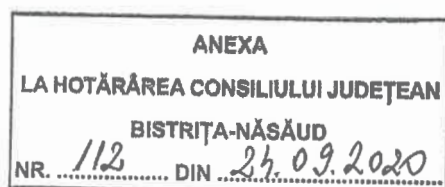


COMISIA PENTRU ACHIZIȚIA DE IMOBILE DE CĂTRE JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

Nr.19139/22.09.2020

APROBAT

**Administrator public al județului,
Grigore Florin Moldovan**



RAPORT

privind desfășurarea procedurii de negociere a despăgubirilor în vederea încetării prin răscumpărare a concesiunii și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, încheiat între Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de concedent, și domnul Ivan Mihai Pavel, în calitate de concesionar

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, s-a aprobat Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud și s-a constituit Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, în următoarea componență:

PREȘEDINTE: 1. Puica Vasile - Vicepreședintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;

MEMBRI: 2. Moldovan Florin - Cristian - Consilier județean;

3. Giurgiuca Flaviu - Ioan - Consilier județean;

4. Ceuca Gabriela Adriana - Șef serviciu, Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu;

5. Butta Elena - Director executiv, Direcția administrație locală;

6. Radu Săplăcan - Arhitect șef al județului;

7. Hasnăș Veronica - Șef serviciu, Serviciul managementul investițiilor publice;

SECRETARIAT: 1. Grăjdianu Marina – consilier superior, Compartimentul administrare patrimoniu;

2. Popescu Geoff-Ghar Adrian – Șef serviciu, Serviciul juridic.

Potrivit prevederilor art.8 din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, membrii Comisiei de evaluare și negociere au semnat, pe proprie răspundere, o declarație de confidențialitate și imparțialitate.

Direcția economică și structura Arhitect-șef din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud au elaborat Documentul descriptiv nr.II/18367 din 14.09.2020 privind răscumpărarea concesiunii asupra imobilului-teren în suprafața de 0,61 ha, situat în localitatea Posmuș nr.12, județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea funciară nr.25679 Șieu, proprietate publică a județului Bistrița-Năsăud, aprobat de către Administratorul public al Județului Bistrița-Năsăud (delegat să exercite calitatea de ordonator principal de credite conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.20/2019).

Potrivit art.5 alin.(2) lit.c) din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, *prin excepție de la aplicarea procedurii achiziției publice de imobile, procedura achiziției de imobile prin negociere directă se aplică imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public.*

De asemenea, în considerarea obiectivelor specifice ale proiectului "Reabilitarea și restaurarea castelului din localitatea Posmuș, județul Bistrița-Năsăud", ce face obiectul Contractului de finanțare nr.654 din 14.11.2017, încheiat între Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, în calitate de autoritate de management, Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, în calitate de organism intermediar și Județul Bistrița-Năsăud, în calitate de beneficiar al finanțării, prin Referatul nr.IIIA/14830 din 23.07.2019, aprobat de către ordonatorul principal de credite, Arhitectul șef a propus încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, încheiat cu domnul Ivan Mihai Pavel, ce are ca obiect terenul în suprafața de 0,61 ha, parte din suprafața totală de 109.872 mp aferentă Castelului Teleki-Posmuș, înscris în Cartea funciară nr.25679 Șieu, în scopul punerii în valoare a castelului - monument istoric de grupa A și a domeniului aferent acestuia, prin amenajarea terenului ca parc exterior - cadru adecvat pentru turiști și pentru desfășurarea de activități în aer liber.

Potrivit prevederilor art.9 lit.f) din Contractul de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, în cazul în care interesul județean o impune, încetarea contractului se face prin răscumpărarea concesiunii, prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea.

Întrucât pe terenul ce face obiectul concesiunii, domnul Ivan Mihai Pavel deține în proprietate următoarele construcții:

- Șopron construit din lemn pe fundație de beton acoperit cu țiglă Nr.niveluri:1, Suprafața construită la sol:383 mp, Suprafața construită desfășurată:383 mp, edificat în anul 1965, Nr. cadastral: 25679-C6;

- Șopron construit din lemn pe fundație de beton acoperit cu țiglă Nr.niveluri:1, Suprafața construită la sol:587 mp, Suprafața construită desfășurată:587 mp, edificat în anul 1965, Nr. cadastral: 25679-C7;

- Hală și atelier, construite din bolțari, pe fundație de beton, acoperite cu plăci internit, Nr.niveluri:1, Suprafața construită la sol: 682 mp, Suprafața construită desfășurată: 682 mp, edificat în anul 1965, Nr. cadastral: 25679-C8;

S-a procedat la întocmirea de către Societatea EVALCONT AGELTI EXPERT S.R.L., conform standardelor A.N.E.V.A.R, a Raportului de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/17520/01.09.2020.

Suma necesară pentru răscumpărarea concesiunii este prevăzută în bugetul județului Bistrița-Năsăud, la poziția nr.8.2.2, art.71.01.01 "Construcții" din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.85/2020 privind a șasea rectificare a bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2020.

Intenția Consiliului Județean Bistrița Năsăud privind încetarea prin răscumpărare a Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003 a fost notificată domnului Ivan Mihai Pavel conform Adresei nr.IICa/18139 din 10.09.2020.



Inspekția la fața locului a imobilelor-construcții, situate în localitatea Posmuș nr.12, județul Bistrița-Năsăud s-a efectuat în data de 15.09.2020, ora 11:00, în prezența domnului Ivan Mihai Pavel, în calitate proprietar a imobilelor-construcții, care a prezentat amplasamentul și construcțiile, aspectele constatate de către Comisie fiind consemnate în Procesul - verbal de constatare nr.18543 din 16.09.2020.

La ședința comsiei din data de 21.09.2020, Comisia a procedat la analizarea Raportului de evaluare întocmit de către Societatea EVALCONT AGELTI EXPERT S.R.L., conform standardelor A.N.E.V.A.R, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/17520/01.09.2020, a etapelor ce urmează a fi parcurse, conform legii, pentru încetarea contractului de concesiune, și a convenit invitarea domnului Ivan Mihai Pavel, în data de 22.09.2020, ora 09:00, la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, pentru desfășurarea negocierilor în vederea încetării prin răscumpărare a concesiunii și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, conform Procesului-verbal nr.18951 din 21.09.2020.

Potrivit Procesului-verbal nr.19119 din 22.09.2020 privind rezultatul negocierii despăgubirilor în vederea încetării prin răscumpărare a concesiunii și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, încheiat între Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de concedent, și domnul Ivan Mihai Pavel, în calitate de concesionar, Comisia și domnul Ivan Mihai Pavel, proprietarul construcțiilor identificate cu nr.cadastral 25679-C6, nr. cadastral 25679-C7 și nr. cadastral 25679-C8, înscrise în Cartea funciară nr.25679 Șieu, au ajuns la un acord asupra cuantumului despăgubirilor finale negociate de **53.272 euro**, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data efectuării plății, din care se va plăti în avans suma de **48.004 lei** la data încheierii Convenției notariale, valoare stabilită de expert ca și cost al lucrărilor de demolare, urmând ca diferența să se achite după finalizarea lucrărilor de demolare, radierea construcțiilor din cartea funciară și predarea terenului liber de construcții.

Față de cele prezentate, Comisia va propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea despăgubirilor în vederea încetării prin răscumpărare a concesiunii, în cuantum de **53.272 euro**, și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, încheiat între Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de concedent, și domnul Ivan Mihai Pavel, în calitate de concesionar, prin răscumpărare.

De asemenea, având în vedere prevederile art.1666 din Codul civil, care prevăd că, cheltuielile pentru încheierea convenției notariale pot fi în sarcina cumpărătorului, Comisia propune suportarea din bugetul Județului Bistrița-Năsăud a cheltuielilor pentru încheierea convenției notariale.

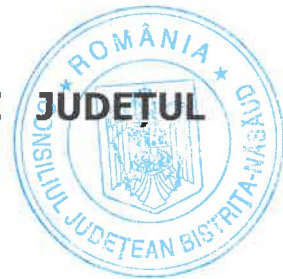
Se anexează prezentului Raport Procesul-verbal de negociere înregistrat sub nr.19119 din 22.09.2020.



COMISIA PENTRU ACHIZIȚIA DE IMOBILE DE CĂTRE JUDEȚUL BISTRITĂ-NĂSĂUD

- 1. Vasile Puica - PREȘEDINTE**
- 2. Florin – Cristian Moldovan - MEMBRU**
- 3. Flaviu - Ioan Giurgiuca - MEMBRU**
- 4. Gabriela Adriana Ceuca - MEMBRU**
- 5. Elena Butta - MEMBRU**
- 6. Radu Săplăcan - MEMBRU**
- 7. Veronica Hasnăș - MEMBRU**

Întocmit 3 exemplare/SECRETARIATUL COMISIEI:
Marina Grăjdianu
Geoff-Ghar Adrian Popescu



COMISIA PENTRU ACHIZIȚIA DE IMOBILE DE CĂTRE JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
Nr.19119 din 22.09.2020

PROCES-VERBAL

privind rezultatul negocierii despăgubirilor în vederea încetării prin răscumpărare a concesiunii și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, încheiat între Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de concedent, și domnul Ivan Mihai Pavel, în calitate de concesionar

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, constituită prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, a fost convocată și s-a întrunit în data de 22.09.2020, la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform Convocatorului înregistrat sub nr.18952 din 21.09.2020 și Listei de prezență înregistrată sub nr.19089 din 22.09.2020, anexate prezentului proces-verbal.

La ședința comisiei au fost prezenți: domnul Puica Vasile - Vicepreședintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și Președinte al comisiei, domnul Flaviu - Ioan Giurgiuca - Consilier județean și membru în comisie, domnul Radu Săplăcan - Arhitect șef și membru în comisie, doamna Elena Butta - Director executiv, Direcția administrație locală și membru în comisie, Doamna Gabriela Adriana Ceuca - Șef serviciu, Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu și membru al comisiei, doamna Grăjdianu Marina și domnul Geoff-Ghar Adrian Popescu - secretariat comisie, precum și domnul Ivan Mihai Pavel, proprietarul imobilelor.

Domnul Moldovan Florin - Cristian - Consilier județean și membru în comisie nu a fost prezent, lipsind motivat.

Ședința Comisiei pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud se desfășoară legal, conform art.10 din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Ședința comisiei a fost deschisă de către Președintele acesteia care a prezentat ordinea de zi constând în negocierea despăgubirilor reprezentând contravaloarea imobilelor - construcții, proprietate a domnului Ivan Mihai Pavel, situate în localitatea județul Bistrița-Năsăud, înscrise în Cartea funciară nr.25679 Șieu, în vederea încetării prin răscumpărare a Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003.

Președintele comisiei a subliniat faptul că despăgubirile acordate pentru încetarea contractului de concesiune vor fi negociate de către Comisia de evaluare și negociere, în baza Raportului de evaluare întocmit de către Societatea EVALCONT AGELTI EXPERT S.R.L., conform standardelor A.N.E.V.A.R., înregistrat



la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sub nr.II/17520/01.09.2020, conform căruia acestea nu pot depăși un quantum maxim de 53.272 euro.

Președintele comisiei a solicitat domnului Ivan Mihai Pavel să-și expună pretențiile.

Domnul Ivan Mihai Pavel a solicitat suma de 70.000 euro pentru cele trei construcții și să i se permită să facă demolarea acestora până în primăvara anului 2021, apreciind că pe perioada iernii va putea consuma rezervele de fân, cereale depozitate acolo și chiar va putea demara lucrările de demolare și mutare a materialelor rezultate, dacă vremea va fi adecvată.

Domnul Vasile Puica a susținut faptul că valoarea stabilită prin Raportul de evaluare este una corectă, ținând cont că este vorba de construcții edificate în anii 1965 și nu se poate oferi mai mult de 53.272 euro. În ceea ce privește termenul pentru efectuarea lucrărilor de demolare, se poate discuta, dacă se ajunge la un acord între părți.

Domnul Ivan Mihai Pavel a precizat comisiei că au fost efectuate două tranzacții pe raza comunei Șieu, respectiv o casă cu trei camere și cu anexă gospodărească, cu teren, care s-a vândut la 60.000 euro, precum și un teren de 10 ari în Ardan, care s-a vândut la 10.000 euro, ceea ce îl face să creadă că valoarea stabilită de expert ar putea fi negociată.

Domnul Vasile Puica a precizat că Raportul de evaluare este făcut de un expert judiciar, și în cazul în care s-ar ajunge cu această speță în instanță, ar rezulta același lucru, și anume că valoarea construcțiilor este de 53.272 euro. În plus, ar fi un cost cu cheltuielile de judecată, care i s-ar putea imputa domnului Ivan Mihai Pavel.

Doamna Elena Butta a confirmat acest aspect, precizând că nu asta este intenția, de a se ajunge la denunțarea unilaterală a contractului de concesiune și eventual în instanță, ci se dorește obținerea unui acord din partea domnului Ivan Mihai Pavel, existând, în condițiile legii, două variante, respectiv: să se achite toată suma de 53.272 euro, valoarea stabilită de expert ca valoare de piață a construcțiilor, sens în care se încheie un contract de vânzare-cumpărare, urmând ca de lucrările de demolare să se ocupe Consiliul Județean Bistrița-Năsăud sau, în cazul în care domnul Ivan Mihai Pavel dorește să demoleze construcțiile și să valorifice eventualele materiale rezultate, atunci se poate achita un avans de 48.004 lei, valoare stabilită de expert ca și cost al lucrărilor de demolare, urmând ca, la finalizarea lucrărilor și radierea construcțiilor din cartea funciară, să i se achite domnului Ivan Mihai Pavel diferență până la 53.272 euro, reprezentând valoarea de piață a construcțiilor. Important de subliniat este faptul că nu se poate plăti mai mult decât valoarea de piață a construcțiilor, stabilită conform Raportului de evaluare.



Președintele comisiei, domnul Vasile Puica, a insistat pentru a se ajunge la un acord, atât în ceea ce privește cuantumul despăgubirilor cât și perioada ce se poate acorda pentru efectuarea lucrărilor de demolare.

Domnul Ivan Mihai Pavel a solicitat, ca în cazul în care se ajunge la o înțelegere, să aibă certitudinea că va primi în avans banii pentru lucrările de demolare, întrucât nu deține această sumă și nici nu dorește să se împrumute prin bănci în acest scop. A precizat că imobilele-construcții au fost cumpărate în timpul căsătoriei, drept urmare trebuie și acordul soției, fiind vorba de bunuri comune.

Domnul Vasile Puica, președintele comisiei, a specificat că, dacă se ajunge la un acord, se va proceda imediat la întocmirea documentelor ce vor sta la baza hotărârii de consiliu județean și a convenției notariale prin care se vor stabili, atât valoarea despăgubirilor, modul de plată și perioada pentru demolarea construcțiilor.

Față de cele prezentate, domnul Ivan Mihai Pavel și-a exprimat acordul pentru încetarea prin răscumpărare a concesiunii și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, ce are ca obiect suprafața de 0,61 ha din terenul aferent Castelului Teleki - Posmuș, înscris în Cartea funciară nr.25679 Șieu, proprietate publică a județului Bistrița-Năsăud, cu achitarea despăgubirilor totale în cuantum de **53.272 euro**, din care va primi în avans suma de 48.004 lei, valoare stabilită de expert ca și cost al lucrărilor de demolare, iar diferența i se va achita după finalizarea lucrărilor de demolare, radierea construcțiilor din cartea funciară și predarea terenului liber de construcții, respectiv până la data de 01 aprilie 2021.

Comisia și domnul Ivan Mihai Pavel, proprietarul construcțiilor, identificate prin nr. cadastral: 25679-C6, nr. cadastral: 25679-C7 și nr. cadastral: 25679-C8, înscrise în Cartea funciară nr.25679 Șieu, au ajuns la un acord asupra cuantumului despăgubirilor finale negociate de **53.272 euro**, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data efectuării plății, din care se va plăti în avans suma de 48.004 lei la data încheierii Convenției notariale, valoare stabilită de expert ca și cost al lucrărilor de demolare, urmând ca diferența să se achite după finalizarea lucrărilor de demolare, radierea construcțiilor din cartea funciară și predarea terenului liber de construcții.

Comisia va propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea despăgubirilor în vederea încetării prin răscumpărare a concesiunii în cuantum de **53.272 euro** și încetarea Contractului de concesiune nr.2859 din 14.07.2003, încheiat între Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de concedent, și domnul Ivan Mihai Pavel, în calitate de concesionar, prin răscumpărare.

Sens în care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în trei exemplare originale.



COMISIA PENTRU ACHIZIȚIA DE IMOBILE DE CĂTRE JUDEȚUL BISTRITĂ-NĂȘĂUD

- 1. Vasile Puica - PREȘEDINTE**
- 2. Florin - Cristian Moldovan - MEMBRU**
- 3. Flaviu - Ioan Giurgiuca - MEMBRU**
- 4. Gabriela Adriana Ceuca - MEMBRU**
- 5. Elena Butta - MEMBRU**
- 6. Radu Săplăcan - MEMBRU**
- 7. Veronica Hasnăș - MEMBRU**

PROPRIETARI

Domnul Ivan Mihai Pavel

Doamna Ivan Maria

SECRETARIATUL COMISIEI:
Marina Grăjdianu
Geoff-Ghar Adrian Popescu