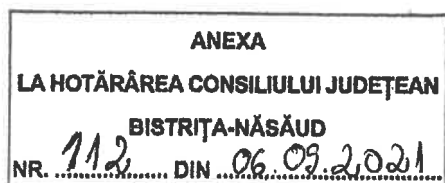


**Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud
Nr.19945 din 01.09.2021**



APROBAT
Administrator public al județului,
Grigore-Florin Moldovan

RAPORT

privind desfășurarea procedurii pentru achiziția prin negociere directă a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria și rezultatul negocierii prețului de vânzare-cumpărare

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.

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud are următoarea componență:

Președinte :

1. Domnul ZĂGREAN IOAN

- Consilier județean;

Membri:

2. Domnul KECSKÉS-SIMIONCA
TIBERIU-CIPRIAN

- Vicepreședinte al Consiliului
Județean Bistrița-Năsăud;

3. Domnul PUICA VASILE

- Consilier județean;

4. Domnul POPESCU DORIN-
GRIGORE

- Director executiv, Direcția investiții,
drumuri județene;

5. Doamna BUTTA ELENA

- Director executiv, Direcția juridică,
administrație locală;

6. Doamna CEUCA GABRIELA
ADRIANA

- Șef birou, Biroul coordonare
instituții subordonate, administrare
patrimoniu;

7. Doamna HASNĂȘ VERONICA

- Șef serviciu, Serviciul
managementul investițiilor publice.

Secretariatul comisiei este asigurat de către:

1. Doamna GRĂJDIANU MARINA

- Consilier superior;

2. Doamna NEAGOȘ NICOLETA

- Consilier juridic asistent.



Toți membrii Comisiei de evaluare și negociere au semnat, pe proprie răspundere, o declarație de confidențialitate și imparțialitate, 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.

Potrivit art.2 alin.(3) din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, *fac obiectul regulamentului imobilele terenuri și construcții necesare pentru realizarea obiectivelor de investiții de interes județean, respectiv asigurarea funcționării unor servicii de interes județean.*

Obiectivul de investiții „Achiziție teren pentru amenajare cale de acces Spitalul Județean de Urgență Bistrița”, este cuprins la poziția 6.2.1 din Anexa 9 „Programul de investiții cu finanțare din bugetul unității administrativ-teritoriale pe anul 2021” la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.48/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare.

În considerarea normativelor privind funcționarea construcțiilor spitalicești, prin Nota de fundamentare nr.9554 din 24.06.2021, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/14352 din 24.06.2021, conducerea Spitalului Județean de Urgență Bistrița a argumentat necesitatea și obligativitatea realizării unui acces secundar nou din str.1 Decembrie și suplimentarea locurilor de parcare, în corespondență cu creșterea gradului de solicitare a serviciilor furnizate de unitatea medicală, astfel încât să se asigure circulația exclusiv liberă și corespunzătoare a salvărilor și intervențiilor în caz de urgență pentru corpul nou și UPU-SMURD. În acest scop, s-a identificat ca și soluție posibilă pentru realizarea unui acces (secundar) nou, conform standardelor legale, imobilul-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina Maria (cota de 550mp/1350 mp).

Având în vedere necesitatea realizării obiectivului de investiții de interes județean, Direcția economică - Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în conformitate cu prevederile art.6 din Regulamentul pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, a procedat la elaborarea Documentului descriptiv IV/15944 din 13.07.2021 privind achiziția prin negociere directă, a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a

domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria, 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, *prin excepție de la aplicarea procedurii achiziției publice de imobile, procedura achiziției de imobile prin negociere directă se aplică în cazul imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public.*

Prin urmare, 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, s-a întrunit în ședință în data de 14.07.2021, cu respectarea cvorumului de prezență, procedând la analizarea Documentului descriptiv nr.IV/15944 din 13.07.2021 și analizarea documentației de susținere pentru achiziția prin negociere directă, a imobilului-teren, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, proprietate a doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, a domnului Păcuraru Gabriel și a doamnei Păcuraru Dorina Maria, strict necesar realizării unui acces secundar nou din str.1 Decembrie și suplimentarea locurilor de parcare la Spitalul Județean de Urgență Bistrița. De asemenea, comisia a luat act și a analizat Raportul de evaluare întocmit de către SC EVAL BIS SRL, prin domnul evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Viorel Ioan Coldea, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/15914/12.07.2020. În scopul confirmării valorii juste de piață estimată pentru terenul ce face obiectul achiziției, s-a votat în unanimitate efectuarea unei noi expertize, cu un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, sens în care s-a întocmit Procesul-verbal al ședinței, înregistrat cu nr.16075 din 14.07.2021.

În data de 23.08.2021, Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, s-a întrunit în ședință, cu respectarea cvorumului de prezență și a procedat la însușirea Raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste de cumpărare a imobilului-teren, în suprafață de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie 28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, întocmit de către SC Evalcont Agelti Expert SRL prin domnul Georgița I.Ion, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/18734 din 13.08.2021, conform Procesului-verbal al ședinței înregistrat cu nr.19284 din 23.08.2021.

Comisia a efectuat inspecția imobilului-teren, în scopul vizualizării și identificării acestuia, în prezența domnului Ciuruș Ovidiu Iacob, ca reprezentant din partea proprietarilor și a domnului Takacs Iosif Zoltan - expert cadastral, care a asigurat efectuarea măsurătorilor cadastrale și delimitarea limitelor de

proprietate prin înțărșare, consemnându-se aspectele constatate în Procesul-verbal nr.19285 din 23.08.2021.



O primă ședință de negociere s-a desfășurat în data de 25.08.2021, cu respectarea cvorumului de prezență și cu participarea personală a domnului Păcuraru Gabriel, a soției, doamna Păcuraru Dorina-Maria, precum și a domnului Ciuruș Ovidiu Iacob, în calitate de împuternicit al doamnei Ciuruș Karina-Ilinca, în baza procurii speciale autentificată prin Încheierea nr.1228 din 24.08.2021 de către Societatea profesională notarială „Mănigutiu & Budescu” - Notar public Budescu Eveline-Carmen. Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud și proprietarii nu au ajuns la un acord asupra prețului de achiziționare al terenului, pozițiile exprimate în cadrul ședinței de negociere au fost consemnate în Procesul-verbal înregistrat cu 19494 din 25.08.2019.

O nouă ședință de negociere s-a desfășurat în data de 31.08.2021, cu respectarea cvorumului de prezență și cu participarea tuturor coproprietarilor, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția acestuia, doamna Păcuraru Dorina-Maria. Potrivit Procesului-verbal de negociere înregistrat cu nr.19859 din 31.08.2021, comisia și ofertanții, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria au ajuns la un acord asupra prețului final negociat de 301,00 euro/mp, respectiv de 406.350,00 euro/1350 mp, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550 mp/1350 mp). Toți coproprietarii imobilului-teren, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria și-au asumat menținerea valabilității ofertei de 301,00 euro/mp până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate asupra imobilului-teren.

Față de cele prezentate, Comisia propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea prețului final negociat de 406.350,00 euro și cumpărarea imobilului-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550mp/1350 mp).

De asemenea, având în vedere prevederile art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, Comisia propune suportarea din bugetul

Județului Bistrița-Năsăud a cheltuielilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare constând în taxele notariale aferente.

Se anexează prezentului Raport, Procesul-verbal de negociere înregistrat cu nr.19859 din 31.08.2021.



Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud

1. ZĂGREAN IOAN - PREȘEDINTE -
2. KECSKES-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN - MEMBRU -
3. PUICA VASILE - MEMBRU -
4. POPESCU DORIN-GRIGORE - MEMBRU -
5. GABRIELA ADRIANA CEUCA - MEMBRU -
6. ELENA BUTTA - MEMBRU -
7. VERONICA HASNĂȘ - MEMBRU -

Întocmit 3 ex./SECRETARIATUL COMISIEI:
Marina Grăjdianu
Nicoleta Neagoș



Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud Nr.19859 din 31.08.2021

PROCES-VERBAL

privind rezultatul negocierii prețului de achiziționare a imobilului-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550mp/1350 mp).

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 31.08.2021, ora 10.00, la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform Convocatorului înregistrat sub nr.19817 din 30.08.2021 și a Listei de prezență înregistrată sub nr.19840 din 31.08.2021, anexate prezentului proces-verbal.

Sedința 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.

La sedința comisiei nu au fost prezentă doamna Butta Elena, motivat de efectuarea concediului de odihnă.

Proprietarii imobilului-teren. doamna Ciurus Karina-Ilinca.

domnul Păcuraru Gabriel,

și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria,

identificată

au fost prezenți, în baza invitației nr.19818 din 30.08.2021.

Președintele comisiei, domnul Zăgrean Ioan, a subliniat faptul că prețul de achiziționare va fi negociat de către Comisia de evaluare și negociere, în baza Raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste de cumpărare a imobilului-teren, în suprafață de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, întocmit de către SC Evalcont Agelti Expert SRL prin domnul Georgița I.Ion, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R și expert judiciar, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/18734 din 13.08.2021. S-a precizat faptul că fiind vorba de o achiziție publică, prețul nu va putea depăși valoarea estimată conform evaluării. Totodată, având în vedere faptul că terenul este deținut în cote-părți indivize de proprietari diferiți, negocierea va viza acceptarea aceluiași preț/mp de către fiecare proprietar, sens în care doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au fost de acord.



De asemenea, domnul președinte Zăgrean Ioan a informat proprietarii despre etapele obligatorii ce urmează a fi parcurse până la finalizarea transferului efectiv al dreptului de proprietate asupra imobilului-teren, respectiv elaborarea și semnarea Raportului comisiei asupra desfășurării prezentei proceduri de achiziție, inițierea proiectului de hotărâre a consiliului județean privind aprobarea cumpărării imobilului-teren și a prețului negociat și, ulterior încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare; întrucât parcurgerea acestor etape necesită o anumită perioadă de timp, domnul președinte Zăgrean Ioan a solicitat, ca în situația în care se va ajunge la un acord asupra prețului de vânzare-cumpărare a imobilului, proprietarii să-și asume menținerea valabilității prețului final negociat, până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate asupra terenului. Doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au înțeles obligativitatea acestui demers și au fost de acord.

În considerarea obiectivelor specifice unei proceduri de negociere și a pozițiilor exprimate cu ocazia ședinței anterioare de negociere, consemnate conform procesului-verbal nr.19494 din 25.08.2021, domnul președinte Zăgrean Ioan a lansat, ca o primă ofertă, prețul de 295 euro/mp. Toți coproprietarii, respectiv doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția, doamna Păcuraru Dorina-Maria nu au acceptat oferta și au solicitat 301 euro/mp, reamintind comisiei că aceasta este oferta maximă ce li s-a făcut la întâlnirea anterioară și, datorită faptului că aceștia doresc să vândă întreaga suprafață a imobilului-teren de 1350 mp, și-au raportat decizia la această ofertă.

Domnul președinte Zăgrean Ioan a lansat o nouă ofertă de 299 euro/mp, subliniind faptul că este vorba totuși de o negociere, iar diferența de 2 euro/mp este nesemnificativă din perspectiva valorii totale a tranzacției.

Doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția acestuia, doamna Păcuraru Dorina-Maria nu au acceptat nici această ofertă; aceștia motivându-și refuzul pornind de la oferta inițială comună, înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.IV/15798 din 09.07.2021, prin care au solicitat prețul de 350 euro/mp. Coproprietarii au înțeles că achiziționarea terenului reprezintă o necesitate pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița și, doar din aceste considerente sunt de acord să vândă, neavând în fapt nici intenția și nici urgența prezentului demers.

Datorită faptului că, au venit la o nouă negociere, au convenit asupra prețului ofertat la ședința precedent de 301 euro/mp, pe care de altfel îl consideră mult sub ce au cerut aceștia inițial și mult sub ceea ce ar putea obține în condițiile unei negocieri pe piața imobiliară, având în vedere localizarea, suprafața și potențialul terenului.

Luând act de poziția ofertanților, domnul președinte Zăgrean Ioan a solicitat un scurt moment de consultare cu comisia, iar doamna Ciuruș Karina-Ilinca,

Domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian a propus comisiei să se analizeze oportunitatea achiziționării terenului la prețul de 301 euro/mp din perspectiva scopului acestei achiziții, respectiv obligativitatea legală, necesitatea și urgența realizării unui acces secundar pentru Spitalul Județean de Urgență Bistrița, aflat în plin proces de extindere și modernizare. În plus se impune a se ține cont de faptul că este singurul teren situat în zona imediat învecinată Spitalului Județean de Urgență Bistrița, disponibil și adecvat pentru amenajarea accesului, care ar permite deblocarea rapidă a unor lucrări de strică necesitate pentru finalizarea proiectului U.P.U.-S.M.U.R.D.

Membrii prezenți au susținut punctul de vedere exprimat de domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian. În aceste condiții, președintele comisiei, domnul Zăgorean Ioan, a propus ofertarea și acceptarea prețului final de 301,00 euro/mp, sens în care toți membrii prezenți au fost de acord. Proprietarii au fost reinvitați în sala de ședință.

Drept urmare, comisia și ofertanții, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria au ajuns la un acord asupra prețului final negociat de 301,00 euro/mp, respectiv de 406350,00 euro/1350 mp, care se va plăti în echivalent lei, la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550 mp/1350 mp).

Toți coproprietarii imobilului-teren, doamna Ciuruș Karina-Ilinca, domnul Păcuraru Gabriel și soția doamna Păcuraru Dorina-Maria și-au asumat menținerea valabilității ofertei de 301,00 euro/mp până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate.

Față de cele prezentate, Comisia va propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea prețului final negociat de 406350,00 euro și cumpărarea imobilului-teren, în suprafață totală de 1350 mp, situat în municipiul Bistrița, str.1 Decembrie nr.28, înscris în Cartea funciară nr.88540 Bistrița, deținut în proprietate în cote indivize de doamna Ciuruș Karina-Ilinca (cota de 800 mp/1350 mp), domnul Păcuraru Gabriel și doamna Păcuraru Dorina-Maria (cota de 550mp/1350 mp).

De asemenea, având în vedere prevederile art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, Comisia va propune suportarea din bugetul Județului Bistrița-Năsăud a cheltuielilor pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărare constând în taxele notariale aferente.

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



Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud

- 1. ZĂGREAN IOAN - PREȘEDINTE**
- 2. KECSKES-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN - MEMBRU**
- 3. PUICA VASILE - MEMBRU**
- 4. POPESCU DORIN-GRIGORE – MEMBRU**
- 5. GABRIELA ADRIANA CEUCA - MEMBRU**
- 6. ELENA BUTTA - MEMBRU**
- 7. VERONICA HASNĂȘ - MEMBRU**

Proprietar/Împuternicit:

CIURUȘ KARINA-ILINCA

PĂCURARU GABRIEL

PĂCURARU DORINA MARIA

Întocmit 4 ex./SECRETARIATUL COMISIEI:
Marina Grăjdianu
Nicoleta Neagoș