



Proiect de hotărâre nr. 1869/1185/S/06.07.2026

Hotărârea nr./2026
privind aprobarea inițierii vânzării, prin licitație publică a unui imobil – teren, aflat în domeniul
privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/1186/S/06.07.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 1869/1187/S/06.07.2026 al Serviciului patrimoniu și administrativ gospodăresc din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. ____/____/S/____.2026 al Comisiei de specialitate juridică, relații interne, internaționale, administrarea domeniului public, privat al municipiului și al serviciilor publice ale Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În baza prevederilor art. 354 alin. (1), art. 355, art. 363 alin. (1) și (2), alin. (4) – alin. (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a dispozițiilor art. 1650 – art. 1762 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

Ținând cont de prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv de informațiile din conținutul Certificatului de urbanism nr. 458/03.07.2026 emis de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă inițierea vânzării, prin licitație publică a unui imobil - teren, proprietatea privată a Municipiului Odorheiu Secuiesc, situat în intravilanul municipiului, pe str. Bethlen Gábor nr. 61/B, având suprafața de 614 mp, identificat în Cartea Funciară nr. 70824, cu număr cadastral 70824.

Art. 2. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea, prin licitație publică a unui imobil – teren, proprietatea privată a Municipiului Odorheiu Secuiesc, având suprafața de 614 mp, identificat în Cartea Funciară nr. 70824, cu număr cadastral 70824, în vederea inițierii procedurii de vânzare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu ... voturi pentru, din cei ... consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la iulie 2026.

Inițiat de:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Avizat pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
VENCZEL Attila



Anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr./2026 privind aprobarea inițierii vânzării, prin licitație publică a unui imobil – teren, aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc

1. Introducere

Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în vederea fundamentării deciziei Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc privind valorificarea, prin vânzare, a unui imobil – teren aparținând domeniului privat al municipiului, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Studiul are ca scop analizarea oportunității economice, juridice și urbanistice a vânzării acestui bun, precum și identificarea celei mai eficiente modalități de valorificare a acestuia, în interesul colectivității locale.

În acest context, analiza are în vedere caracteristicile specifice ale imobilului, situația sa juridică, posibilitățile reale de utilizare în scop public, precum și impactul economic al diferitelor forme de valorificare, inclusiv menținerea în patrimoniul municipal, concesiunea, închirierea sau vânzarea.

Totodată, sunt evaluate implicațiile administrării acestui bun asupra bugetului local, precum și oportunitatea redirecționării resurselor financiare rezultate în urma valorificării către obiective de interes public și investiții prioritare pentru comunitate.

Studiul urmărește, de asemenea, asigurarea respectării principiilor de eficiență economică, transparență și utilizare responsabilă a patrimoniului public, în conformitate cu atribuțiile autorităților publice locale.

2. Date generale privind imobilul

Imobilul supus analizei este situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, fiind identificat prin următoarele elemente:

- amplasament: Municipiul Odorheiu Secuiesc, Str. Bethlen Gábor nr. 61/B
- carte funciară nr.: CF 70824 Odorheiu Secuiesc
- număr cadastral: nr. cad. 70824
- suprafață: 614 mp

Terenul este amplasat într-o zonă delimitată de proprietăți private, având o configurație specifică ce influențează accesibilitatea și modul de utilizare a acestuia.

Din punct de vedere urbanistic, imobilul este încadrat în zona LCFm3, - Zona centrală de acompaniere (ZCA) cuprinde funcțiuni compozite, care contribuie la închegarea și susținerea nucleului istoric, conform documentației de urbanism aprobate (PUG/PUZ), având categoria de folosință curți – construcții.

Accesul la teren cu autovehicule se realizează în prezent prin intermediul unor proprietăți private învecinate, aspect care necesită clarificări juridice suplimentare în vederea unei utilizări

independente, iar accesul pietonal se realizează direct din Str. Bethlen Gábor. De asemenea terenul este grevat de servitute de trecere pe jos și cu vehicule pe drumul de acces de lățime de 3 m și lungime de 35,98 m asupra parcelelor cu nr. top1225/2/1/4, 1225/2/1/5, 1226/2/1/6 în Cf. 2773, 2774, 2776 și cu nr. top 1225/2/1/1/2.

3. Situația juridică

Imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc și se află în proprietatea acestuia, fiind înscris în evidențele de cadastru și carte funciară.

Imobilul nu este afectat de sarcini juridice semnificative și nu face obiectul unor litigii, fiind disponibil pentru valorificare în condițiile legii.

În ceea ce privește accesul la imobil, se constată că, în prezent, nu este constituit și înscris în cartea funciară un drept de servitute de trecere cu mașina în favoarea acestuia. Accesul pietonal este realizat direct din Str. Bethlen Gabor, iar cu vehicule accesul se realizează în fapt prin intermediul unor proprietăți private învecinate, fără existența unui drept juridic garantat.

Această situație nu afectează dreptul de proprietate al municipiului asupra terenului, însă are relevanță din perspectiva posibilităților de utilizare și valorificare a acestuia. Clarificarea juridică a accesului ar presupune demersuri suplimentare, care nu au fost realizate până în prezent.

Totodată, se menționează că asupra imobilului sunt constituite drepturi de servitute de trecere în favoarea unor proprietăți învecinate, aceste drepturi fiind înscrise în cartea funciară. Pentru exercitarea acestor drepturi, titularii achită către Municipiul Odorheiu Secuiesc o taxă stabilită conform reglementărilor locale.

Existența acestor servituți reflectă utilizarea terenului în cadrul relațiilor cu proprietățile limitrofe, fără a asigura însă un drept de acces juridic reglementat în favoarea imobilului în sine.

Acest aspect evidențiază faptul că terenul are o funcționalitate mai pronunțată în relație cu proprietățile învecinate, putând fi valorificat mai eficient în cadrul proprietății private.

4. Necesitatea și oportunitatea valorificării

Direcția de Dezvoltare și Investiții a solicitat, prin Referatul de necesitate nr. INT 4544/29.06.2026 analiza valorificării unor bunuri imobile în vederea asigurării resurselor financiare pentru executarea unor lucrări de consolidare la clădirea Școlii Gimnaziale Orbán Balázs în vederea asigurării condițiilor de siguranță pentru elevi și personalul unității de învățământ. Necesitatea consolidării clădirii unității de învățământ sus-menționate a fost constatată în urma elaborării unei expertize tehnice pentru cerința fundamentală „rezistență mecanică și stabilitate” efectuată în cadrul derulării investiției „Renovarea energetică a clădirii publice: Școala Gimnazială Orbán Balázs din Municipiul Odorheiu Secuiesc”

Prin analiza situației actuale s-a evidențiat faptul că imobilul – teren situat la adresa Str. Bethlen Gábor nr. 61/B, având suprafața de 614 mp și este înscris în Sistemul indegrat de Cadastru și Publicitate imobiliară sub nr. cad. 70824 nu poate fi utilizat în mod eficient pentru realizarea unor obiective de interes public, în principal din cauza lipsei unui acces juridic reglementat. Totodată, se constată că asupra terenului sunt constituite drepturi de servitute de trecere în favoarea unor proprietăți învecinate, aceste drepturi fiind utilizate în mod curent, în baza unor raporturi juridice existente.

Deși aceste servituți generează venituri limitate pentru bugetul local, ele reflectă o utilizare fragmentată a terenului și nu asigură posibilitatea valorificării acestuia în mod coerent și eficient de către autoritatea publică locală.

În prezent, terenul nu beneficiază de un drept de servitute de trecere înscris în cartea funciară, iar accesul se realizează cu vehicule prin intermediul unor proprietăți private învecinate, fără existența unui drept legal garantat. Accesul pietonal se realizează direct din Str. Bethlen Gábor. Această situație generează o incertitudine majoră în ceea ce privește utilizarea terenului de către autoritatea publică, accesul fiind condiționat de acordul proprietarilor limitrofi.

În aceste condiții, realizarea unor investiții publice, precum amenajarea unei parcări sau a altor obiective de utilitate publică, este dificil de implementat, neexistând garanții privind accesul permanent și neîntrerupt pentru utilizatori, inclusiv pentru intervenții ale serviciilor de urgență.

Totodată, terenul nu dispune de utilități publice, iar configurarea și amplasamentul acestuia, coroborate cu dificultățile de acces, îl fac impropriu dezvoltării unor funcțiuni publice sau instituționale.

Deși teoretic există posibilitatea dobândirii unui drept de servitute sau a realizării unor lucrări de infrastructură pentru asigurarea accesului, aceste demersuri ar implica costuri suplimentare sau incertitudini juridice, în condițiile în care autoritatea publică locală nu dispune, în prezent, de resurse financiare dedicate unor astfel de investiții, prioritare fiind alte proiecte de interes public.

În același timp, analiza situației arată că terenul nu este prevăzut în strategiile de dezvoltare ale municipiului și nu face obiectul unor planuri de investiții pe termen scurt sau mediu, ceea ce conduce la concluzia că menținerea acestuia în patrimoniul municipal nu răspunde unei necesități reale a comunității.

Menținerea terenului în patrimoniul municipiului implică, de asemenea, costuri periodice de întreținere și administrare, fără a genera beneficii economice directe sau funcționale pentru comunitate.

Totodată, se constată că, prin natura amplasamentului și a caracteristicilor sale, terenul prezintă un interes potențial mai ridicat pentru proprietarii învecinați, care au posibilitatea de a-l integra în mod funcțional în proprietățile existente și de a-i exploata mai eficient potențialul.

În consecință, valorificarea terenului prin vânzare reprezintă o soluție oportună, care permite transformarea unui activ subutilizat într-o resursă financiară ce poate fi direcționată către proiecte de interes public.

În aceste condiții, menținerea terenului în patrimoniul public conduce la perpetuarea unei utilizări limitate, fără valorificarea deplină a potențialului economic și funcțional al acestuia.

5. Analiza alternativelor

În vederea identificării celei mai eficiente modalități de valorificare a imobilului, au fost analizate mai multe opțiuni, după cum urmează:

a) Menținerea imobilului în patrimoniul municipiului

Această opțiune nu este justificată, întrucât terenul nu este utilizat și nici nu poate fi valorificat în mod eficient în lipsa unui acces reglementat. În plus, menținerea acestuia implică costuri de întreținere (curățenie, igienizare), fără a genera beneficii economice sau funcționale pentru comunitate. De asemenea, existența unor drepturi de servitute în favoarea proprietăților învecinate indică o utilizare deja parțială a terenului în cadrul unor raporturi de vecinătate, însă această utilizare este fragmentată și nu permite o valorificare coerentă și eficientă din perspectiva interesului public.

b) Amenajarea unei parări publice

Această opțiune a fost analizată în contextul existenței unei parări private deschis publicului în imediata vecinătate. Această parcare este utilizată în proporție redusă (aproximativ 80% din capacitatea disponibilă), ceea ce indică lipsa unei necesități imediate de extindere. În plus, terenul analizat nu poate funcționa independent din punct de vedere funcțional, iar realizarea unei parări ar fi condiționată de asigurarea unui acces permanent și reglementat cu vehiculul, care în prezent nu este garantat. În aceste condiții, o astfel de investiție ar presupune riscuri și costuri suplimentare, fără certitudinea unei utilizări eficiente.

c) Concesionarea sau închirierea

Aceste opțiuni presupun o administrare continuă din partea autorității locale și nu elimină problema fundamentală a accesului. De asemenea, în lipsa unor condiții clare de exploatare, interesul eventualilor investitori ar putea fi redus, iar veniturile generate ar fi inferioare valorii ce poate fi obținută prin vânzare. În plus, existența unor drepturi de servitute în favoarea terților poate limita interesul potențialilor concesionari sau chiriași, întrucât aceștia nu ar beneficia de un control deplin asupra terenului, ceea ce reduce atractivitatea unor astfel de forme de valorificare.

d) Vânzarea prin licitație publică

Vânzarea terenului prin licitație publică reprezintă opțiunea cea mai avantajoasă, întrucât permite valorificarea imediată a bunului la prețul de piață, în condiții de concurență și transparență.

Totodată, terenul prezintă o utilitate mai ridicată pentru proprietarii învecinați, care îl pot integra în mod funcțional în proprietățile existente și dețin premisele necesare pentru a asigura accesul și a valorifica mai eficient potențialul acestuia.

În acest context, procedura de licitație publică cu strigare este de natură să stimuleze competiția directă între ofertanți și să conducă la obținerea unui preț superior, reflectând interesul real al pieței pentru acest imobil. Suma obținută din vânzare poate fi utilizată pentru finanțarea unor investiții publice prioritare, generând un impact pozitiv direct asupra comunității.

De asemenea, se constată că amplasamentul terenului, lipsa vizibilității directe din spațiul public și caracterul de zonă retrasă pot genera dificultăți în administrare și monitorizare, inclusiv din perspectiva ordinii publice, ceea ce constituie un argument suplimentar în favoarea valorificării acestuia.

6. Analiza economică

Valoarea de piață a imobilului a fost stabilită prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, în conformitate cu standardele în vigoare.

Prin organizarea unei licitații publice, există posibilitatea obținerii unui preț superior valorii de evaluare, în funcție de interesul manifestat de participanți și de dinamica ofertelor în cadrul procedurii. În acest sens, utilizarea licitației publice cu strigare creează premisele unei competiții directe între participanți, favorizând creșterea valorii de adjudecare.

În prezent, terenul generează venituri limitate pentru bugetul local, prin existența unor drepturi de servitute constituite în favoarea proprietăților învecinate. Aceste venituri sunt însă reduse și nu reflectă valoarea reală de piață a imobilului.

Valorificarea imobilului prin vânzare permite transformarea unui activ care, în forma actuală, este utilizat parțial și generează venituri limitate, într-o resursă financiară semnificativă și imediată pentru bugetul local. Veniturile rezultate din vânzare vor constitui sursă de finanțare pentru bugetul local și vor putea fi direcționate către realizarea unor investiții publice prioritare, contribuind la dezvoltarea infrastructurii și la creșterea calității serviciilor publice. Totodată, prin înstrăinarea imobilului, autoritatea publică locală elimină costurile asociate întreținerii și administrării acestuia, optimizând utilizarea resurselor bugetare.

În concluzie, din perspectivă economică, vânzarea terenului reprezintă o soluție eficientă, care asigură o valorificare superioară a acestuia, în raport cu situația actuală de utilizare limitată.

7. Impact urbanistic și social

Valorificarea acestui teren prin vânzare poate contribui la dezvoltarea zonei în care este amplasat, prin realizarea de investiții private în conformitate cu reglementările urbanistice existente. În acest sens, transferul terenului în proprietate privată poate permite integrarea acestuia într-un ansamblu funcțional mai larg, în corelație cu proprietățile învecinate, ceea ce poate conduce la o utilizare mai eficientă a spațiului și la valorificarea superioară a potențialului urbanistic al zonei.

Se constată că, în prezent, terenul este utilizat parțial în baza unor drepturi de servitute constituite în favoarea proprietăților limitrofe, ceea ce reflectă o utilizare fragmentată a acestuia. Valorificarea prin vânzare poate conduce la o utilizare unitară și coerentă a terenului, adaptată intereselor și posibilităților investitorului.

De asemenea, utilizarea eficientă a terenului sprijină dezvoltarea economică locală, prin stimularea inițiativelor private, crearea de locuri de muncă și generarea de activități economice în zonă. Totodată, valorificarea imobilului contribuie la îmbunătățirea aspectului urban al zonei, în condițiile în care terenul este în prezent insuficient pus în valoare, iar realizarea unor investiții private poate conduce la o mai bună integrare urbanistică.

În același timp, eliminarea unei suprafețe dificil de monitorizat și administrat poate contribui la reducerea unor disfuncționalități din perspectiva gestionării spațiului urban și a siguranței.

8. Modalitatea de valorificare

Având în vedere cele expuse, se propune valorificarea imobilului prin vânzare, prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu respectarea principiilor de transparență, concurență și tratament egal pentru toți participanții.

Alegerea modalității de valorificare prin licitație publică cu strigare este fundamentată pe considerente de ordin economic și procedural, având în vedere specificul imobilului și obiectivul autorității publice locale de a maximiza veniturile rezultate din valorificarea acestuia.

Licitația publică cu strigare asigură un mecanism competitiv direct și transparent, în cadrul căruia participanții au posibilitatea de a-și ajusta progresiv ofertele, în timp real, în funcție de interesul manifestat și de nivelul ofertelor concurente, conducând la stabilirea unui preț care reflectă în mod fidel valoarea de piață a imobilului.

În cazul terenului analizat, caracteristicile acestuia – inclusiv amplasamentul, relația cu proprietățile învecinate și existența unor drepturi de servitute în favoarea acestora – indică posibilitatea unui interes crescut din partea unor potențiali cumpărători care îl pot integra funcțional în proprietățile existente.

În acest context, utilizarea unei proceduri dinamice, bazate pe ofertare succesivă, este de natură să valorifice acest interes și să stimuleze concurența între participanți, conducând la obținerea unui avantaj financiar maxim pentru autoritatea publică.

Comparativ cu alte forme de licitație, precum depunerea ofertelor în plic închis, licitația cu strigare reduce riscul subevaluării interesului real de piață, întrucât permite participanților să reacționeze la ofertele concurenților și să își ajusteze ofertele în mod competitiv.

Procedura asigură, totodată, un grad ridicat de transparență și claritate, toate etapele desfășurându-se în mod public, sub coordonarea comisiei de licitație.

În concluzie, licitația publică cu strigare reprezintă modalitatea optimă de valorificare a prezentului imobil, asigurând eficiența economică, concurența reală și utilizarea responsabilă a patrimoniului municipal.

9. Concluzii și propuneri

În concluzie, licitația publică cu strigare reprezintă modalitatea optimă de valorificare a prezentului imobil, asigurând eficiența economică, concurența reală și utilizarea responsabilă a patrimoniului municipal.

În consecință, se propune:

- aprobarea vânzării imobilului prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii,
- aprobarea documentației aferente procedurii de valorificare,
- mandatarea primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 1869/1186/S/06.07.2026

Referat de aprobare

referitor la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, bazându-se pe următoarele:

Motive:

În fapt, arătăm că Direcția de Dezvoltare și Investiții, prin Referatul de necesitate înregistrat sub nr. Int 4544/29.06.2026 a solicitat analizarea posibilității valorificării unor bunuri imobile în vederea asigurării resurselor financiare necesare executării lucrărilor de consolidare a clădirii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs, pentru asigurarea condițiilor de siguranță a elevilor și a personalului unității de învățământ.

Necesitatea consolidării clădirii unității de învățământ sus-menționate a fost constatată în urma elaborării unei expertize tehnice privind cerința fundamentală „rezistență mecanică și stabilitate”, efectuată în cadrul implementării investiției „Renovarea energetică a clădirii publice: Școala Gimnazială Orbán Balázs din Municipiul Odorheiu Secuiesc”. În prezent, elevii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs nu au acces în clădirea școlii, activitatea didactică desfășurându-se în diferite unități de învățământ din municipiu. Această situație va continua până la finalizarea lucrărilor de consolidare, iar pentru realizarea acestora este necesară asigurarea fondurilor în bugetul local.

În urma analizării mai multor posibilități de identificare a surselor de finanțare care ar putea fi alocate acestei investiții, s-a constatat că cea mai oportună soluție este valorificarea prin vânzare a unui imobil – teren, situat în municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Bethlen Gábor nr. 61/B, având suprafața de 614 mp, înscris în Sistemul Integrat de Cadastru și Publicitate Imobiliară, identificat prin Cartea Funciară nr. 70824 și numărul cadastral 70824.

Terenul nu poate fi utilizat în mod eficient pentru realizarea unor obiective de interes public, în principal din cauza inexistenței unui acces juridic reglementat. Totodată, asupra terenului sunt constituite drepturi de servitute de trecere în favoarea unor proprietăți învecinate, drepturi exercitate în baza unor raporturi juridice existente.

Deși aceste servituți generează venituri reduse la bugetul local, ele reflectă o utilizare fragmentată a terenului și limitează posibilitatea valorificării acestuia în mod coerent și eficient de către autoritatea administrației publice locale.

În prezent, terenul nu beneficiază de un drept de servitute de trecere înscris în cartea funciară în favoarea sa, iar accesul auto se realizează prin intermediul unor proprietăți private învecinate, fără existența unui drept real care să garanteze acest acces. Accesul pietonal se realizează direct din str. Bethlen Gábor. Această situație generează o incertitudine semnificativă cu

privire la posibilitatea utilizării terenului de către autoritatea publică, accesul auto fiind dependent de acordul proprietarilor terenurilor învecinate.

În aceste condiții, realizarea unor investiții publice, precum amenajarea unei parări sau edificarea altor obiective de utilitate publică, este dificil de implementat, întrucât nu există garanția unui acces permanent și neîntrerupt, inclusiv pentru intervențiile serviciilor de urgență.

Totodată, terenul nu este racordat la utilități publice, iar configurația și amplasamentul acestuia, coroborate cu dificultățile privind accesul, îl fac impropriu pentru dezvoltarea unor funcțiuni publice sau instituționale.

Menținerea terenului în patrimoniul municipiului implică, de asemenea, cheltuieli periodice de administrare și întreținere, fără ca acesta să genereze beneficii economice sau funcționale semnificative pentru comunitate.

În consecință, valorificarea terenului prin vânzare reprezintă o soluție oportună și eficientă, întrucât permite transformarea unui activ insuficient valorificat într-o resursă financiară destinată finanțării unor investiții de interes public. Sumele obținute din vânzare pot constitui o sursă de finanțare pentru realizarea lucrărilor de consolidare a clădirii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs, contribuind astfel la reluarea activității educaționale în condiții de siguranță.

În ceea ce privește propunerea noastră, cu privire la obiectul reglementării, din analiza părții dispozitive se poate observa, că acesta conține 4 articole, dintre care art. 1 cuprinde dispoziții de fond cu privire la aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în proprietatea privată al Municipiului Odorheiu Secuiesc, prin art. 2 se aprobă Studiul de oportunitate, anexă la prezenta hotărâre.

Celelalte articole cuprind dispoziții procedurale, stabilind măsura de implementare și modul de aducere la cunoștință publică, respectiv de comunicare a actului normativ, în caz de aprobare.

În ceea ce privește impactul socio-economic al actului normativ, menționăm că prin valorificarea prin vânzare a imobilului – teren se vor genera venituri la bugetul local, care vor putea fi utilizate pentru finanțarea lucrărilor de consolidare a clădirii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs.

Realizarea acestor lucrări va permite reluarea procesului educațional în sediul unității de învățământ, în condiții de siguranță pentru elevi, cadrele didactice și personalul auxiliar, contribuind la îmbunătățirea calității infrastructurii educaționale și la utilizarea eficientă a resurselor publice.

Totodată, prin valorificarea unui bun imobil care, în forma actuală, nu poate fi utilizat eficient pentru realizarea unor obiective de interes public, se urmărește transformarea unui activ insuficient valorificat într-o resursă financiară destinată realizării unei investiții de interes major pentru comunitatea locală.

Cu privire la impactul juridic al proiectului de hotărâre, precizăm că prin adoptarea hotărârii se va permite inițierea procedurii de valorificare prin vânzare, prin licitație publică a imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și a celorlalte dispoziții legale incidente.

În urma finalizării procedurii de vânzare și încheierii contractului de vânzare, dreptul de proprietate asupra imobilului va fi transmis cumpărătorului, în condițiile legii, iar veniturile obținute vor constitui venituri ale bugetului local și vor putea fi utilizate pentru finanțarea investițiilor aprobate de autoritatea deliberativă.

Hotărârea, în situația aprobării ei, va fi implementat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, respectiv prin coordonarea Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, urmând ca măsurile de implementare să constea în pregătirea documentației susmenționate și înaintarea Consiliului Local.

În ceea ce privește starea de fapt existentă, așa cum am arătat și la începutul prezentului act de motivare, necesitatea identificării unor surse de finanțare pentru realizarea lucrărilor de consolidare a clădirii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs impune adoptarea unor măsuri care să permită valorificarea eficientă a patrimoniului privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

În acest context, având în vedere că terenul propus spre vânzare nu poate fi utilizat în mod eficient pentru realizarea unor obiective de interes public, din cauza limitărilor privind accesul și a caracteristicilor sale funcționale, valorificarea acestuia prin licitație publică reprezintă o soluție oportună pentru transformarea unui activ insuficient valorificat într-o resursă financiară destinată realizării unei investiții de interes public major.

Proiectul de hotărâre propune modificarea situației de fapt existente, în sensul inițierii procedurii de vânzare, prin licitație publică a imobilului – teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Odorheiu Secuiesc, în vederea valorificării unui activ care nu poate fi utilizat în mod eficient pentru realizarea unor obiective de interes public și a asigurării resurselor financiare necesare finanțării lucrărilor de consolidare a clădirii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs.

În preambulul proiectului de hotărâre am invocat prevederile art. 354 alin (1), art. 355, art. 363 alin. (1) și (2), (4)-(8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile art. 1650-1762 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat.

Am invocat de asemenea prevederile art. 6 lit. a), art. 13 alin. (1), din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1) și (8), art. 139 alin (2), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc în această privință, propunem aprobarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Odorheiu Secuiesc, iulie 2026.

Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Șef serviciu
GYÖRGY Lehel

Întocmit de:
Consilier
BEKE Melinda Maria



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Direcția de urbanism și evidența patrimoniului
Serviciul patrimoniu și administrativ gospodăresc

Nr. 1869/1187/S/06.07.2026

Raport de specialitate
referitor la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui
imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, primind spre analiză Proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc facem următoarele observații:

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 1869/1185/S/06.07.2026 privind aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, inițiat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, observăm că obiectul acestuia se referă la aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Studiului de oportunitate.

Din conținutul actului de motivare, respectiv al Referatului de aprobare nr. 1869/1186/S/06.07.2026, elaborat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, în calitate de inițiatorul proiectului de hotărâre, identificăm ca motive de fapt necesitatea asigurării resurselor financiare pentru realizarea lucrărilor de consolidare a clădirii Școlii Gimnaziale Orbán Balázs, în vederea reluării procesului educațional în condiții de siguranță, precum și imposibilitatea utilizării eficiente, în interes public, a imobilului – teren propus spre valorificare, determinată de lipsa unui acces juridic reglementat, existența unor servituți de trecere în favoarea proprietăților învecinate, lipsa utilităților și caracteristicile tehnice și funcționale ale terenului. Totodată, se reține că menținerea acestuia în patrimoniul municipiului implică cheltuieli de administrare și întreținere, fără a genera beneficii economice sau funcționale semnificative pentru comunitatea locală, astfel încât valorificarea sa prin vânzare este apreciată ca o măsură oportună pentru transformarea unui activ insuficient valorificat într-o resursă financiară destinată finanțării unei investiții de interes public.

Menționăm că potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, activitatea autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de un management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care resursele, bunurile din proprietatea publică sunt administrate și exploatate în folosul comunității.

În acest context se înscrie și inițierea vânzării prin licitație publică a unui imobil – teren, situat în municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Bethlen Gábor nr. 61/B, având suprafața de 614 mp, înscris în Sistemul Integrat de Cadastru și Publicitate Imobiliară, identificat prin Cartea Funciară nr. 70824 și numărul cadastral 70824, proprietatea privată al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Analizând preambulul proiectului de hotărâre, observăm, că inițiatorul a invocat prevederile art. 354 alin (1), art. 355, art. 363 alin. (1) și (2), (4)-(8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.

57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile art. 1650-1762 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, de asemenea prevederile art. 6 lit. a), art. 13 alin. (1), din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1) și (8), art. 139 alin (2), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Din aceste considerente, văzând și motivele de fapt, suntem de părere că proiectul este fundamentat juridic.

Proiectul de hotărâre, în caz de aprobare, nu va avea efect asupra bugetului local, fiind doar o intenție procedurală.

Referitor la partea dispozitivă a proiectului de hotărâre, observăm că acesta conține 4 articole, dintre care art. 1 cuprinde dispoziții de fond cu privire la aprobarea inițierii vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aflat în proprietatea privată al Municipiului Odorheiu Secuiesc, prin art. 2 se aprobă Studiul de oportunitate, anexă la prezenta hotărâre.

Celelalte articole cuprind dispoziții procedurale, stabilind măsura de implementare și modul de aducere la cunoștință publică, respectiv de comunicare a actului normativ, în caz de aprobare.

În ceea ce privește conținutul normativ observăm că acesta respectă atât cerințele de formă, cât și cerințele de fond, iar normele inițiate prin acesta se integrează în ansamblul legislației și nu conțin soluții care ar contraveni cu actele pe baza și în executarea cărora urmează să fie aprobată.

În concluzie, ținând cont de competența materială și teritorială a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, propunem admiterea proiectului în forma inițiată.

Odorheiu Secuiesc, la iulie 2026.

Șef serviciu
GYÖRGY Lehel

Consilier
BEKE Melinda Mária