dă dreptul de a exploata construcția în conformitate cu prevederile legale.

Raportat la cele menționate mai sus se impune și abrogarea Hotărârilor Consiliului local al municipiului Bistrița nr.60/27.03.2008 și nr.145/25.08.2010, acestea neproducând efecte juridice și nemaiavând aplicabilitate.

În temeiul prevederilor Codului Administrativ și ale Noului Cod Civil, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind instituirea unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de 809 mp, proprietatea Municipiului Bistrița, situat în str.Ioan Căianu, nr.17, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Nicolae”, pe care este edificat un lăcaș de cult, să fie supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul local al municipiului Bistrița, în forma prezentată de inițiator.

Primarul municipiului Bistrița
Gabriel LAZANY



DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECȚIA JURIDICĂ, RESURSE UMANE, ACHIZIȚII PUBLICE
ARHITECT ȘEF
NR. 84840/02.09.2025

R A P O R T

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea instituirii unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 809 mp, proprietatea Municipiului Bistrița, situat în str. Ioan Căianu, nr.17, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Nicolae”, pe care este edificat un lăcaș de cult

În anul 2008, prin Hotărârea nr.60/27/03.2008 Consiliul local al municipiului Bistrița și-a dat acordul pentru concesionarea unui teren situat în str. Sigmirului (actual str. Ioan Căianu nr.17), în favoarea Protopopiatului Bisericii Ortodoxe Române, Filiala Bistrița, în vederea edificării unui lăcaș de rugăciune, după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Încheierea unui contract de concesiune pentru suprafața respectivă de teren nu s-a efectuat deoarece era condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Astfel, prin Avizul de Oportunitate nr.12/12.08.2010 al Direcției Arhitectură și Dezvoltare Urbană, s-au stabilit condițiile de realizare a Planului Urbanistic Zonal și pentru emiterea Certificatului de Urbanism, deoarece la data respectivă, potrivit Planului Urbanistic Zonal Bistrița - Viișoara aprobat prin Hotărârea nr.37/1996 a Consiliului local al municipiului Bistrița, terenul în cauză fiind adiacent pasarelei din str. Sigmirului, era afectat de o stradă cu lățimea de 7,5 m propusă a face legătura cu str. Sigmirului și spațiu verde amenajat.

În anul 2010, prin cererea nr.67.641/23.08.2010, Parohia Ortodoxă Română „Sf. Nicolae” Bistrița, reprezentată de preot paroh Sabău Simion-Tiberius, a solicitat închirierea terenului în suprafață de 855 mp, în vederea edificării unei construcții provizorii, cu destinația unui lăcaș de cult, până la elaborarea și aprobarea P.U.Z., parohia fiind înființată începând cu data de 04.08.2009. Astfel a fost aprobată închirierea suprafeței respective de teren, pentru o perioadă de 3 ani în vederea realizării organizării de șantier – construcție provizorie pentru edificarea unui lăcaș de cult, cu o chirie de 150 lei/an. Deoarece la acea dată terenul nu era înscris în proprietatea Municipiului Bistrița, zona respectivă, Rât Crainimăt, făcând obiectul înscrierii în evidențele de carte funciară prin lucrările de cadastru general, încheierea contractului de închiriere nu s-a putut efectua.

Înscrierea terenului în evidențele de carte funciară s-a finalizat la sfârșitul anului 2016, terenul în suprafață de 809 mp, fiind înscris în CF nr.78338 Bistrița, în proprietatea publică a Municipiului Bistrița, în baza Hotărârii Guvernului nr.527/2010, construcția cu destinația de "lăcaș de cult" fiind înscrisă ca și construcție fără acte.

Urmare acestui fapt, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.46586/14.05.2025, Parohia Ortodoxă Română "Sf. Nicolae" Bistrița, prin preot paroh Sabău Simion-Tiberius, a solicitat atribuirea în folosință gratuită a terenului.

Precizăm faptul că raportat la prevederile legale aplicabile bunurilor ce aparțin domeniului public, folosința gratuită a terenului poate fi aprobată doar instituțiilor de utilitate publică conform art.108 lit.d) din Codul Administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 așa cum sunt ele definite de lege. Conform prevederilor Legii nr.489/2006 cultele recunoscute sunt persoane juridice de drept privat și utilitate publică, ele fiind egale în fața legii și a autorităților publice, acestea din urmă având obligația de a coopera cu cultele în domeniile de interes comun și de a sprijini activitatea acestora.

De altfel, începând cu anul 1992, până în prezent, prin hotărâri ale Consiliului local al municipiului Bistrița au fost atribuite, atât în concesiune cât și cu drept de suprafață, terenuri cu suprafețe cuprinse între 200 mp – 1.120 mp, pentru construire biserici/lăcașuri de cult pe durata existenței construcției, cu plata unor redevențe anuale, care prin Hotărârea Consiliului local nr.73/30.04.2020 au fost actualizate la suma de 0,27 lei/mp/an, care indexată anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, ajungând în prezent la suma de 0,38 lei/mp/an.

Astfel, având în vedere principiul egalității și al gestiunii eficiente aplicabile administrației publice, pentru a avea o abordare unitară pentru toate cultele religioase și pentru a nu promova și favoriza acordarea de privilegii sau crearea de discriminări față de vreun cult, raportat atât la prevederile Codului Administrativ, cât și la cele ale Codului Civil, cu privire la drepturile reale corespunzătoare proprietății, în vederea reglementării situației juridice a construcției și acordarea unui drept real asupra terenului în favoarea proprietarilor construcției deja edificate, respectiv Parohia Ortodoxă Română „Sf. Nicolae” Bistrița, se propune trecerea terenului în domeniul privat ca urmare a încetării uzului și interesului public și aprobarea instituirii unui drept de suprafață, cu titlu oneros, pe o durată de 20 ani, cu posibilitate de reînnoire.

Conform art.693 din Codul Civil, *"Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință"*, drept care se dobândește în temeiul unui act juridic sau prin alte moduri prevăzute de lege.

Având în vedere faptul că prin art.(1) din Hotărârea Consiliul local al municipiului Bistrița nr.60/27.03.2008 terenul a fost înscris în proprietatea privată a Municipiului Bistrița, însă în extrasul de carte funciară apare terenul ca aparținând domeniului public, precum și ca urmare a faptului că terenul nu are destinație de uz și/sau interes public local, fiind afectat de construcția cu destinația de "lăcaș de cult", proprietatea privată a Parohiei Ortodoxă Română "Sf. Nicolae" Bistrița, considerăm necesară trecerea terenului din proprietatea publică în proprietatea privată a Municipiului Bistrița, în vederea valorificării conform prevederilor legale.

În contextul legislației actuale, art.129 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, menționează *"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"*, el exercitând inclusiv "c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului" conform alin.2 lit.c).

De asemenea, conform art.361 alin.2 din același act normativ *"trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel."* coroborat cu prevederile art.864 din Codul civil conform cărora *"dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit sau a trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul și interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege"*.

Cuantumul taxei de suprafață pentru terenul în cauză, în sumă de 307 lei/an, a fost calculat raportat la suprafața terenului și la cuantumul plătit de celelalte biserici, anterior menționat. Suma se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și se va putea plăti anual, cu termen de plată 31 martie a anului curent pentru anul în curs, conform prevederilor art.693 și următoarele din Codul civil referitor la dreptul de suprafață.

Superficiarul va dobândi astfel un drept de folosință asupra terenului pe care este edificat lăcașul de cult, pe o perioadă propusă de 20 de ani, drept care va putea fi înscris în evidențele de carte funciară și care dă dreptul de a exploata construcția și terenul aferent în conformitate cu prevederile legale.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013, prelungit prin Hotărârile Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/31.10.2018 și nr.207/14.11.2023, terenul este cuprins în UTR 12, M1, în subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având ca funcțiuni principale instituții, servicii publice de interes general, servicii, locuințe, cu reglementările specifice prevăzute în Planul Urbanistic General.

Având în vedere cele înscrise în extrasul de carte funciară și reglementările urbanistice din zonă, se impune ca pentru imobilul înscris în cartea funciară fără acte, să fie întreprinse măsurile pentru reglementarea situației juridice și înscrierea acestuia în cartea funciară ca și clădire funcțională cu destinația de lăcaș de cult, în termen de doi ani de la data încheierii contractului de suprafață.

Raportat la cele menționate mai sus se impune și abrogarea Hotărârilor Consiliului local al municipiului Bistrița nr.60/27.03.2008 și nr.145/25.08.2010, acestea neproducând efecte juridice și nemaiavând aplicabilitate.

În temeiul prevederilor Codului Administrativ și ale Noului Cod Civil, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind instituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 809 mp, proprietatea Municipiului Bistrița, situat în str.Ioan Căianu, nr.17, în favoarea Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Nicolae”, pe care este edificat un lăcaș de cult, să fie supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul local al municipiului Bistrița, în forma prezentată de inițiator.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA IONESCU**



**DIRECTOR EXECUTIV,
DUMITRU MATEI CINCIA**



**ARHITECT ȘEF
MONICA POP**

