

R O M Â N I A
JUDEȚUL BISTRITA-NASAUD
MUNICIPIUL BISTRITA
CONSILIUL LOCAL

(PROIECT)
NR. 310/15.12.2025

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului-teren
situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița

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

_____ având în vedere:

urgența determinată de faptul că suma alocată achiziției imobilului-teren
situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7 este cuprinsă în bugetul de venituri și
cheltuieli pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului
Bistrița nr.48/21.03.2025;

adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.3033/11.01.2023,
de către societatea Imobil Mallorca S.R.L.;

documentul descriptiv nr.120037/08.12.2025 privind necesitatea
achiziționării prin negociere directă a imobilului teren în suprafață de 636 mp,
identificat în CF nr.57550 Bistrița, situat în intravilanul municipiului Bistrița, str.
Zambilelor nr.7, jud. Bistrița-Năsăud;

raportul de evaluare nr.86/28.11.2025 a imobilului-teren intravilan în
suprafață de 636 mp situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, întocmit de către
evaluator autorizat Ionescu Cristian-Daniel, înregistrat la Primăria municipiului
Bistrița cu nr.119420/30.04.2025;

procesul verbal de negociere nr.121356/11.12.2025 al Comisiei de evaluare
a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri
imobile;

adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.122045/12.12.2025,
de către societatea Imobil Mallorca S.R.L.;

referatul de aprobare nr.122205/12.12.2025 a Primarului municipiului
Bistrița;

raportul comun nr.122208/12.12.2025 al Direcției Patrimoniu, al Direcției
Economice și al Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;

avizul _____ nr. _____ al Comisiei economice;

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

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021 privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Municipiul Bistrița, cu modificările și completările ulterioare;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Bistrița pe anul 2025 și estimat pe anii 2026-2028 – Anexa nr.5;

în conformitate cu:

prevederile art.552, art.554, art.858, art.863 lit.a), art.876 alin.(3), art.888 și art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul prevederilor art.84, art.87 alin.(5), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.b) și d) și art.139 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 însușește de către Consiliul local al municipiului Bistrița raportul de evaluare nr.86/28.11.2025 a imobilului-teren intravilan în suprafață de 636 mp situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița, întocmit de către evaluator autorizat – Ionescu Cristian-Daniel.

ART.2.(1) – Se aprobă achiziția imobilului-teren în suprafață de 636 mp situat în Bistrița, str. Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița, proprietatea societății Imobil Mallorca S.R.L..

(2) – Achiziția se face în scopul extinderii suprafeței de teren aferente unității de învățământ preuniversitar Grădinița cu program prelungit "Căsuța cu Povești", poziționate limitrof parcelei în cauză.

ART.3.(1) – Se aprobă prețul de achiziție al imobilului menționat la art.2, în sumă de 442.472 lei, echivalentul a 86.940 euro calculat la cursul valutar de 5,0894 lei/euro din data de 11.12.2025, preț care nu include TVA, societatea fiind neplătitoare de TVA, conform procesului verbal de negociere nr.121356/11.12.2025 al Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile și adresei societății Imobil Mallorca S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.122045/12.12.2025.

(2) – Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița, integral, în termen de 10 de zile de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică la notar, dar nu mai târziu de 30.12.2025.

(3) – Sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Bistrița în cartea funciară se suportă de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

ART.4. – Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

ART.5. – Potrivit prevederilor legale și destinației, imobilul-teren care face obiectul achiziției se declară bun de interes public local și se înscrie în proprietatea Municipiului Bistrița - domeniul public.

ART.6. – Primarul municipiului Bistrița, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.7. – Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al municipiului Bistrița în ședința ordinară, cu respectarea prevederilor art.139 alin.(2) din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu un număr de ____ voturi "pentru", ____ „împotrivă” și ____ „abțineri”.

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

- Direcției Patrimoniu;
- Direcției Economice;
- Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Societății Imobil Mallorca S.R.L. – Bistrița, str. Busuiocului nr.33;
- Primarului municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului județului Bistrița-Năsăud.

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

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

Bistrița la _____

Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată a consilierilor locali în funcție
A.I./C.S.C/2ex.

CABINET PRIMAR

Nr. 122205/12.12.2025

REFERAT DE APROBARE

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului-teren situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița

Societatea Imobil Mallorca S.R.L., prin adresa nr.3033/11.01.2023, propune punerea la dispoziție a unui imobil-teren în suprafață de 636 mp, situat în Aleea Zambilelor nr.7, aflat în spatele imobilului în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preșcolar Grădinița cu Program Prolungit "Căsuța cu Povești" și Creșa nr.2. Imobilul-teren intravilan este situat semicentral este liber de construcții, parțial acoperit de pietriș și parțial de iarbă, în prezent fiind utilizat ca parcare.

Terenul în suprafață de 636 mp este situat în municipiului Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița, nr. cadastral 57550, categoria de folosință curți, construcții și figurează în proprietatea societății Imobil Mallorca S.R.L. ca bun propriu, dobândit cu titlu de cumpărare.

În imobilul construcții și teren, limitrof parcelei în cauză își desfășoară activitățile Grădinița cu Program Prolungit "Căsuța cu Povești" și Creșa nr.2 în sediul situat în strada Zimbrului nr.9. Cele două unități de învățământ preșcolar deservește o zonă aglomerată de locuințe colective, din punct de vedere al densității populației, numărul solicitărilor de înscriere a preșcolarilor crescând de la an la an. Având în vedere funcționarea simultană a două unități de învățământ comasate în același areal se impune reconfigurarea spațiului exterior prin crearea a două zone distincte delimitate, pentru a asigura desfășurarea activităților în aer liber în condiții de siguranță sanitară și pedagogică, prevenind contactul între grupe de vârstă diferite.

În vederea îndeplinirii obligațiilor autorității locale privind realizarea funcției educative specifice învățământului preșcolar de stat, cu respectarea principiilor priorității interesului public și al gestiunii eficiente, a fost propusă achiziția imobilului menționat.

Procedura a fost inițiată prin cuprinderea în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025, suma de 500.000 lei, ulterior fiind întocmit și raportul de evaluare a imobilului de către un evaluator autorizat, din care a reieșit că valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este de 137 euro/mp,

respectiv 696 lei/mp, fără TVA, calculată la cursul valutar de 5,0906 lei/euro din data de 28.11.2025, care raportat la suprafața de teren reprezintă valoarea de 442.557 lei, echivalentul sumei de 86.940 euro, fără TVA.

În vederea demarării procedurilor de achiziție publică a fost solicitat și eliberat Certificatul de urbanism nr.1945/20.11.2025 emis de către Primăria municipiului Bistrița. Conform documentațiilor de urbanism aplicabile, parcela este neconstruibilă întrucât suprafața de teren minim construibilă independent este de 1000 mp. Astfel parcela nu este construibilă independent, aceasta poate fi comasată sau asociată cu terenul aferent grădiniței învecinate, imobil limitrof parcelei în cauză.

În urma negocierilor între părți, membrii Comisiei și reprezentantul societății Imobil Mallorca S.R.L., a fost oferită suma de 86.940 Euro, echivalentul a 442.472 lei calculat la cursul valutar de 5,0894 lei/euro din data de 11.12.2025, preț care nu include TVA, societatea fiind neplătitoare de TVA, conform procesului verbal de negociere al Comisiei cu nr.121356/11.12.2025. Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.122045/12.12.2025 reprezentantul societății a declarat că este de acord cu prețul oferit în urma negocierilor, respectiv 86.940 Euro, echivalentul a 442.472 lei, calculat la cursul valutar de 5,0894 lei/euro din data de 11.12.2025.

De asemenea, s-a stabilit că plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița, integral, în termen de 10 de zile de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică la notar, dar nu mai târziu de 30.12.2025, urmând ca sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Bistrița în cartea funciară să fie suportate de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

Potrivit prevederilor legale și raportat la destinație, respectiv extinderea suprafeței de teren aferente Grădiniței cu Program prelungit "Căsuța cu Povești" și Creșei nr.2, bun de uz și interes public local, terenul care face obiectul achiziției va fi declarat bun de interes public local și se va înscrie în proprietatea Municipiului Bistrița - domeniul public.

Având în vedere cele precizate mai sus, în temeiul prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului-teren situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița, în forma prezentată.

Primarul municipiului Bistrița,
Gabriel LAZANY

A.I./C.S.C./2ex.

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ, RESURSE UMANE, ACHIZIȚII PUBLICE
NR.122208/12.12.2025

R A P O R T

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului-teren situat în Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița

Prin adresa nr.3033/11.01.2023, societatea Imobil Mallorca S.R.L. propune punerea la dispoziție a unui imobil-teren în suprafață de 636 mp, situat în Aleea Zambilelor nr.7, aflat în spatele imobilului în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preșcolar Grădinița cu Program Prelungit "Căsuța cu Povești" și Creșa nr.2. Imobilul-teren intravilan este situat semicentral este liber de construcții, parțial acoperit de pietriș și parțial de iarbă, în prezent fiind utilizat ca parcare.

Imobilul-teren care face obiectul proiectului are o suprafață de 636 mp, este situat în intravilanul municipiului Bistrița, Aleea Zambilelor nr.7, se identifică în CF nr.57550 Bistrița, nr. cadastral 57550 (provenit din CF vechi nr.3991/1, nr. top. 1840/1/a/2/2/b/2/3, 1840/1/a/1/a/1/3) având categoria de folosință curți, construcții și figurează în proprietatea societății Imobil Mallorca S.R.L. ca bun propriu, dobândit cu titlu de cumpărare.

În imobilul construcții și teren, limitrof parcelei în cauză își desfășoară activitățile Grădinița cu Program Prelungit "Căsuța cu Povești" și Creșa nr.2 în sediul situat în strada Zimbrului nr.9, identificat în CF nr. 78896 Bistrița. Cele două unități de învățământ preșcolar deservește o zonă aglomerată de locuințe colective, din punct de vedere al densității populației, numărul solicitărilor de înscriere a preșcolarilor crescând de la an la an. Având în vedere funcționarea simultană a două unități de învățământ comasate în același areal se impune reconfigurarea spațiului exterior prin crearea a două zone distincte delimitate, pentru a asigura desfășurarea activităților în aer liber în condiții de siguranță sanitară și pedagogică, prevenind contactul între grupe de vârstă diferite.

Autoritățile administrative locale trebuie să îndeplinească un rol esențial în realizarea funcției educative, dispozițiile legale recent adoptate în domeniul educației făcând referiri constante atât la obligații precise în sarcina autorităților administrației publice locale, cât și la drepturi pe care le au acestea în cursul procesului educațional, în mod special prin atribuții de supraveghere și control. Dintre toate aceste norme, foarte expresiv apare principiul introdus în art.8 alin.(1) al Legii învățământului preuniversitar nr.198/2023: „*Autoritățile administrației publice locale*

asigură buna desfășurare a învățământului preuniversitar în unitățile administrativ-teritoriale în care acestea își exercită autoritatea.”

Astfel că, în vederea îndeplinirii obligațiilor autorității locale privind realizarea funcției educative specifice învățământului preșcolar de stat, cu respectarea principiilor priorității interesului public și al gestiunii eficiente, a fost propusă achiziția imobilului menționat.

Procedura a fost inițiată prin cuprinderea în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.48/21.03.2025, suma de 500.000 lei și ulterior a fost întocmit și un raport de evaluare a imobilului de către evaluatorul autorizat - Ionescu Cristian-Daniel, din care a reieșit că valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este de 137 euro/mp, respectiv 696 lei/mp, fără TVA, calculată la cursul valutar de 5,0906 lei/euro din data de 28.11.2025, care raportat la suprafața de teren reprezintă valoarea de 442.557 lei, echivalentul sumei de 86.940 euro, fără TVA.

În vederea demarării procedurilor de achiziție publică a fost solicitat și eliberat Certificatul de urbanism nr.1945/20.11.2025 emis de către Primăria municipiului Bistrița. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/2013, cu valabilitate prelungită prin HCL nr.184/2018 și nr.207/2023, folosința actuală a imobilului este teren curți, construcții, situat în UTR 6, L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime max. P+10 niveluri, utilizări funcționale, conform anexei la certificat. Terenul este amplasat în apropiere de zona centrală a orașului, în zonă de blocuri de locuințe colective, în zona A de impozitare, conform HCL nr.144/2014.

Conform documentațiilor de urbanism aplicabile, parcela este neconstruibilă întrucât suprafața de teren minim construibilă independent este de 1000 mp. Astfel parcela nu este construibilă independent, aceasta poate fi comasată sau asociată cu terenul aferent grădiniței învecinată, imobil limitrof parcelei în cauză.

Față de cele prezentate, procedura de achiziție a fost aplicată de către comisia de evaluare conform prevederilor Cap.IV din Regulamentul privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă, aplicabilă "imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public".

În urma negocierilor între părți, membrii Comisiei și reprezentantul societății Imobil Mallorca S.R.L., a fost oferită suma de 86.940 Euro, echivalentul a 442.472 lei calculat la cursul valutar de 5,0894 lei/euro din data de 11.12.2025, preț care nu include TVA, societatea fiind neplătitoare de TVA, conform procesului verbal de negociere al Comisiei cu nr.121356/11.12.2025. Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.122045/12.12.2025 reprezentantul societății a declarat că este

de acord cu prețul oferit în urma negocierilor, respectiv 86.940 Euro, echivalentul a 442.472 lei, calculat la cursul valutar de 5,0894 lei/euro din data de 11.12.2025.

De asemenea, s-a stabilit că plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița, integral, în termen de 10 de zile de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică la notar, dar nu mai târziu de 30.12.2025, urmând ca sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Bistrița în cartea funciară să fie suportate de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

În contextul legislației actuale, art.129 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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"*, la alin.2 fiind enumerate atribuțiile acestuia, printre care și dezvoltarea economico-socială și gestionarea serviciilor publice de interes local și asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea acestor servicii, printre care serviciile privind educația și dezvoltarea urbană.

Menționez faptul că art.863 din Codul Civil aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare, prevede ca și caz de dobândire a dreptului de proprietate publică: a) *achiziția publică, efectuată în condițiile legii*, proprietatea publică fiind dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natural lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul din modurile prevăzute de lege.

Potrivit prevederilor legale și raportat la destinație, respectiv extinderea suprafeței de teren aferente Grădiniței cu Program prelungit "Căsuța cu Povești" și Creșei nr.2, bun de uz și interes public local, terenul care face obiectul achiziției va fi declarat bun de interes public local și se va înscrie în proprietatea Municipiului Bistrița - domeniul public.

În temeiul prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului-teren situat în Bistrița, Alea Zambilelor nr.7, identificat în CF nr.57550 Bistrița, în forma prezentată, să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

DIRECTOR EXECUTIV,
Alina IONESCU



DIRECTOR EXECUTIV,
Nicolae SGURTU



DIRECTOR EXECUTIV,
Dumitru Matei CINCEA

