

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BISTRITA NASAUD**  
**MUNICIPIUL BISTRITA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**(PROIECT)**  
*Nr. 222 / 14.12.2021*

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L.

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

\_\_\_\_\_ având în vedere:

adresa societății CAFÉ-BAR SELECT S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.59746/12.07.2021 cuprinzând oferta de vânzare a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea societății;

certificatul de urbanism nr.2236/23.11.2021 eliberat de către Primarul municipiului Bistrița;

documentul descriptiv nr.105832/06.12.2021 privind achiziția prin negociere directă a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L.;

rapoartele de evaluare ale spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L., întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR - Poteacă Rădulescu Edita;

procesul verbal nr.105370/06.12.2021 al Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile;

referatul de aprobare nr.105834/06.12.2021 a Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr.105836/06.12.2021 al Serviciului public municipal „Direcția Patrimoniu”, al Direcției Economice, al Direcției Administrație Publică, Juridic și al Direcției Tehnice;

avizul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ al Comisiilor de specialitate reunite ale Consiliului local al municipiului Bistrița;

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

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.164/28.10.2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Bistrița pe anul 2021 – Anexa nr.1B;

în conformitate cu:

prevederile art.551, art.552, art.554, art.858 și următoarele, 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 art.139 alin.2 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Se însușesc de către Consiliul local al municipiului Bistrița rapoartele de evaluare ale spațiilor din imobilul situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2, identificate în CF Bistrița nr.60183-C1-U3, CF Bistrița nr.60183-C1-U4 și CF Bistrița nr.60183-C1-U9, împreună cu cotele de teren aferente identificate în CF Bistrița nr.60183, întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR – Poteacă Rădulescu Edita.

**ART.2.(1)** - Se aprobă achiziția spațiilor din imobilul situat în municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2, identificate în CF Bistrița nr.60183-C1-U3, CF Bistrița nr.60183-C1-U4 și CF Bistrița nr.60183-C1-U9, împreună cu cotele de teren aferente identificate în CF Bistrița nr.60183, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L.

**(2)** – Achiziția se face în scopul extinderii imobilului situat în Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2 în vederea amenajării unei clădiri de birouri în care să își desfășoare activitatea servicii publice municipale și direcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Bistrița.

**ART.3.(1)** – Se aprobă prețul de achiziție al imobilului menționat la art.2, în sumă de 307.365 Euro, echivalentul a 1.521.057 lei, calculat la cursul valutar de 4,9487 lei/euro din data de 06.12.2021, la care se adaugă TVA, după caz, conform procesului - verbal de negociere nr.105370/06.12.2021 al Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile.

**(2)** - Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița, Direcția Patrimoniu, după încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, eşalonat, prima tranșă în sumă de 329.000 lei până la data de 31.12.2021, iar diferența se va achita după aprobarea bugetului local al municipiului Bistrița pentru anul 2022.

**(3)** – Sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Bistrița în evidențele de carte funciară se suportă de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător, prin Direcția Patrimoniu.

**ART.4.(1)** - Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

**(2)** – Transferul dreptului de proprietate asupra spațiilor care fac obiectul achiziției menționate în art.2 se va face la data achitării integrale a prețului de achiziție, dată până la care se vor achita sumele stabilite prin sentințele judecătorești.

**Art.5.(1)** - Imobilul - construcție și teren aferent, ce urmează a fi achiziționat potrivit prevederilor prezentei hotărâri se declară, în condițiile legii, bun de interes public local și se va înscrie în domeniul public al Municipiului Bistrița-Năsăud.

**(2)** – Spațiile identificate în CF Bistrița nr.60183-C1-U2 și cota de 156/871 părți teren aferent, identificată în CF Bistrița nr.60183, se declară bunuri de interes public local și se aprobă înscrierea lor în domeniul public al Municipiului Bistrița, în vederea reglementării situației juridice a întregului imobil și demarării ulterioare a investițiilor necesare amenajării obiectivului de interes public local.

**ART.6.** - Primarul municipiului Bistrița, prin Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu”, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică Juridic și Direcția Tehnică, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.



**REFERAT DE APROBARE**

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L.

Imobilul, clădire cu mai multe spații cu destinații diferite și terenul aferent situat în str. Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea unor persoane fizice și juridice, a fost corp comun și curte comună cu imobilul proprietatea Municipiului Bistrița situat la aceeași adresă care a fost demolat și reconstruit în perioada 2012-2015 cu destinația de sediu administrativ - birouri al serviciilor municipale și de specialitate din primărie, inclusiv centrul de relații cu publicul. În timpul lucrărilor de desființare a fostei clădiri de birouri aparținând Municipiului Bistrița au apărut fisuri în peretele comun celor două construcții, care au generat necesitatea desființării a două încăperi situate la etajul clădirii peste gangul de acces și care aparțineau societății CAFE-BAR SELECT S.R.L., demers care a generat litigii între părți.

În vederea stingerii litigiilor soluționate prin Sentința civilă nr.1895/19.06.2017 a Judecătoriei Bistrița, rămasă definitivă în toate căile de atac (prin Decizia civilă nr.65/A/2019 a Tribunalului Bistrița-Năsăud și Decizia civilă nr.235/2019 a Curții de Apel Cluj) pronunțată în dosarul civil nr.5192/190/2012, respectiv Sentința civilă nr.3623/2019 a Judecătoriei Bistrița, Deciziei civile nr.265/A/2020 a Tribunalului Bistrița-Năsăud și Deciziei civile nr.148/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosarul civil nr.8263/190/2014, precum și pentru reglementarea situației juridice a întregului imobil din str. Gheorghe Șincai nr.2, pe care este identificat și imobilul proprietatea publică a Municipiului Bistrița a fost inițiată procedura de achiziție a spațiilor aflate în proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L. Bistrița.

Conform documentelor, societatea CAFE-BAR SELECT S.R.L. deține în imobilul din str. Gheorghe Șincai nr.2, trei spații cu diferite destinații, respectiv: spațiu comercial înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U3, boxă cu suprafața utilă de 4,61 mp înscrisă în CF Bistrița nr.60183-C1-U4 și spațiu cu destinația de locuință, apartament 1, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U9. Terenul aferent imobilului are o suprafață de 871 mp, este înscris în CF Bistrița nr.60183 și este deținut în coproprietate de către Statul Român, societatea Café-Bar Select S.R.L și două persoane fizice, acestea din urmă pentru partea de construcție cu acces din strada Lupeni.

Raportat la inițiativa de achiziție a imobilului, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.59746/12.07.2021, doamna Deak Maria, administrator al societății CAFE-BAR Select S.R.L., comunică o ofertă de vânzare a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea societății, la suma de 520.000 euro. Ulterior prin adresa nr.90790/19.10.2021 depune și un raport de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR –Balc Ioan care a propus ca valoare de piață a proprietăților suma de 409.000 euro, echivalentul a 2.028.100 lei.

În vederea demarării procedurilor de achiziție publică a fost solicitat de către Primăria municipiului Bistrița întocmirea unui alt raport de evaluare a proprietății de către un evaluator autorizat ANEVAR și a fost eliberat Certificatul de urbanism nr.2336/23.11.2021, în care sunt menționate regimul juridic, economic și tehnic, cuprinzând utilizările admise și cele interzise, precum și alte reglementări din Regulamentul local de urbanism pentru subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița. De asemenea, este menționat faptul că clădirea nu este înregistrată în Lista monumentelor istorice 2015, ca monument istoric.

Prin achiziționarea acestor spații de către municipalitate se dorește atât reglementarea situației juridice a întregului imobil, construcții și teren, situat în strada Gheorghe Șincai nr.2, cât și stingerea litigiilor, astfel încât să poată fi supus atât unor lucrări de reabilitare și modernizare în vederea punerii în siguranță a acestuia, cât și extinderea imobilului situat la aceeași adresă în vederea amenajării unei clădiri de birouri în care să se desfășoare doar activități ale serviciilor publice municipale și ale direcțiilor din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Bistrița.

Procedura de achiziție a fost aplicată de către comisia de evaluare și negociere conform prevederilor Regulamentului 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, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă.

În urma negocierilor organizate între cele două părți a fost încheiat procesul verbal de negociere nr.105370/06.12.2021, conform căruia prețul de achiziție al spațiilor proprietatea societății este de 307.365 Euro, echivalentul a 1.521.057 lei, calculat la cursul valutar de 4,9487 lei/euro din data de 06.12.2021, la care se adaugă TVA, după caz. Plata urmează să se facă în lei, în limita sumelor cuprinse în bugetul local al municipiului Bistrița, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare la notar, eşalonat, prima tranșă în sumă de 329.000 lei până la data de 31.12.2021, iar diferența se va achita după aprobarea bugetului local al municipiului Bistrița pentru anul 2022.

Odată cu achiziționarea spațiilor proprietatea societății, imobilul, construcție și teren aferent din strada Gheorghe Șincai nr.2 vor aparține integral proprietății publice a Municipiului Bistrița și vor putea face obiectul unor investiții pentru realizarea obiectivului de uz și interes public local anterior menționat.

În temeiul prevederilor Codului Civil adoptat prin Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare și ale 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 spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L..

**Primarul municipiului Bistrița**  
**Ioan TURC**

V.M./G.Ț./2ex.



**DIRECȚIA PATRIMONIU  
DIRECȚIEI ECONOMICE  
DIRECȚIEI TEHNICE  
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ JURIDIC  
NR. 105836/06.12.2021**

**R A P O R T**

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L.

Imobilul, clădire cu mai multe spații cu destinații diferite și terenul aferent situat în str. Gheorghe Șincai nr.2 proprietatea unor persoane fizice și juridice a fost corp comun și curte comună cu imobilul proprietatea Municipiului Bistrița situat la aceeași adresă care a fost demolat și reconstruit în perioada 2012-2015 cu destinația de sediu administrativ - birouri al serviciilor municipale și de specialitate din primărie, inclusiv centrul de relații cu publicul.

În timpul lucrărilor de desființare a fostei clădiri de birouri aparținând Municipiului Bistrița au apărut fisuri în peretele comun celor două construcții, care au generat necesitatea desființării a două încăperi situate la etajul clădirii peste gangul de acces și care aparțineau societății CAFE-BAR SELECT S.R.L., demers care a generat litigii între părți.

În vederea stingerii litigiilor soluționate prin Sentința civilă nr.1895/19.06.2017 a Judecătoriei Bistrița, rămasă definitivă în toate căile de atac (prin Decizia civilă nr.65/A/2019 a Tribunalului Bistrița-Năsăud și Decizia civilă nr.235/2019 a Curții de Apel Cluj) pronunțată în dosarul civil nr.5192/190/2012, respectiv Sentința civilă nr.3623/2019 a Judecătoriei Bistrița, Deciziei civile nr.265/A/2020 a Tribunalului Bistrița-Năsăud și Deciziei civile nr.148/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosarul civil nr.8263/190/2014, precum și pentru reglementarea situației juridice a întregului imobil din str. Gheorghe Șincai nr.2, pe care este identificat și imobilul proprietatea publică a Municipiului Bistrița a fost inițiată procedura de achiziție a spațiilor aflate în proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L. Bistrița.

Societatea Cafe-Bar Select S.R.L. deține în imobilul din str. Gheorghe Șincai nr.2, trei spații cu diferite destinații, respectiv: spațiu comercial compus din: 1 sală vânzare, 1 boxă la parter, 3 magazine, 2 WC-uri la etaj, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U3, nr. cad. 60183-C1-U3, cu SU = 172,83 mp, cota de 1/3 părți din gangul de acces și cota de 155,84/871 părți teren, boxă cu suprafața utilă de 4,61 mp, 1/2 părți din scara de acces în pod comun, înscrisă în CF Bistrița nr.60183-C1-U4 și cota de 4,16/871 părți teren, dobândite cu titlu de cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare spații comerciale nr.10/24.07.1998 și spațiu cu destinația de locuință, apartament 1, compus din la etaj: 2 camere, bucătărie, cămară, baie, balcon, casa scărilor, la parter: WC și magazie, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U9, nr. top. 1553/3/II/I, 1554/1/II/I, SC = 165,7 mp, părți comune: cota de 1/3 din gangul de acces parter și 1/2 din scară acces pod comună și cota de 109/871 părți teren, dobândit cu titlu de cumpărare.

Terenul aferent imobilului din strada Gheorghe Șincai nr.2, are o suprafață de 871 mp, este înscris în CF Bistrița nr.60183, nr. top. 1553/3, 1554/1 și este deținut în coproprietate de către Statul Român, societatea Café-Bar Select S.R.L și două persoane fizice, acestea din urmă pentru partea de construcție cu acces din strada Lupeni.

Raportat la inițiativa de achiziție a imobilului, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.59746/12.07.2021, doamna Deak Maria, administrator al societății CAFE-BAR Select S.R.L., comunică o ofertă de vânzare a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea societății, la suma de 520.000 euro. Ulterior a fost depus și un raport de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR –Balc Ioan care a propus ca valoare de piață a proprietăților suma de 409.000 euro, echivalentul a 2.028.100 lei, care a fost supus atenției comisiei de negociere, care a luat la cunoștință datele cuprinse în acesta.

În vederea demarării procedurilor de achiziție publică a fost solicitat de către Primăria municipiului Bistrița întocmirea unui raport de evaluare a proprietății de către un alt evaluator autorizat ANEVAR și a fost eliberat Certificatul de urbanism nr.2336/23.11.2021, emis de către Primăria municipiului Bistrița, în care raportat la prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.136/2013, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.184/2018 și ale Planului Urbanistic Zonal "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.73/2009, sunt menționate regimul juridic, economic și tehnic, cuprinzând utilizările admise și cele interzise, precum și alte reglementări din Regulamentul local de urbanism pentru subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița. De asemenea, este menționat faptul că clădirea nu este înregistrată în Lista monumentelor istorice 2015, ca monument istoric.

Prin achiziționarea acestor spații de către municipalitate se dorește atât reglementarea situației juridice a întregului imobil, construcții și teren, situat în strada Gheorghe Șincai nr.2, cât și stingerea litigiilor, astfel încât să poată fi supus atât unor lucrări de reabilitare și modernizare în vederea punerii în siguranță a acestuia, cât și extinderea imobilului situat la aceeași adresă în vederea amenajării unei clădiri de birouri în care să se desfășoare doar activități ale serviciilor publice municipale și ale directiilor din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Bistrița.

Procedura de achiziție a fost aplicată de către comisia de evaluare și negociere conform prevederilor Regulamentului 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, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă.

În urma negocierilor organizate între cele două părți a fost încheiat procesul verbal de negociere nr.105370/06.12.2021, conform căruia prețul de achiziție al spațiilor proprietatea societății este de 307.365 Euro, echivalentul a 1.521.057 lei, calculat la cursul valutar de 4,9487 lei/euro din data de 06.12.2021, la care se adaugă TVA, după caz. Plata urmează să se facă în lei, în limita sumelor cuprinse în bugetul local al municipiului Bistrița, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare la notar, eşalonat, prima tranșă în sumă de 329.000 lei până la data de 31.12.2021, iar diferența se va achita după aprobarea bugetului local al municipiului Bistrița pentru anul 2022.



Conform prevederilor Codului Administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență 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, dezvoltarea urbană fiind una dintre atribuțiile consiliului local în vederea asigurării, în condițiile legii, a cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local. Mai mult, terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, figurează în lista cuprinzând bunurile care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului, cuprinsă în Anexa 4 la Codul Administrativ.

Odată cu achiziționarea spațiilor proprietatea societății, imobilul, construcție și teren aferent din strada Gheorghe Șincai nr.2 va aparține integral proprietății publice a Municipiului Bistrița și va putea face obiectul unor investiții pentru realizarea obiectivului de uz și interes public local anterior menționat.

În temeiul prevederilor Codului Civil adoptat prin Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare și ale 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 spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L., să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului local al municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Vasile MARINA**



**DIRECTOR EXECUTIV,  
Lia IVAȘCU**



**DIRECTOR EXECUTIV,  
Nicolae SCURTU**



**DIRECTOR EXECUTIV,  
Dumitru Matei CINCEA**



APROBAT,  
Primar  
Ioan TURC

## DOCUMENTUL DESCRIPTIV

privind achiziția prin negociere directă, a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L.

### I. Date generale:

Imobilul, clădire cu mai multe spații cu destinații diferite și terenul aferent situat în str. Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea unor persoane fizice și juridice, a fost corp comun și curte comună cu imobilul proprietatea Municipiului Bistrița situat la aceeași adresă care a fost demolat și reconstruit în perioada 2012-2015 cu destinația de sediu administrativ - birouri al serviciilor municipale și de specialitate din primărie, inclusiv centrul de relații cu publicul.

Spațiile care fac obiectul procedurii de achiziție figurează în proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L., respectiv spațiu comercial, boxă și apartament nr.1, împreună cu cotele de teren aferente, se află situate în zona centrală a municipiului atât în vecinătatea imobilului edificat de primărie având aceeași adresă, respectiv str. Gheorghe Șincai nr.2, cât și a sediului Primăriei municipiului Bistrița din Piața Centrală nr.6.

Procedura de achiziție a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.2, proprietatea societății CAFE-BAR SELECT S.R.L. a fost inițiată în vederea punerii în siguranță a imobilului situat la aceeași adresă cu imobilul proprietatea Municipiului Bistrița având curte comună, precum și pentru stingerea litigiilor soluționate prin Sentința civilă nr.1895/19.06.2017 a Judecătoriei Bistrița, rămasă definitivă în toate căile de atac (prin Decizia civilă nr.65/A/2019 a Tribunalului Bistrița-Năsăud și Decizia civilă nr.235/2019 a Curții de Apel Cluj) pronunțată în dosarul civil nr.5192/190/2012, respectiv Sentința civilă nr.3623/2019 a Judecătoriei Bistrița, Deciziei civile nr.265/A/2020 a Tribunalului Bistrița-Năsăud și Deciziei civile nr.148/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosarul civil nr.8263/190/2014, și pentru reglementarea situație juridice a întregului imobil din str. Gheorghe Șincai nr.2, pe care este identificat și imobilul edificat în care își desfășoară activitatea centrul de relații cu publicul și servicii de specialitate din cadrul primăriei, aparținând domeniului public al Municipiului Bistrița.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.59746/12.07.2021, doamna Deak Maria, administrator al societății CAFE-BAR Select S.R.L., comunică o ofertă de vânzare a spațiilor situate în imobilul din municipiul Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății, la suma de 520.000 euro. Ulterior prin adresa nr.90790/19.10.2021 depune și un raport de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR –Balc Ioan care a propus ca valoare de piață a proprietăților suma de 409.000 euro, echivalentul a 2.028.100 lei.



Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea nr.136/2013 a Consiliului Local al municipiului Bistrița prelungit cu Hotărârea nr.184/2018 a Consiliului Local al municipiului Bistrița, imobilul din strada Gheorghe Șincai nr. 2 este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 1 (CP) – subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița în care predomină serviciile, comerțul și locuirea.

În vederea demarării procedurilor de achiziție publică a fost solicitat și eliberat Certificatul de urbanism nr.2336/23.11.2021, emis de către Primăria municipiului Bistrița, în care sunt menționate utilizările admise și cele interzise, precum și alte reglementări din Regulamentul local de urbanism pentru subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița.

## **II. Situația juridică a imobilului:**

Obiectul achiziției îl constituie spațiile situate în imobilul din municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr. 2, proprietatea societății Cafe-Bar Select S.R.L. și cotele de teren aferente, după cum urmează:

- spațiu comercial compus din: 1 sală vânzare, 1 boxă la parter, 3 magazine, 2 WC-uri la etaj, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U3, nr. cad. 60183-C1-U3, cu SU = 172,83 mp, cota de 1/3 părți din gangul de acces și cota de 155,84/871 părți teren, dobândit cu titlu de cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare spații comerciale nr.10/24.07.1998.

- boxă cu suprafața utilă de 4,61 mp, ½ părți din scara de acces în pod comun, înscrisă în CF Bistrița nr.60183-C1-U4 și cota de 4,16/871 părți teren, dobândită cu titlu de cumpărare odată cu spațiul comercial anterior menționat, în baza contractului de vânzare cumpărare spații comerciale nr.10/24.07.1998.

- spațiu cu destinația de locuință, apartament 1, compus din la etaj: 2 camere, bucătărie, cămară, baie, balcon, casa scărilor, la parter: WC și magazie, înscris în CF Bistrița nr.60183-C1-U9, nr. top. 1553/3/II/I, 1554/1/II/I, SC = 165,7 mp, părți comune: cota de 1/3 din gangul de acces parter și ½ din scară acces pod comună și cota de 109/871 părți teren, dobândit cu titlu de cumpărare.

Menționăm faptul că boxa a făcut obiectul unui schimb aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.74/31.05.2004, care nu a fost finalizat, drept urmare face obiectul vânzării.

De asemenea, în această construcție mai există 3 încăperi – magazine, identificate în CF Bistrița nr.60183-C1-U2, care figurează în proprietatea statului român.

Terenul aferent imobilului din strada Gheorghe Șincai nr.2, are o suprafață de 871 mp, este înscris în CF Bistrița nr.60183, nr. top. 1553/3, 1554/1 și este deținut în coproprietate de către Statul Român asupra cotei de 156/871 părți cu titlu de naționalizare, dobândit prin lege, în baza Decretului nr.92/1950, societatea Café-Bar Select S.R.L. asupra cotelor de 156/871 părți aferentă spațiului comercial identificat cu nr. cad. 60183-C1-U3, 4/871 părți aferentă boxei identificată cu nr. cad. 60183-C1-U4 și cota de 109/871 părți aferentă apartamentului nr.1 identificat cu nr. cad. 60183-C1-U9, dobândite cu titlu de cumpărare, Ciurăn Ioan asupra cotei de 178/871 părți, care reprezintă cota de 2/5 din cota de 446/871 părți din imobil, și Pop Claudiu Daniel asupra cotei de 268/871 părți, care reprezintă cota de 3/5 din cota de 446/871 părți din imobil.

Facem mențiunea că în extrasele de carte funciară sus menționate nu sunt înscrise sarcini.

Conform Planului Urbanistic Zonal "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.73/2009,



imobilul este situat în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița, subunitatea istorică de referință S.I.R. 09, clădirea nefiind înregistrată în Lista monumentelor istorice 2015, ca monument istoric.

### **III. Regimul economic al imobilului:**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.136/2013, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.184/2018, imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 1 (CP) – subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița în care predomină serviciile, comerțul și locuirea, zona A de impozitare.

### **IV. Regimul tehnic al imobilului:**

Conform documentației de urbanism în vigoare: Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.136/2013, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.184/2018, în certificatul de urbanism nr.2336/23.11.2021 sunt menționate utilizările admise și cele interzise, precum și alte reglementări din Regulamentul local de urbanism pentru subzona centrală situată în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița;

- accesul se realizează din strada Gheorghe Șincai;
- în zonă există utilități publice;

Construcția istorică – fosta clădire de spațiu comercial și birouri, care aparținea domeniului public al Municipiului Bistrița, a fost demolată în baza Autorizației de desființare nr.1198/28.12.2010, iar colțul din zona Pasajului II a fost reconstruit în anul 2012. În aripa vestică și aripa estică a imobilului din str. Gheorghe Șincai nr.2 a existat un gang carosabil care făcea legătura între cele două imobile și asigura accesul în curtea comună, dar în anul 2011 cu ocazia lucrărilor de construcție din partea estică, fisurile apărute în zidul comun, problemele de structură și lipsa fundației au dus la demolarea acestei bolți semicilindrică din cărămidă împreună cu o parte din etajul I, iar refacerea acestui gang istoric trebuie să fie o prioritate. De asemenea, este precizat faptul că orice fel de intervenții la imobilul din str. Gheorghe Șincai nr. 2 se poate realiza doar în baza unei expertize tehnice și a unui proiect de arhitectură avizat de către Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud.

### **V. Motivarea achiziției:**

Autoritățile administrației publice locale au un rol decisiv și primordial în conceperea, execuția, monitorizarea și promovarea unor strategii integrate de dezvoltare urbană și, în general, în îmbunătățirea mediului urban și asigurarea unor servicii de calitate către cetățeni, asigurând astfel coerență și funcționalitate, două elemente esențiale în dezvoltarea unui oraș european modern.

Spațiile care fac obiectul procedurii sunt situate în zona centrală a municipiului Bistrița, în imediata vecinătate a sediului de birouri din str. Gheorghe Șincai nr. 2 și a celui din Piața Centrală nr.6, în care își desfășoară activitatea servicii publice municipale și direcții din cadrul aparatului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Bistrița, inclusiv Serviciul de Relații cu publicul, fiind frecventat de un număr foarte mare de cetățeni, cele două imobile având curte comună.

La această dată construcția prezintă un anumit stadiu de degradare datorită lipsei de întreținere a acoperișului și a jgeaburilor și burlanelor, iar fațada principală oferă un aspect inestetic întregului front construit.



Prin achiziționarea acestor spații de către municipalitate se dorește atât reglementarea situației juridice a întregului imobil, construcții și teren, situat în strada Gheorghe Șincai nr.2, cât și stingerii litigiilor, astfel încât să poată fi supus atât unor lucrări de reabilitare și modernizare în vederea punerii în siguranță a acestuia, cât și extinderea imobilului situat la aceeași adresă în vederea amenajării unei clădiri de birouri în care să se desfășoare doar activități ale serviciilor publice municipale și ale direcțiilor din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Bistrița, îndeosebi activitățile ce privesc relațiile cu publicul, implicit mutarea casierilor într-un spațiu corespunzător încasării atât a veniturilor aferente Direcției Patrimoniu, cât și cele aferente Direcției Venituri, altul decât cel în care se desfășoară activitatea de relații cu publicul.

Odată cu achiziționarea spațiilor proprietatea societății, va fi efectuat transferul de proprietate și asupra cotelor de teren aferente, astfel încât atât construcțiile, cât și terenul aferent, vor aparține integral proprietății publice a Municipiului Bistrița și vor putea face obiectul unor investiții pentru realizarea unor obiective de uz și interes public local.

Conform prevederilor Codului Administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență 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, dezvoltarea urbană fiind una dintre atribuțiile consiliului local în vederea asigurării, în condițiile legii, a cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local. Mai mult, terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, figurează în lista cuprinzând bunurile care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului, cuprinsă în Anexa 4 la Codul Administrativ.

Față de cele prezentate, se impune inițierea procedurii achiziției imobilului-teren prin negociere directă, aplicabilă "imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public", în condițiile Regulamentului 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 privind aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița.

Procedura de achiziție va fi aplicată de către comisia de evaluare și negociere conform 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.

Suma necesară inițierii procedurii de achiziție a fost cuprinsă în Anexa nr.1B la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.164/28.10.2021, în Lista poziției "Alte cheltuieli de investiții", defalcată pe categorii de bunuri, la capitolul 7010 "Locuințe, servicii și dezvoltare publică" – Achiziții de imobile, pct.9) - Achiziție imobil (teren și construcție) imobil str. Gheorghe Șincai nr.2, în suma de 329.000 lei.

Prețul de achiziționare și modalitățile de plată urmează a fi stabilite de către Comisia de evaluare și negociere cu proprietarul imobilului, fără a depăși valoarea stabilită în Raportul de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat conform standardelor ANEVAR, urmând să fie încheiate procese verbale pentru fiecare ședință a comisiei.

Prevederi legale avute în vedere:

- prevederile art.551, art.552, art.554, art.858 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.129 alin.1, alin.2 lit.b), lit.c) și lit. d), alin.4 lit.d), alin.7 lit.k) și lit.s), alin.14 și art.286 alin.4 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, cu modificările și completările ulterioare, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.184/2018;
- prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021 privind aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița, cu modificările și completările ulterioare.

#### **VI. Documente atașate :**

- Adresele depuse de către doamna Deak Maria, administrator al societății, înregistrate la Primăria municipiului Bistrița cu nr.59746/12.07.2021, respectiv nr.90790/19.10.2021, cu privire la propunerea de cumpărare;
- Certificat de înregistrare a societății Cafe Bar Select SRL;
- Extrasele CF Bistrița nr. 60183-C1-U3, CF Bistrița nr. 60183-C1-U4, CF Bistrița nr. 60183-C1-U9, CF Bistrița nr. 60183-C1-U2 și CF Bistrița nr. 60183;
- Certificatul de urbanism nr.2336/23.11.2021, emis de către Primăria municipiului Bistrița;
- Planuri diverse.

**Director executiv,  
Vasile MARINA**



**Director executiv,  
Nicolae SCURTU**



**Director executiv,  
Dumitru Matei CINCEA**

**Director executiv  
Lia IVAȘCU**

