

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

(PROIECT)
NR. 84/24.04.2025

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului, construcție – ap.2
și teren aferent, situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.3,
proprietate privată a Municipiului Bistrița

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

_____;
având în vedere:

extrasele de carte funciară nr.53674-C1-U6 și nr.53674 eliberate de Oficiul
de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița – Năsăud;

raportul de evaluare al imobilului apartament cu 2 camere, situat în
municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.3, et.1, ap.2, întocmit de către evaluator
autorizat – Ionescu Cristian Daniel;

referatul de aprobare nr.34840/08.04.2025 al Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr.34846/08.04.2025 al Direcției Patrimoniu, al Direcției
Economice, al Direcției Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;

avizul _____ nr. _____ al Comisiei economice;

avizul _____ nr. _____ al Comisiei juridică și administrație publică locală;

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.87 alin.(5), art.108 lit.e), 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 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 - ap.2 situat în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.3, proprietate privată 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.2 situat în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.3, et.1, având suprafața utilă de 44,2 mp și cota de 72/472 teren aferent, proprietatea privată a Municipiului Bistrița, identificat în CF nr.53674-C1-U6 și nr.53674 Bistrița.

ART.3.(1) - Se aprobă prețul minim de vânzare al imobilului, construcție și teren aferent, în sumă de 170.217 lei, la care se adaugă TVA, după caz, echivalentul a 34.200 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 36 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 8.511 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 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.

(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 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 „împotriva” și ____ ”abțineri”.

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

- Direcției Patrimoniu;
- Direcției Economice;
- Direcției Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului - județul Bistrița - Năsăud.

**PROIECT DE HOTĂRÂRE ÎNIIAT DE
PRIMAR
GABRIEL LAZANY**

**AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
LUCIANA-MARIA HRISCU**

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 – ap.2 și teren aferent, situat în municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.3, proprietate privată a Municipiului Bistrița

În imobilul situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.3, compus din mai multe locuințe și spații cu altă destinație, Municipiul Bistrița deține un spațiu – ap.2, fostă locuință socială, situat la etajul 1 al imobilului, care este format din 2 camere, WC, spălătorie și beci, în suprafață utilă de 44,2 mp având cota de 72/472 părți teren aferent.

La această dată spațiul este neutilizat, ca urmare a decesului fostului chiriaș și datorită neutilizării și a intervențiilor de întreținere insuficiente se află în stare de degradare. Chiar dacă asupra spațiului au fost efectuate lucrări curente, nu au fost efectuate lucrări de consolidare a tavanului și a șarpantei care prezintă elemente vizibile de degradare care fac imposibilă utilizarea în siguranță, motiv pentru care spațiul nu a mai fost închiriat. Pentru punerea în siguranță ar fi necesară întocmirea unei expertize tehnice, studiu de fezabilitate, proiect tehnic și execuție care ar necesita sume care nu se justifică din punct de vedere al gestiunii eficiente, raportat la sumele care ar proveni din chirie, ținând cont și de faptul că, cu excepția acestui spațiu, întregul imobil este proprietate privată, iar ceilalți proprietari nu au niciun interes să participe la aceste lucrări care nu le afectează proprietatea.

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

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."* Același act normativ cuprinde prevederi referitoare la procedura de vânzare a 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.

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.

Raportat la faptul că spațiul este în stare avansată de degradare și că nu mai îndeplinește condițiile minimale pentru utilizare, luând în considerare principiile gestiunii eficiente, tratamentului egal și nediscriminării 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 al imobilului-ap.2 și teren aferent este de 170.217 lei, la care se adaugă TVA, după caz, conform prevederilor Codului fiscal, echivalentul a 34.200 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, în conformitate cu prevederile art.363 alin.(6), având în vedere că valoarea de inventar a imobilului este mai mică decât cea stabilită prin raport, respectiv 51.206,21 lei.

- garanția de participare la licitație se stabilește la suma de 8.511 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire la licitație, fără TVA, raportat la prevederile art.363 alin.(5), iar criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului propus este "prețul cel mai mare oferit".

- 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 36 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.

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.

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 - ap.2 și teren aferent, situat în municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.3, proprietate privată, a Municipiului Bistrița, în forma prezentată.

Primarul municipiului Bistrița
Gabriel LAZANY

R A P O R T

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului, construcție – ap.2 și teren aferent, situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.3, proprietate privată a Municipiului Bistrița

În imobilul situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.3, compus din mai multe locuințe și spații cu altă destinație decât cea de locuință, Municipiul Bistrița deține un spațiu – ap.2, fostă locuință socială, situat la etajul 1 al imobilului, care este format din 2 camere, WC, spălătorie și beci, în suprafață utilă de 44,2 mp având cota de 72/472 părți teren aferent.

Precizăm că în decursul ultimilor ani, au fost adoptate mai multe hotărâri prin care Consiliul local al municipiului Bistrița, în calitate de administrator, a aprobat schimbarea destinației mai multor spații aflate în stare avansată de degradare și au fost stabilite unele măsuri de valorificare a acestor spații, conform prevederilor legale.

Raportat la cele menționate, prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.99/29.05.2024 s-a aprobat trecerea acestei locuințe din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Bistrița, ca urmare a dezafectării de la utilitatea publică, în vederea valorificării, în prezent fiind înscrisă în cărțile funciare nr.53674-C1-U6 și nr.53674 Bistrița în proprietatea privată a Municipiului Bistrița, fără a fi însă propusă și schimbarea destinației, lucru necesar în vederea valorificării.

La această dată spațiul este neutilizat, ca urmare a decesului fostului chiriaș și datorită neutilizării și a intervențiilor de întreținere insuficiente se află în stare de degradare. Chiar dacă asupra spațiului au fost efectuate lucrări curente constând în zugrăveli interioare, montare parchet peste dușumeaua existentă, amenajarea unei bți și WC din rigips din suprafața unei camere, totuși nu au fost efectuate lucrări de consolidare a imobilului, respectiv a tavanului și a șarpantei care prezintă elemente vizibile de degradare care fac imposibilă utilizarea în siguranță, motiv pentru care spațiul nu a mai fost închiriat. Pentru punerea în siguranță ar fi necesară întocmirea unei expertize tehnice, studiu de fezabilitate, proiect tehnic și execuție care ar necesita sume care nu se justifică din punct de vedere al gestiunii eficiente, raportat la sumele care ar proveni din chirie, ținând cont și de faptul că, cu excepția acestui spațiu, întregul imobil este proprietate privată, iar ceilalți proprietari nu au niciun interes să participe la aceste lucrări care nu le afectează proprietatea, dar care reprezintă părți comune ale imobilului.

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."*

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. Același act normativ cuprinde prevederi referitoare la procedura de vânzare a 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.

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.

Raportat la faptul că structura de rezistență a elementelor spațiului este în stare avansată de degradare și că nu mai îndeplinește condițiile pentru utilizare, raportat la principiile gestiunii eficiente, tratamentului egal și nediscriminării se propune valorificarea lui 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. Astfel, prețul minim de vânzare prin licitație al imobilului, construcție și teren, este de 170.217 lei, la care se adaugă TVA, după caz, conform prevederilor Codului fiscal, echivalentul a 34.200 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, respectiv 51.206,21 lei.

- garanția de participare la licitație se stabilește la suma de 8.511 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire la licitație, fără TVA, raportat la prevederile art.363 alin.(5).

- 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.

- 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 36 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.

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, numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Bistrița.

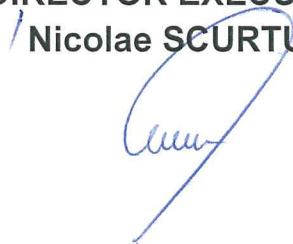
Ofertantul declarat câștigător este obligat ca în termen de 20 de zile de la data comunicării finalizării procedurii licitației să achite la casieria sau în contul Direcției Patrimoniu, prețul de vânzare ofertat integral, sau după caz, avansul de minim 30 % din prețul de vânzare ofertat, urmând ca în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

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 - ap.2 și teren aferent, situat în municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.3, 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,
Dumitru Matei CINCEA**

