# 

Nr. 2771/21.10.2025

# NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a spațiului de alimentație publică situat la demisolul Centrului Cultural Municipal “George Coșbuc” din str. Albert Berger nr.10, proprietate publică a Municipiului Bistrița

**Centrul Cultural Municipal „George Coșbuc” Bistrița** este o instituție publică de cultură de interes local, cu personalitate juridică, finanțată din venituri proprii și subvenții de la bugetul local, în conformitate cu: Ordonanța Guvernului nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 189/2008 privind managementul instituțiilor publice de cultură, Ordonanța Guvernului nr. 51/1998 privind finanțarea programelor și proiectelor culturale, Codul administrativ – OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din Codul administrativ, Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului, inclusiv închirierea bunurilor proprietate publică, iar atribuțiile de organizare a procedurii de licitație publică revin autorității deliberative, prin hotărâre.

Prezenta notă de fundamentare are ca **scop inițierea procedurii de închiriere prin licitație a unui spațiu situat în incinta clădirii „Palatului Culturii Bistrița”**, aflat în administrarea Centrului Cultural Municipal „George Coșbuc” Bistrița, în vederea desfășurării de activități de alimentație publică – restaurant/cafenea.

Centrul Cultural Municipal „George Coșbuc” Bistrița organizează anual peste 200 de evenimente culturale și artistice. Deschiderea unui spațiu de alimentație publică în imobilul situat pe strada Albert Berger nr. 10 va contribui la:

* creșterea atractivității și funcționalității infrastructurii culturale a municipiului;
* asigurarea unui cadru modern pentru activități conexe spectacolelor și vernisajelor;
* crearea de venituri proprii în sprijinul programelor culturale ale instituției.
* valorificarea eficientă a bunurilor publice aflate în administrarea instituției;
* diversificarea serviciilor culturale conexe evenimentelor derulate în Palatul Culturii;
* crearea unui spațiu de socializare, destindere și promovare culturală, destinat publicului larg și turiștilor.

Imobilul situat în municipiul Bistrița, **strada Albert Berger nr. 10**, face parte din **domeniul public al Municipiului Bistrița**, conform **Hotărârii Guvernului nr. 527/2010** privind atestarea domeniului public.

În conformitate cu prevederile legale, închirierea bunurilor aparținând domeniului public se face prin licitație publică, procedura privind organizarea licitației și documentația de atribuire a contractului de închiriere a terenului au fost aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020.

Astfel, procedura licitației publice se va realiza în conformitate cu prevederile Anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 care asigură cadrul legal general necesar organizării licitaților pentru atribuirea contractelor de închiriere, prin prezentul proiect fiind necesar a se aproba închirierea și a se stabili chiria de pornire la licitație, termenul închirierii, cuantumul garanției, criteriul/criteriile de atribuire a contractului, precum și alte specificații și condiții considerate necesare închirierii.

Prin **Hotărârea Consiliului Local nr. 131/20.07.2023**, imobilul a fost transmis în administrarea **Centrului Cultural Municipal „George Coșbuc” Bistrița**, conform **Anexei nr. 1, poziția corespunzătoare adresei Albert Berger nr. 10**, în vederea desfășurării activităților culturale specifice. Predarea-preluarea s-a realizat prin protocol conform **Anexei nr. 2** la aceeași hotărâre.

Spațiul propus spre închiriere are o suprafață utilă de 303,44 mp, cu destinația „alimentație publică – restaurant”.

Spațiul a fost anterior utilizat pentru activități de alimentație publică. În anul 2002, acest spațiu a fost închiriat, prin licitație publică, societății S.C. Ducato Rom Impex S.R.L., iar în 2007 contractul a fost prelungit prin act adițional pentru încă 15 ani.

Încheierea contractului de închiriere inițial și exploatarea ulterioară a spațiului au demonstrat capacitatea de a genera venituri constante și de a asigura o utilizare adecvată a imobilului fără a afecta activitatea culturală a instituției. De asemenea, în vecinătatea acestui spațiu există deja o terasă închiriată de către același chiriaș anterior, FLAMENCO H&R S.R.L.

Prin Încheierea nr. 14451/13.03.2025 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud s-a intabulat dreptul de proprietate publică al Municipiului Bistrița asupra imobilului înscris în CF nr. 55422, nr. cadastral 97747, precum și dreptul de administrare în favoarea Centrului Cultural Municipal „George Coșbuc” Bistrița.

În vederea respectării principiilor tratamentului egal și nediscriminării procedura licitației publice se va organiza cu următoarele specificații:

- chiria de pornire la licitație propusă este în sumă de 2124,08 eur/lună, calculată Chirie de pornire = tarif de bază/mp × suprafață utilă (mp) = 7eur/mpx 303,44 mp = 2124,08 eur potrivit **HCL nr. 161/2005**, pentru categoria „Spații alimentație publică – zonă centrală”, aplicată la suprafața utilă din cartea funciară.

Formula de calcul:

Chirie de pornire = tarif de bază/mp × suprafață utilă (mp)

- chiria rezultată urmare licitației se va indexa anual cu indicele de actualizare la inflație;

- garanția de participare la licitație propusă reprezintă contravaloarea a două chirii lunare, raportat la suprafața propusă și prețul de pornire la licitație, conform art.334 alin.5 din Codul Administrativ, rezultând suma de 4248,16 eur, sumă care va fi restituită la încetarea contractului, în baza unei solicitări.

- se propune ca și criteriu de atribuire al contractului de închiriere cel mai mare nivel al chiriei pe mp/lună ofertat, nefiind identificat un alt posibil criteriu de departajare care să poată fi aplicat atât la persoane fizice cât și persoane juridice.

- în vederea participării la licitație, ofertanții vor depune certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bistrița - Năsăud din care să reiasă că dețin ca obiect de activitate comerț cu amănuntul - alimentație publică.

- termenul de închiriere propus de 5 ani, este similar celorlalte contracte și se încadrează în prevederile art.1783 din Noul Cod Civil, care stabilește ca durată maximă a locațiuni 49 de ani. Contractul urmează a fi încheiat pe perioade de câte 1 an și prelungit prin acte adiționale până la împlinirea termenului de 5 ani, la solicitarea scrisă a locatarului și în condițiile respectării prevederilor contractuale. La expirarea perioadei de 5 ani, la solicitarea scrisă a locatarului, contractul de închiriere poate fi prelungit prin hotărâre a Consiliului Local, cu condiția respectării prevederilor contractuale

Contractul de închiriere va fi întocmit conform anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020, utilizatorul va avea ca obligații principale utilizarea construcției provizorii și a terenului aferent, conform destinației aprobate, respectiv comercializare produse alimentare, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism aplicabile, exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanentă a bunului, plata chiriei, taxelor locale și a cheltuielilor referitoare la utilităţile consumate pentru folosinţa bunului închiriat.

Conform celor menționate mai sus se propune inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiului situat în municipiul Bistrița, str. Albert Berger nr. 10, CF nr. 55422, nr. cadastral 97747, aparținând domeniului public al municipiului Bistrița, în vederea valorificării sale în condiții de transparență, concurență și eficiență economică.

**MANAGER,  
Țărmure Gavrilă**

**IP/2ex**