

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării, a prețului și condițiilor de vânzare pentru suprafețele de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița – zona Subcetate, concesionate în vederea edificării unor construcții cu destinația de locuințe

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

având în vedere:

cererea domnului Moldovan Cătălin-Traian înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 9935/02.02.2026;

cererea domnului Horaicu Ioan înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 45400/24.04.2026 ;

rapoartele de evaluare nr.26/15.04.2026 și nr.27/15.04.2026 pentru suprafețele de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița - zona Subcetate, întocmite de către expert evaluator autorizat ANEVAR – Ionescu A. Cristian Daniel, înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 44081/22.04.2026;

referat de aprobare nr.61921/08.06.2026 a Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr.61926/08.06.2026 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.146/25.09.2003 privind aprobarea parcelării unui teren în municipiul Bistrița, str. Subcetate, U.T.R. 15, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.57/30.03.2023;

prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bistrița nr.7/31.01.2018 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Bistrița, a unor imobile terenuri situate în municipiul Bistrița, zona Subcetate;

în conformitate cu:

prevederile art.553 alin.(1) și alin.(4), art.555 și următoarele, art.1650 și următoarele, art.1730 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), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a), art.354, art.355, art.363, art.364 alin.(1) și alin.(2) 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 însusesc rapoartele de evaluare pentru suprafețele de teren, proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, concesionate în vederea construirii unor locuințe, întocmite de către expert evaluator autorizat ANEVAR – Ionescu A. Cristian Daniel.

ART.2. - Se aprobă vânzarea imobilelor teren proprietatea privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița, zona Subcetate, concesionate în vederea construirii unor locuințe, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3.(1) - Se aprobă prețul de vânzare pentru imobilele-teren concesionate din zona Subcetate la 72 euro/mp, la care se adaugă TVA, după caz, stabilit conform rapoartelor de evaluare întocmite de către expert evaluator autorizat ANEVAR – Ionescu A. Cristian Daniel.

(2) - Prețul de vânzare se va achita în lei, calculat la cursul valutar din data plății, raportat la suprafața concesionată, integral sau în rate lunare cu plata unui avans de minim 20% din prețul de vânzare, iar diferența se va achita în maxim 60 rate lunare egale la care se adaugă dobânda de 4%/an.

(3) - Ratele se vor achita lunar, 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. Pentru neplata la termen a trei rate lunare consecutive primarul poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

ART.4.(1) – Titularii dreptului de concesiune, proprietari ai construcțiilor edificate, beneficiază de drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente

construcțiilor, urmând ca în termen de 30 de zile să fie notificați cu privire la prezenta hotărâre.

(2) – Pentru a beneficia de dreptul de preemțiune la cumpărare, concesionarii trebuie îndeplinească următoarele condiții:

a) să facă dovada îndeplinirii obiectului contractului de concesiune, respectiv edificării construcției cu destinația de locuință, recepționată conform prevederilor legale, prin prezentarea unui extras de carte funciară de dată recentă din care să rezulte înscrierea construcției în evidențele de cadastru și carte funciară conform destinației din contract;

b) să nu figureze cu debite restante față de bugetul local al municipiului Bistrița, atât privind taxa de concesiune, cât și privind impozitele și taxele locale aferente, prin prezentarea unei adeverințe pentru plata redevenței, respectiv a unui certificat fiscal emis de Direcția Economică;

c) să nu existe litigii pe rolul instanțelor de judecată cu privire la terenul care face obiectul vânzării, prin prezentarea unei adeverințe din partea Direcției Juridice, Resurse Umane Achiziții Publice.

(3) – Titularii dreptului de concesiune și proprietari ai construcțiilor au termen de 2 ani de la primirea notificării asupra hotărârii consiliului local privind vânzarea terenului, pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare, în caz contrar terenul va face în continuare obiectul contractului de concesiune, conform prevederilor legale.

ART.5.(1) - Cumpărătorii sunt obligați ca în termen de 30 zile de la data comunicarea opțiunii de cumpărare, să achite integral sau după caz, avansul din prețul de vânzare, și să facă demersurile necesare perfectării contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică la notar. În cazul vânzării în rate se va înscrie ipotecă tabulară în favoarea Municipiului Bistrița pentru diferența de preț.

(2) – Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze în numele Consiliului local al municipiului Bistrița contractele de vânzare – cumpărare autentificate la notar și orice alte acte necesare formalităților legale privind transferul de proprietate.

(3) - Costurile aferente transferului de proprietate, taxele notariale, taxele de înscriere în carte funciară și alte taxe vor fi suportate de către cumpărători.

(4) – Sumele obținute din vânzarea imobilelor-teren prevăzute în anexa la prezenta hotărâre constituie venit la bugetul local al municipiului Bistrița.

ART.6. - Contractele de concesiune pentru imobilele care vor face obiectul vânzării încetează de drept, rămânând fără obiect, începând cu data autentificării contractelor de vânzare – cumpărare.

ART.7. – Suprafețele de teren care fac obiectul vânzării nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii.

ART.8. - Primarul municipiului Bistrița, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice, va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.9. - 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.10. – Secretarul general al municipiului prin Compartimentul pregătire documente va comunica prezenta hotărâre:

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE
PRIMAR
Gabriel LAZANY**

**AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Floare GAFTONE**

Bistrița, la _____

Nr. _____

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

ANEXA

la Hotărârea nr. _____
a Consiliului local al municipiului Bistrița

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

Situația imobilelor-teren concesionate - zona Subcetate,
care fac obiectul procedurii de vânzare

Nr. Crt.	TIP CONTRACT	LOCAȚIE/ADRESĂ	NR. EXTRAS CF	SUPRAFAȚĂ - MP-
1	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr.14	CF 58673	323
2	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Subcetate nr.41I	CF 72291 CF 93479-drum	356 + + cotă de ½ din 14 mp-drum de acces Total 363
3	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Subcetate nr.41H	CF 60949 CF 93479-drum	319 + + cotă de ½ din 14 mp-drum de acces Total 326
4	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Orhideei nr.21	CF 72282	376
5	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Orhideei nr.2	CF 69696	316
6	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.16	CF 66006	414
7	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Subcetate nr.47	CF 72287	286
8	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Subcetate nr.43	CF 72288	376
9	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Subcetate nr.41G	CF 72293	307

10	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr.29	CF 62345	307
11	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Irisului nr.1	CF 72295	355
12	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Orhideei nr.4	CF 72289	315
13	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.37	CF 63716	319
14	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.39	CF 63717	304
15	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.41	CF 63718	303
16	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.43	CF 63719	296
17	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei Nr.37 A	CF 63721	352
18	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.45	CF 63720	284
19	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str.Orhideei nr. 16	CF 85891	268
20	Contract de concesiune – zona Subcetate	Str. Subcetate nr. 51A	CF 72294	213
21	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 2	CF 65212	252
22	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str.Magnoliei nr.31	CF 51506	282 (din acte) 342 (măsurată)
23	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 13	CF 52138	250
24	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 18	CF 58263	253
25	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 10	CF 53969	308

26	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 12	CF 57668	319
27	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 20	CF 65519	255
28	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 17	CF 64825	250
29	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 7	CF 58033	240
30	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 9	CF 69571	304
31	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 19	CF 58860	266
32	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 11	CF 64943	250 (din acte) 264 (măsurată)
33	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 25	CF 63797	250
34	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 4	CF 56425	252
35	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 17	CF 56479	263
36	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 1	CF 81644	268
37	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Subcetate nr.41A	CF 65330	265
38	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Subcetate nr.41J	CF 65033	312

39	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Subcetate nr.41C	CF 55998	303
40	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 5	CF 64987	259
41	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 9	CF 64981	273
42	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 22	CF 64522	274
43	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 19	CF 69576	321
44	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 15	CF 62651	250
45	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 15	CF 65097	251
46	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 6	CF 64334	254
47	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 13	CF 65010	250
48	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 3	CF 55894	250
49	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Orhideei nr. 7	CF 64999	270
50	Contract de concesiune – case credit ipotecar – zona Subcetate	Str. Magnoliei nr. 23	CF 65069	287

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, a prețului și condițiilor de vânzare pentru suprafețele de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița – zona Subcetate, concesionate în vederea edifiării unor construcții cu destinația de locuințe

Primăria municipiului Bistrița deține în zona Subcetate o suprafață de aprox. 69.900 mp teren pe care a fost realizat ansamblul de locuințe din zona Subcetate, pe care au fost edificate blocuri de locuințe colective construite prin Agenția Națională a Locuințelor, blocuri de locuințe sociale construite prin fonduri publice, case proprietate privată edificate pe loturi de teren concesionate, fiind edificată recent o creșă.

Suprafața de teren mai sus menționată, figurează în proprietatea privată a Municipiului Bistrița și o parte din teren a făcut în anul 2003 obiectul unei documentații de dezmembrare, conform Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.146/25.09.2003, prin care s-a aprobat parcelarea în mai multe loturi, ulterior fiind atribuite în concesiune unor familii de tineri în vederea construirii de locuințe proprietate personală.

Având în vedere că suprafața de teren concesionată este proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul privat, în vederea înscrierii în evidențele de carte funciară a construcțiilor edificate pe loturile concesionate, în anul 2023 suprafețele au fost identificate și remăsurate fiind efectuată o actualizare a datelor imobilelor în evidențele de carte funciară, conform Hotărârii Consiliului local nr.57/30.03.2023.

De-a lungul timpului concesionarii au solicitat cumpărarea suprafețelor de teren concesionate, în prezent fiind înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cererile nr.9935/02.02.2026 și nr.45400/ 24.04.2026.

În conformitate cu prevederilor art.129 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, *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 atribuții privind administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale.*

Cu privire la dreptul de proprietate privată și la bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, art.355 specifică că acestea "se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Conform prevederilor art.364 alin.(1) din Codul Administrativ *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor"* aceasta constituind o excepție de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.

Contractul de vânzare figurează în Codul Civil ca și un contract special, vânzarea fiind contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Coroborat cu prevederile art.364 alin.(1) din Codul Administrativ, Codul civil prevede la art.1730 alin.(1) faptul că *"în condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun"*.

Astfel, având în vedere intenția concesionarilor de a cumpăra terenurile și de a reglementa situația construcțiilor edificate, vechimea contractelor de concesiune, cuantumul redevențelor anuale, raportat la nevoia de venituri la bugetul local pentru demararea altor proiecte necesare pentru dezvoltarea urbană, economică și socială a orașului, propun inițierea procedurilor în vederea vânzării suprafețelor de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în zona Subcetate, concesionate în vederea construirii unor locuințe. În vederea estimării valorii de piață a suprafețelor de teren din zonă, prin intermediul expertului evaluator autorizat ANEVAR – Ionescu Cristian Daniel, au fost întocmite două rapoarte de evaluare pentru loturile de teren concesionate în această zonă, care a estimat că valoarea de piață a terenurilor este de 72 euro/mp, fără TVA.

Având în vedere valoarea de piață estimată în rapoartele de evaluare întocmite de expert, propun vânzarea imobilelor către titularii dreptului de concesiune la prețul de 72 euro/mp la care se adaugă TVA, după caz.

Prețul de vânzare va putea fi achitat în lei, calculat la cursul valutar din data plății, integral sau în rate lunare, cu plata unui avans de minim 20% din prețul de vânzare la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar diferența se va achita în maxim 60 rate lunare egale la care se adaugă dobânda de 4%/an. Ratele se vor achita lunar, 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, iar pentru neplata la termen a trei rate lunare consecutive primarul va putea solicita rezilierea contractului de plin drept.

Conform prevederilor legale menționate mai sus, titularii dreptului de concesiune, proprietari ai construcțiilor edificate, vor beneficia de drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, urmând ca în termen de 30 de zile să fie notificați cu privire la Hotărârea Consiliului local.

Pentru a beneficia de dreptul de preempțiune la cumpărare, concesionarii trebuie îndeplinească următoarele condiții:

a) să facă dovada îndeplinirii obiectului contractului de concesiune, respectiv edificării construcției, recepționată conform prevederilor legale, prin prezentarea unui extras de carte funciară de dată recentă din care să rezulte înscrierea construcției în evidențele de cadastru și carte funciară conform destinației din contract;

b) să nu figureze cu debite restante față de bugetul local al municipiului Bistrița, atât privind taxa de concesiune, cât și privind impozitele și taxele locale aferente;

c) să nu existe litigii pe rolul instanțelor de judecată cu privire la terenul care face obiectul vânzării.

Titularii dreptului de concesiune și proprietari ai construcțiilor vor avea termen de 2 ani de la primirea notificării asupra hotărârii consiliului local privind vânzarea, pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare, în caz contrar terenul va face în continuare obiectul contractului de concesiune, conform prevederilor legale.

Sumele obținute din vânzarea terenurilor vor constitui venit la bugetul local al municipiului Bistrița.

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Codului Civil aprobat prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării, a prețului și condițiilor de vânzare pentru suprafețele de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița – zona Subcetate, concesionate în vederea edificării unor construcții cu destinația de locuințe, în forma prezentată.

**Primarul municipiului Bistrița,
Gabriel LAZANY**



**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ, RESURSE UMANE, ACHIZITII PUBLICE
NR. 61926/08.06.2026**

R A P O R T

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, a prețului și condițiilor de vânzare pentru suprafețele de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița – zona Subcetate, concesionate în vederea edificării unor construcții cu destinația de locuințe

Municipiul Bistrița deține în zona Subcetate o suprafață de aprox. 69.900 mp teren pe care a fost realizat ansamblul de locuințe din zona Subcetate, pe care au fost edificate blocuri de locuințe colective construite prin Agenția Națională a Locuințelor, blocuri de locuințe sociale construite prin fonduri publice, case proprietate privată edificate pe loturi de teren concesionate, fiind edificată recent o creșă.

Această suprafață figurează în proprietatea privată a Municipiului Bistrița și o parte din teren a făcut în anul 2003 obiectul unei documentații de dezmembrare întocmită de către expert tehnic Pop Viorel, conform Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.146/25.09.2003, prin care s-a aprobat parcelarea în mai multe loturi, rezultând un număr de 45 loturi de teren construibil cu suprafețe cuprinse între 250 mp și 280 mp.

Acestea au fost atribuite în concesiune unor familii de tineri în vederea construirii de locuințe proprietate personală, 15 loturi pentru tineri cu vârsta până la 35 de ani (la data atribuirii) și 30 de loturi au făcut obiectul Programului de construire locuințe pentru tineri derulat de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind realizate 30 de locuințe prin credit ipotecar.

Având în vedere că suprafața de teren concesionată este proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul privat, în vederea înscrierii în evidențele de carte funciară a construcțiilor edificate pe loturile concesionate, în anul 2023 suprafețele au fost identificate și remăsurate fiind efectuată o actualizare a datelor imobilelor în evidențele de carte funciară, conform Hotărârii Consiliului local nr.57/30.03.2023, în baza căreia au fost întocmite acte adiționale la contractele de concesiune pentru actualizarea obiectului contractelor conform modificărilor aprobate și a cuantumului redevențelor în mod corespunzător.

În prezent, în evidențele Direcției Patrimoniu există în derulare 50 de contracte de concesiune încheiate cu persoane fizice pentru suprafețele de teren situate în zona Subcetate, concesionate în vederea edificării unor

construcții cu destinația de locuințe, pe durata existenței construcțiilor sau pe durata de 49 de ani, contractele având o vechime cuprinsă între 16 - 28 ani.

De-a lungul timpului concesiionarii au solicitat cumpărarea suprafețelor de teren concesiionate, în prezent fiind înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cererile nr.9935/02.02.2026 și nr.45400/ 24.04.2026.

Precizăm faptul că, în conformitate cu prevederile art.129 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, *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 atribuții privind administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale.*

Cu privire la dreptul de proprietate privată și la bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, art.355 specifică că acestea *"se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.*

Tot acest act normativ prevede reguli speciale pentru procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat, art.364 alin.(1) din Codul Administrativ prevede că *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor"* aceasta constituind o excepție de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.

În completare, Codul Civil aprobat prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la bunurile proprietate privată specifică că ele pot fi înstrăinate și pot fi dobândite în orice mod prevăzut de lege.

Contractul de vânzare figurează în Codul Civil ca și un contract special, vânzarea fiind contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Coroborat cu prevederile art.364 alin.(1) din Codul Administrativ, Codul civil prevede la art.1730 alin.(1) faptul că *"în condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemtor, poate să cumpere cu prioritate un bun".*

Astfel, având în vedere intenția concesiionarilor de a cumpăra terenurile și de a reglementa situația construcțiilor edificate, vechimea contractelor de concesiune, cuantumul redevențelor anuale, raportat la nevoia de venituri la bugetul local pentru demararea altor proiecte necesare pentru dezvoltarea

urbană, economică și socială a orașului, s-a propus inițierea procedurilor în vederea vânzării suprafețelor de teren proprietatea privată a Municipiului Bistrița, situate în zona Subcetate, concesionate în vederea construirii unor locuințe. Astfel, în vederea estimării valorii de piață a suprafețelor de teren din zonă prin intermediul expertului evaluator autorizat ANEVAR – Ionescu Cristian Daniel, au fost întocmite două rapoarte de evaluare pentru loturile de teren concesionate în această zonă, în funcție de tipul de contracte, care a estimat că valoarea de piață a terenurilor este de 72 euro/mp, fără TVA.

Având în vedere valoarea de piață estimată în rapoartele de evaluare întocmite de expert, proiectul propune vânzarea imobilelor către titularii dreptului de concesiune la prețul de 72 euro/mp la care se adaugă TVA, după caz.

Prețul de vânzare va putea fi achitat în lei, calculat la cursul valutar din data plății, integral sau în rate lunare, cu plata unui avans de minim 20% din prețul de vânzare la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar diferența se va achita în maxim 60 rate lunare egale la care se adaugă dobânda de 4%/an. Dobânda de 4%/an a fost asimilată cu cea aplicată vânzării locuințelor cu plata în rate, conform prevederilor art.11 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aceasta fiind dobânda aplicată la toate procedurile de vânzare efectuate pentru imobilele-terenuri cu plata în rate, prin hotărâri ale Consiliului local. Ratele se vor achita lunar, 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, iar pentru neplata la termen a trei rate lunare consecutive primarul va putea solicita rezilierea contractului de plin drept. Referitor la penalitățile de întârziere, părțile pot stabili anticipat ce procent se datorează în caz de neexecutare a plății la termen, conform art.1535, art.1538, art.1543 din Codul Civil, acesta fiind procentul aplicat la toate procedurile de vânzare efectuate pentru imobilele, terenuri sau construcții, cu plata în rate, aprobate prin hotărâri ale Consiliului local, conform principiilor egalității și proporționalității.

Conform prevederilor legale menționate mai sus, titularii dreptului de concesiune, proprietari ai construcțiilor edificate, vor beneficia de drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, urmând ca în termen de 30 de zile să fie notificați cu privire la Hotărârea Consiliului local.

Pentru a beneficia de dreptul de preemțiune la cumpărare, concesionarii trebuie îndeplinească următoarele condiții:

a) să facă dovada îndeplinirii obiectului contractului de concesiune, respectiv edificării construcției, recepționată conform prevederilor legale, prin

prezentarea unui extras de carte funciară de dată recentă din care să rezulte înscrierea construcției în evidențele de cadastru și carte funciară conform destinației din contract;

b) să nu figureze cu debite restante față de bugetul local al municipiului Bistrița, atât privind taxa de concesiune, cât și privind impozitele și taxele locale aferente;

c) să nu existe litigii pe rolul instanțelor de judecată cu privire la terenul care face obiectul vânzării.

Titularii dreptului de concesiune și proprietari ai construcțiilor vor avea termen de 2 ani de la primirea notificării asupra hotărârii consiliului local privind vânzarea, pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare, în caz contrar terenul va face în continuare obiectul contractului de concesiune, conform prevederilor legale.

Sumele obținute din vânzarea terenurilor vor constitui venit la bugetul local al municipiului Bistrița.

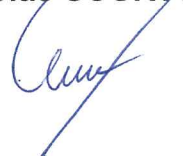
Contractele de concesiune pentru imobilele care vor face obiectul vânzării vor înceta de drept, începând cu data autentificării contractelor de vânzare – cumpărare, acestea rămânând fără obiect.

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Codului Civil aprobat prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, a prețului și condițiilor de vânzare pentru suprafețele de teren proprietate privată a Municipiului Bistrița, situate în intravilanul municipiului Bistrița – zona Subcetate, concesionate în vederea edificării unor construcții cu destinația de locuințe, în forma prezentată de initiator, să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Alina IONESCU**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Nicolae SCURTU**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Dumitru Matei CINCEA**

