

APROBAT

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



RAPORT

**privind desfășurarea procedurii privind achiziția prin negociere
directă a imobilelor-terenuri, situate în localitatea Posmuș, Comuna
Șieu, județul Bistrița-Năsăud, proprietatea domnului Ivan Mihai-
Pavel și a doamnei Ivan 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, în următoarea componență:

Președinte :

- | | |
|--|---|
| 1. Domnul CÂRLIG CRISTIAN-COSTEL | - Consilier județean; |
| 2. Membri: | |
| 3. Domnul KECSKÉS-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN | - Vicepreședinte al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud; |
| 4. Domnul PUICA VASILE | - Consilier județean; |
| 5. Domnul CECLAN OPREA CIPRIAN | - Director executiv, Direcția drumuri județene, investiții; |
| 6. Doamna BUTTA ELENA | - Director executiv, Direcția juridică, administrație locală; |
| 7. Doamna CEUCA GABRIELA ADRIANA | - Șef birou, Biroul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu; |
| 8. Doamna HASNĂȘ VERONICA | - Șef serviciu, Serviciul managementul investițiilor publice. |

Secretariatul comisiei a fost asigurat de către:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Doamna GRĂJDIANU MARINA | - Consilier superior; |
| 2. Doamna NEAMȚIU 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.*

Prin Contractul de finanțare cu nr.654 din 14.11.2017 încheiat între Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fonduri Europene – în calitate de Autoritate de Management, Agenția de Dezvoltare Regională Nord - Vest – în calitate de Organism Intermediar și Unitatea Administrativ Teritorială Județul Bistrița-Năsăud se realizează obiectivul de investiții privind **"Reabilitarea și restaurarea Castelului din localitatea Posmuș"**.

Acest obiectiv se finanțează prin Programul Operațional Regional 2014-2020, Axa prioritară nr. 5 – Îmbunătățirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, Prioritatea de investiții 5.1 - Conservarea, protejarea, promovarea și dezvoltarea patrimoniului natural și cultural, asigurându-se o finanțare de **98%** din fonduri nerambursabile (Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) - 85%, bugetul național (BN) - 13%) și bugetul local - **2%**.

Ținând cont de faptul că prin proiectul de reabilitare și restaurare s-a urmărit vitalizarea clădirilor aferente Castelului Posmuș, pentru crearea unui spațiu exterior atractiv și în concordanță cu aspectul imobilelor supuse reabilitării, este necesară și amenajarea zonelor adiacente castelului, zone care nu pot fi disociate de ansamblu monumentului istoric, de grupă A, situat în Sat Posmuș nr.12, Comuna Șieu, Județul Bistrița-Năsăud, înscris în Cartea funciară nr.30593 Șieu, proprietate publică a județului Bistrița-Năsăud.

Pentru identificarea unor soluții optime s-a întocmit Studiul de oportunitate, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.III/25648 din 08.11.2021, recepționat conform procesului verbal nr.IIIA/27940 din 07.12.2021, care cuprinde recomandări în vederea dezvoltării strategice a localității Posmuș, împreună cu revitalizarea Castelului Teleki ca pol cultural și istoric. În cazul castelului Teleki, porțiunile din sat/terenuri proprietate privată aflate la limita de proprietate a monumentului istoric vor trebui protejate ca imagine-peisaj, zona de acces din drumul județean va trebui amenajată și semnalizată corespunzător, pentru atragerea turiștilor către obiectivul principal-castelul. În vederea amenajării zonei de acces și primire, cu potențial de punere în valoare a Castelului Teleki Posmuș, Studiu de oportunitate

identifică ca și amplasament afectat de dezvoltarea obiectivului de investiții privind "AMENAJARE ZONE ADIACENTE CASTELULUI DIN LOCALITATEA POSMUȘ, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD", imobilele - proprietate privată, înscrise în Cartea funciară 29011 Șieu și Cartea funciară 29014 Șieu.

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.*

În considerarea stadiului avansat de realizare a obiectivului "Reabilitarea și restaurarea Castelului din localitatea Posmuș", având termen de finalizare primul semestru al anului 2022, s-a inițiat procedura achiziției publice prin negociere directă a imobilelor înscrise în Cartea funciară 29011 Șieu și Cartea funciară 29014 Șieu, apreciate ca strict necesar pentru dezvoltarea obiectivului de investiții de interes județean "AMENAJARE ZONE ADIACENTE CASTELULUI DIN LOCALITATEA POSMUȘ, JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD".

Obiectivul de investiții "Achiziție teren adiacent Posmuș" este cuprins la poz.7.2.1 din Anexa 14" Programul de investiții cu finanțare din bugetul unității administrativ-teritoriale pe anul 2022" la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.24 din 09.02.2022 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Județului Bistrița-Năsăud pe anul 2022 și estimările pe anii 2023-2025.

Având în vedere necesitatea realizării obiectivului de investiții de interes județean, Direcția economică – Biroul 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 nr.I/2152 din 28.01.2022 privind achiziția prin negociere directă, a imobilelor - proprietate privată, înscrise în Cartea funciară 29011 Șieu și Cartea funciară 29014 Șieu, proprietate a domnului Ivan Mihai-Pavel și a soției, doamna Ivan Maria, acesta fiind 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).

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud, prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.86/2019, cu modificările și completările ulterioare, s-a întrunit în ședință în data de 08.02.2022, cu respectarea cvorumului de prezență, procedând la analizarea Documentului descriptiv nr.I/2152 din 28.01.2022 și analizarea documentației de susținere a

achiziției, sens în care s-a întocmit Procesul-verbal al ședinței înregistrat cu nr.ICb/3072 din 08.02.2022.

În data de 15.02.2012, Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud a efectuat inspecția imobilelor-teren, în scopul vizualizării și identificării acestora, în prezența domnului Ivan Mihai-Pavel. La revenirea la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, activitatea comisiei a continuat cu analizarea Rapoartele de evaluare, întocmite de către SC Evalcont Agelti Expert SRL, privind determinarea valorii juste de piață a imobilelor vizitate, înscrise în Cartea funciară 29011 Șieu și în Cartea funciară 29014 Șieu, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin adresa de înaintare nr.I/569 din 10.01.2022. La finalizarea dezbatelor, consemnate potrivit Procesului-verbal al ședinței înregistrat cu nr.3522/1 din 15.02.2022, s-a hotărât în unanimitate efectuarea unei noi expertize de evaluare a imobilelor, care să se raporteze la oferte certe din zona comunei Șieu, oferte afișate la primărie pentru exercitarea dreptului de preemțiune și tranzacții efectuate.

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud s-a întrunit în ședință în data de 25.03.2022, cu respectarea cvorumului de prezență, ocazie cu care a luat act de noua expertiză efectuată potrivit Rapoartelor de evaluare întocmite de către SC EXPEVAL SRL prin doamna Țuțuruga Maria, înaintate prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.I/6210/21.03.2022. Procesul verbal nr.6790 din 25.03.2022 încheiat la finalizarea lucrărilor a consemnat faptul că expertul a constatat în zona Șieu o piață imobiliară inactivă, oferta zonală fiind inexistentă, aspect prin care a motivat efectuarea evaluării prin metoda comparației prin bonitare, metodă ce nu este acceptată de standardele A.N.E.V.A.R, drept urmare s-a stabilit ca prețul maxim ce se va putea oferi în cadrul negocierilor să se raporteze la Rapoartele de evaluare, întocmite de către S.C. Evalcont Agelti Expert SRL, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin adresa de înaintare nr.I/569 din 10.01.2022, așa cum de altfel s-a precizat și prin Documentul descriptiv nr.I/2152 din 28.01.2022 al prezentei proceduri.

O primă ședință de negociere s-a desfășurat în data de 04.04.2022, cu respectarea cvorumului de prezență și cu participarea personală a domnului Ivan Mihai-Pavel și a soției, doamna Ivan Maria. Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud și proprietarii nu au ajuns la un acord asupra prețului de achiziționare al terenurilor, pozițiile exprimate în cadrul ședinței de negociere au fost consemnate în Procesul-verbal înregistrat cu 7774 din 05.04.2022.

O nouă ședință de negociere s-a desfășurat în data de 07.04.2022, cu respectarea cvorumului de prezență și cu participarea personală a

proprietarilor. Lucrările comisiei s-au desfășurat sub impactul informațiilor accesate de pe site-ul Ministerului Culturii privind clasarea zonei care cuprinde și cele două imobile-terenuri, ce fac obiectul negocierii, ca sit arheologic sub denumirea de "Așezarea de epoca bronzului de la Posmuș-Livadă-cod RAN 34672.05, LMI BN-34672-009", în prezent necercetat. Zona sitului arheologic ocupă o suprafață de 1,2 hectare în proximitatea Castelului Teleki și orice lucrare investițională s-ar dori a se efectua se poate face numai cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Bistrița-Năsăud și impune descărcarea arheologică. Situl arheologic este documentat, iar în momentul începerii cercetării arheologice, în funcție de ceea ce se descoperă, există posibilitatea extinderii acestuia. Deci orice intervenție s-ar face în zonă, cât de minoră, este condiționată de acest regim restrictiv, aspect ce a impus reconsiderarea ofertelor formulate, drept urmare comisia și proprietarii nu au ajuns la un acord, conform Procesului-verbal nr.8075 din 07.04.2022.

Negocierile au fost reluate în data de 14.04.2022, lucrările comisiei fiind consemnate în cuprinsul Procesului-verbal nr.8721 din 14.04.2022, potrivit căruia comisia și proprietarii nu au ajuns la un acord.

Potrivit Procesului-verbal nr.11564 din 23.05.2022 privind rezultatul negocierii prețului de achiziționare a imobilelor – terenuri, înscrise în Cartea funciară 29011 Șieu și Cartea funciară 29014 Șieu, proprietate a domnului Ivan Mihai-Pavel și a soției, doamna Ivan Maria, comisia și ofertanții, au ajuns la un acord asupra prețului final negociat de 80.000 euro, (395.776 lei la cursul BNR de 1 euro=4,9472 lei din data negocierii), pentru imobilul-teren în suprafață de 9.181 mp, categoria de folosință: curți construcții, înscris în Cartea funciară 29011 Șieu și imobilul-teren în suprafață totală de 10.256 mp, din care teren intravilan în suprafață de 5.003 mp și teren extravilan în suprafață de 5.253 mp, înscris în Cartea funciară 29014 Șieu, care se va plăti după cum urmează :

Terenul intravilan, în suprafață totală de 14.184 mp, compus din terenul intravilan, în suprafață de 9.181 mp, înscris în Cartea funciară 29011 Șieu și terenul intravilan în suprafață de 5.003 mp, înscris în Cartea funciară 29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 4,8 euro/mp, respectiv la prețul total de 68.083 euro, care se va plăti în lei, la cursul BNR din data prezentei negocieri (1 euro=4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022).

Terenul extravilan, în suprafață de 5.253 mp, înscris în Cartea funciară 29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 11,22 lei/mp, respectiv la prețul total de 58.954,78 lei. Prețul de 58.955,78 lei, se stabilește raportat la echivalentul diferenței de 11.917 euro, la cursul BNR din data prezentei negocieri (1 Euro=4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022), motivat de necesitatea stabilirii plafonului maxim la care se va exercita dreptul de preemțiune.

Domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria și-au asumat menținerea valabilității ofertei negociate, până la data perfectării documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate.

Pentru identificarea cadastrală expresă a terenului extravilan, s-a impus efectuarea lucrărilor de specialitate privind dezlipirea imobilului teren înscris în Cartea funciară 29014 Șieu. Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.13920/21.06.2022, domnul Ivan Mihai-Pavel a înaintat extrasele de carte funciară ce identifică noile corpuri de proprietate rezultate după cum urmează:

- Imobil teren extravilan, nr. cadastral: 30649, în suprafață de 5.253 mp, categoria de folosință: livadă, înscris în Cartea funciară 30649 Șieu;
- Imobil teren intravilan, nr. cadastral: 30648 în suprafață de 5.003 mp, înscris în Cartea funciară 30648 Șieu.

Față de cele prezentate, Comisia propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea prețului final negociat de 395.776 lei, (80.000 euro la cursul BNR de euro=4,9472 lei din data negocierii), pentru imobilul-teren intravilan în suprafață de 9.181 mp, categoria de folosință: curți construcții, înscris în Cartea funciară 29011 Șieu, imobilul-teren intravilan, în suprafață de 5.003 mp, înscris în Cartea funciară 30648 Șieu și imobilul teren extravilan, în suprafață de 5.253 mp, categoria de folosință: livadă, înscris în Cartea funciară 30649 Șieu, care se va plăti după cum urmează :

Terenul intravilan, în suprafață totală de 14.184 mp, compus din terenul intravilan, în suprafață de 9.181 mp, înscris în Cartea funciară 29011 Șieu și terenul intravilan în suprafață de 5.003 mp, înscris în Cartea funciară 30648 Șieu, se achiziționează la prețul de 336.821,20 lei.

Terenul extravilan, în suprafață de 5.253 mp, înscris în Cartea funciară 30649 Șieu, se achiziționează la prețul de 58.954,80 lei.

Contractul de vânzare-cumpărare, pentru imobilele-terenuri situate în intravilan, în suprafață totală de 14.184 mp, se va încheia după aprobarea cumpărării prin hotărâre a consiliului județean. La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, pentru imobilele – terenuri situate în intravilan, se va achita un avans în sumă de 101.046,36 lei lei, iar diferența de preț va fi plătită în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării de către proprietari a Extrasului de carte funciară aferent terenului înscris în Cartea funciară nr. 29011 Șieu, liber de construcția-grajd supraedificată

Contractul de vânzare-cumpărare, pentru terenul extravilan, în suprafață totală de 5.253 mp, se va încheia după finalizarea procedurii privind exprimarea dreptului de preemțiune, prevăzută de Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de

modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare.

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 nr.11564 din 23.05.2022 privind rezultatul negocierii prețului de achiziționare a imobilelor – terenuri.

Comisia pentru achiziția de imobile de către județul Bistrița-Năsăud

- 1. CÂRLIG CRISTIAN-COSTEL - PREȘEDINTE**
- 2. KECSKES-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN - MEMBRU**
- 3. PUICA VASILE - MEMBRU**
- 4. CECLAN OPREA CIPRIAN - MEMBRU**
- 5. CEUCA GABRIELA-ADRIANA - MEMBRU**
- 6. BUTTA ELENA - MEMBRU**
- 7. HASNĂȘ VERONICA - MEMBRU**

Întocmit 3 ex./SECRETARIATUL COMISIEI:

Marina Grăjdianu _____

Nicoleta Neagoș _____

**COMISIA PENTRU ACHIZIȚIA DE IMOBILE
DE CĂTRE JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
Nr.11564 din 23.05.2022**

PROCES-VERBAL

privind rezultatul negocierii prețului de achiziționare a imobilelor-terenuri, înscrise în Cartea funciară nr.29011 Șieu și Cartea funciară nr.29014 Șieu, proprietate a domnului Ivan Mihai-Pavel și a soției, doamna Ivan Maria

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 23.05.2022, ora 10:00, conform Convocatorului înregistrat sub nr.11320 din 19.05.2022 și a Listei de prezență înregistrată sub nr.11257 din 19.05.2022, anexate prezentului proces-verbal.

Ședința s-a desfășurat 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. Doamna Nicoleta Neamțiu, având calitatea de secretar al comisiei, a lipsit, motivat de faptul că se află în concediu.

Proprietarii imobilelor-terenuri, domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria, au fost prezenți, în baza invitației nr.11321 din 19.05.2022 și au înaintat comisiei propriul Raport de evaluare potrivit căruia terenurile ce fac obiectul negocierii, împreună cu construcția, au fost estimate la o valoare totală de piață de 97.700 euro.

Președintele comisiei, domnul Cârlig Cristian Costel, a rugat proprietarii să lase un timp de analiză comisiei, pentru aproximativ 10 minute, pentru a dezbate pe baza expertizei prezentate, sens în care domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria au părăsit sala. În acest interval, membrii comisiei au formulat propuneri cu privire la modul de abordare și de continuare a negocierilor, după cum urmează:

Domnul Puica Vasile și-a menținut punctul de vedere exprimat în ședința anterioară, respectiv ofertarea unui preț maxim de 80.000 euro - 82.000 euro, în limita valorii maxime stabilită pentru toată suprafața de teren, potrivit Rapoartelor de evaluare, întocmite de către S.C. Evalcont Agelti Expert SRL, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin adresa de înaintare nr.I/569 din 10.01.2022. Este de dorit să se ajungă la o înțelegere amiabilă cu proprietarii, pentru a evita exproprierea, o procedură de durată și cu un impact nefavorabil chiar și pentru comunitate.

Doamna Ceuca Gabriela-Adriana și-a menținut de asemenea propunerea formulată la ședința precedentă, respectiv un preț maxim de 80.000-81.000 euro, având în vedere oportunitatea, scopul și urgentarea prezentei achiziții, în contextul finalizării proiectului de reabilitare al Castelului Teleki Posmuș. Prețul ofertat a luat în calcul și lucrările de demolare pe care proprietarii urmează să le facă cât mai repede, pentru a preda terenul liber de construcție. În plus, chiar și în cazul exproprierii despăgubirea proprietarilor se face tot în baza unui

Raport de evaluare, întocmit conform standardelor ANEVAR și având în vedere evoluția pieții, sunt mari șanse ca prețul să crească, fapt dovedit de expertizele făcute în speță, respectiv în decembrie 2021 și mai 2022 (ultima fiind cea prezentată de proprietari).

Domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian a propus să se oferteze în doi pași de negociere, respectiv 75.000 euro, apoi un maxim de 80.000 euro, apreciind, de asemenea oportunitatea investiției, care în fond este o investiție imobiliară, deci nu există riscul de a fi în pierdere.

Domnul Ceclan Oprea Ciprian a propus, din aceleași considerente, o ofertă maximă de 75.000 euro, la care să se ajungă eventual în doi pași, subliniind importanța pentru comunitate a proiectului investițional ce se derulează asupra întregului ansamblu al Castelului Teleki Posmuș.

Față de propunerile exprimate, Domnul Cârlig Cristian Costel a propus două variante de ofertare:

- a) un preț maxim de 70.000 euro - 75.000 euro, ofertat în doi pași de negociere.
- b) un preț maxim de 75.000 euro - 80.000 euro, ofertat în trei pași de negociere.

S-a procedat la vot după cum urmează:

Domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian și domnul Cârlig Cristian Costel au votat „pentru” un preț maxim de 70.000 euro - 75.000 euro, ofertat în doi pași de negociere. Domnul Puica Vasile, domnul Ceclan Oprea Ciprian, doamna Ceuca Gabriela-Adriana, doamna Butta Elena și doamna Hasnaș Veronica au votat „pentru” un preț maxim de 75.000 euro - 80.000 euro, ofertat în trei pași de negociere.

S-a procedat la invitarea proprietarilor în sală.

Președintele comisiei, domnul Cârlig Cristian Costel a făcut o scurtă prezentare a modului cum s-au finalizat negocierile la ședința precedentă și a rugat proprietarii să spună comisiei la ce ofertă s-au gândit, având în vedere că ultima ofertă pe care au făcut-o a fost de 110.000 euro, iar expertiza pe care au comandat-o stabilește o valoare de piață maximă pentru întreaga suprafață de teren și construcția, de 97.700 euro.

Domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria au solicitat 90.000 de euro, așa cum s-au consultat și cu membrii familiei.

Domnul Kecskes-Simionca Tiberiu-Ciprian a atras atenția că este peste valoarea estimată prin Rapoartele de evaluare, întocmite de către S.C. Evalcont Agelti Expert SRL, înregistrate la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin adresa de înaintare nr.I/569 din 10.01.2022, care stau la baza prezentei achiziții, deci comisia nu poate accepta.

Președintele comisiei, domnul Cârlig Cristian Costel a ofertat un preț maxim de 75.000 euro și i-a rugat pe proprietari să nu uite de restricțiile privind valorificarea ulterioară a terenurilor, având în vedere amplasarea acestora în zona sit-ului arheologic „Așezarea de epoca bronzului de la Posmuș-Livadă-cod RAN 34672.05, LMI BN-34672-009”.

Domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria nu au acceptat.

Drept urmare, Președintele comisiei, domnul Cârlig Cristian Costel a oferat un preț final maxim de 80.000 euro, argumentând faptul că peste această limită comisia nu poate negocia. Acest preț include obligația proprietarilor de a demola grajdul, pentru a preda terenul liber de orice construcție.

Domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria au acceptat prețul de 80.000 euro, cu solicitarea de a li se permite să-și recupereze tuburile pe care le-au cumpărat pentru construirea a două fântâni aflate pe terenul vândut, precum și cei 15 stâlpi care deserveșc exclusiv instalația electrică a fermei.

Doamna Hasnaș Veronica a confirmat, la solicitarea domnului Puica Vasile, faptul că pentru Castelul Teleki Posmuș s-a făcut instalație electrică separată, ce nu interferează cu instalația fermei, drept urmare comisia a acceptat ca proprietarii să-și recupereze bunurile anterior menționate, investite în funcționarea fermei, chiar în scopul de a se preda terenul liber.

Doamna Ceuca Gabriela a prezentat etapele ce urmează a fi întreprinse pentru finalizarea achiziției:

- pentru terenul intravilan, în suprafață de 9181 mp, categoria de folosință: curți construcții, înscris în Cartea funciară nr.29011 Șieu se va încheia un contract de vânzare-cumpărare, prin care se va stabili plata unui avans din prețul terenurilor, ce va permite proprietarilor să urgenceze demolarea construcției-grajd supraedificate, precum și un termen pentru predarea către cumpărător a terenurilor libere de construcții;

- pentru terenul în suprafață de 10256 mp, din care teren intravilan în suprafață de 5003 mp și teren extravilan în suprafață de 5253 mp, categoria de folosință: livadă, se impune efectuarea, de către proprietari, a lucrărilor de dezlipire, demers necesar pentru identificarea cadastrală expresă a terenului extravilan, pentru care este necesar a se efectua procedura privind exprimarea dreptului de preemțiune, prevăzută de Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare.

Domnul Puica Vasile a atras atenția proprietarilor, că dacă pot face, cât mai repede, dezlipirea terenului extravilan, atunci se poate încheia un singur contract pentru tot terenul intravilan, sens în care proprietarii s-au angajat să procedeze.

Drept urmare, doamna Butta Elena a concluzionat demersurile legale ce se impun a fi respectate pentru finalizarea achiziției:

Terenul intravilan, în suprafață totală de 14184 mp, compus din terenul intravilan, în suprafață de 9181 mp, înscris în Cartea funciară nr.29011 Șieu și terenul intravilan în suprafață de 5003 mp, înscris în Cartea funciară nr.29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 4,8 euro/mp, respectiv la prețul total de 68.083 euro, care se va plăti în lei, la cursul BNR din data prezentei negocieri (4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022).

Terenul extravilan, în suprafață de 5253 mp, înscris în Cartea funciară nr.29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 11,22 lei/mp, respectiv la prețul total de 58.938,66 lei. Prețul de 58.938,66 lei, se stabilește raportat la echivalentul diferenței de 11.917 euro, la cursul BNR din data prezentei negocieri (4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022), motivat de necesitatea stabilirii plafonului maxim la care se va exercita dreptul de preemțiune.

Părțile sunt de acord cu faptul că, pentru imobilele-terenuri ce fac obiectul prezentei negocieri, contractele de vânzare-cumpărare se vor încheia după aprobarea cumpărării prin hotărâre a consiliului județean, cu mențiunea că, pentru terenul extravilan, în suprafață totală de 5253 mp, contractul de vânzare-cumpărare se va încheia numai după finalizarea procedurii privind exprimarea dreptului de preemțiune, prevăzută de Legea nr.17/2014.

Drept urmare, comisia și ofertanții, domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria au ajuns la un acord asupra prețului final negociat de 80.000 euro, pentru imobilul-teren în suprafață de 9181 mp, categoria de folosință: curți construcții, înscris în Cartea funciară nr.29011 Șieu și imobilul-teren în suprafață totală de 10256 mp, din care teren intravilan în suprafață de 5003 mp și teren extravilan în suprafață de 5253 mp, înscris în Cartea funciară nr.29014 Șieu, care se va plăti după cum urmează:

Terenul intravilan, în suprafață totală de 14184 mp, compus din terenul intravilan, în suprafață de 9181 mp, înscris în Cartea funciară nr.29011 Șieu și terenul intravilan în suprafață de 5003 mp, înscris în Cartea funciară nr.29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 4,8 euro/mp, respectiv la prețul total de 68.083 euro, care se va plăti în lei la data stabilită în contractul de vânzare-cumpărare, la cursul BNR din data prezentei negocieri (4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022), respectiv suma de 336.820,22 lei.

Terenul extravilan, în suprafață de 5253 mp, înscris în Cartea funciară nr.29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 11,22 lei/mp, respectiv la prețul total de 58.938,66 lei. Prețul de 58.938,66 lei, se stabilește raportat la echivalentul diferenței de 11.917 euro, la cursul BNR din data prezentei negocieri (4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022), motivat de necesitatea stabilirii plafonului maxim la care se va exercita dreptul de preemțiune.

Domnul Ivan Mihai-Pavel și soția, doamna Ivan Maria și-au asumat menținerea valabilității ofertei negociate, până la data perfectării la notar a documentelor legale privind transferul dreptului de proprietate, prin act autentic.

Față de cele prezentate, Comisia va propune Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobarea prețului final negociat de 80.000 euro și cumpărarea imobilelor-terenuri, proprietate privată, înscrise în Cartea funciară nr.29011 Șieu și Cartea funciară nr.29014 Șieu, proprietate a domnului Ivan Mihai-Pavel și a soției, doamna Ivan Maria, după cum urmează:

Terenul intravilan, în suprafață totală de 14184 mp, compus din terenul intravilan, în suprafață de 9181 mp, înscris în Cartea funciară nr.29011 Șieu și

terenul intravilan în suprafață de 5003 mp, înscris în Cartea funciară 29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 4,8 euro/mp, respectiv la prețul total de 68.083 euro, care se va plăti în lei, la cursul BNR din data prezentei negocieri (4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022), respectiv suma de 336.820,22 lei.

Teren extravilan, în suprafață de 5253 mp, înscris în Cartea funciară 29014 Șieu, se achiziționează la prețul de 11.22 lei/mp, respectiv la prețul total de 58.938,66 lei. Prețul de 58.938,66 lei, se stabilește raportat la echivalentul diferenței de 11.917 euro, la cursul BNR din data prezentei negocieri (4,9472 lei comunicat pentru data de 23.05.2022), motivat de necesitatea stabilirii plafonului maxim la care se va exercita dreptul de preemțiune.

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 contractelor de vânzare - cumpărare constând în taxele notariale aferente.

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

COMISIA PENTRU ACHIZIȚIA DE IMOBILE DE CĂTRE JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

- 1. CÂRLIG CRISTIAN-COSTEL - PREȘEDINTE**
- 2. KECSKES-SIMIONCA TIBERIU-CIPRIAN - MEMBRU**
- 3. PUICA VASILE - MEMBRU**
- 4. CECLAN OPREA CIPRIAN - MEMBRU**
- 5. CEUCA GABRIELA-ADRIANA - MEMBRU**
- 6. BUTTA ELENA - MEMBRU**
- 7. HASNĂȘ VERONICA - MEMBRU**

PROPRIETARI

Ivan Mihai-Pavel

Ivan Maria

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