



Proiect de hotărâre nr. 1869/606/S/13.04.2026

Hotărârea nr./2026
privind aprobarea inițierii procedurii de achiziție a unui imobil

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/607/S/13.04.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 1869/608/S/13.04.2026 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 Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Luând în considerare prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile,

Ținând cont de prevederile art. 557, art. 559, art. 859 alin. (2), art. 863 lit. a) ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), 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 procedurii de achiziție a unui imobil teren, intravilan, situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát din Municipiul Odorheiu Secuiesc, de la proprietarii tabulari, având suprafața de 1.476 mp, identificat în carte funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, având nr. cadastral 67207, în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 2. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind achiziționarea unui imobil situat în str. Kiss Gergely, zona Cserehát din Municipiul Odorheiu Secuiesc, pentru inițierea procedurii de achiziție a imobilului menționat la art. 1, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), 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

Inițiat de:
Primarul Municipiului,
SZAKÁCS-PAÁL István

Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului,
VENCZEL Attila



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. /2026 privind aprobarea inițierii procedurii de achiziție a unui imobil

Studiul de oportunitate
privind achiziționarea terenului situat în intravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, zona
Cserehát

Potrivit prevederilor art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, „Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de imobile, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.”

Conform Regulamentului privind achiziția de imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019, orice procedură de achiziție se inițiază prin elaborarea și aprobarea unui **Studiu de oportunitate**, care trebuie să cuprindă elementele prevăzute la art. 9 alin. (8) din regulament.

Având în vedere faptul că Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc trebuie să aloce fonduri pentru achiziționarea imobilului situat în intravilanul municipiului, zona Cserehát, descris mai jos, supunem aprobării prezentul studiu de oportunitate.

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului imobil care urmează a fi achiziționat

Imobilul analizat este un teren situat în intravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, zona Cserehát, strada Kiss Gergely, identificat prin CF nr. 67207 Odorheiu Secuiesc.

Suprafață: 1.476 mp

Proprietar: Ferenczy Zsolt (proprietate privată)

Categoria de folosință: teren arabil

Forma: trapezoidală, relativ plană

Stare juridică: În cartea funciară sunt înscrise două servituți, ca urmare a faptului că o parte din teren este destinată viitorului drum conform PUG, după cum urmează:

- servitute de trecere în favoarea imobilului cu nr. cadastral 67208;
- servitute de traversare în favoarea D.E.E. România S.A. – Sucursala Harghita.

Capitolul II. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică achiziționarea imobilului

Zona Cserehát reprezintă cea mai nouă și dinamică zonă de dezvoltare a Municipiului Odorheiu Secuiesc, aflată în expansiune încă din anii 2000.

Prin programul de construcții locuințe pentru tineri destinate închirierii, **Agencia Națională pentru Locuințe (ANL)**, în parteneriat cu UAT Odorheiu Secuiesc, a realizat în ultimele două decenii **22 blocuri**, totalizând **282 locuințe**.

Programul ANL destinat tinerilor cu vârste între 18 și 35 de ani are ca obiectiv sprijinirea persoanelor și familiilor care nu își permit o locuință pe piața liberă. Conform reglementărilor, locuințele sunt construite pe terenuri puse la dispoziția ANL de autoritățile locale, iar UAT-urile au obligația de a asigura suprafețele și utilitățile necesare investițiilor.

Etapa următoare de dezvoltare, inclusă în lista prevăzută de **Legea nr. 152/1998**, este programată încă din anul 2018. Pentru realizarea noilor construcții prevăzute în **PUG 2017 (HCL nr. 287/2017)** și în documentațiile PUZ aferente, este necesară alipirea/comasarea terenurilor existente pentru asigurarea unei suprafețe potrivite construirii celor **5 tronsoane** planificate.

Conform documentațiilor de urbanism aprobate, zona este planificată unitar ca zonă rezidențială. Pentru respectarea regimului de înălțime, retragerilor, acceselor și rețelelor tehnico-edilitare, este necesară o suprafață compactă, ceea ce impune comasarea terenurilor. Studiile altor UAT-uri arată că proiectele rezidențiale publice nu pot fi implementate eficient pe terenuri fragmentate, deoarece acest lucru afectează conformarea urbanistică și majorează costurile de infrastructură.

Situația terenurilor necesare:

1. Proprietate publică UAT Odorheiu Secuiesc

CF 61992, CF 66210, CF 66857, CF 67276, CF 67383

2. Proprietate privată (teren ce necesită achiziție)

CF 67207 – proprietar Ferenczy Zsolt

Achiziționarea terenului din CF nr. 67207 este **indispensabilă** pentru realizarea investiției, întrucât fără acesta **nu se poate asigura continuitatea și conformarea amplasamentului necesar construcției blocului ANL**.

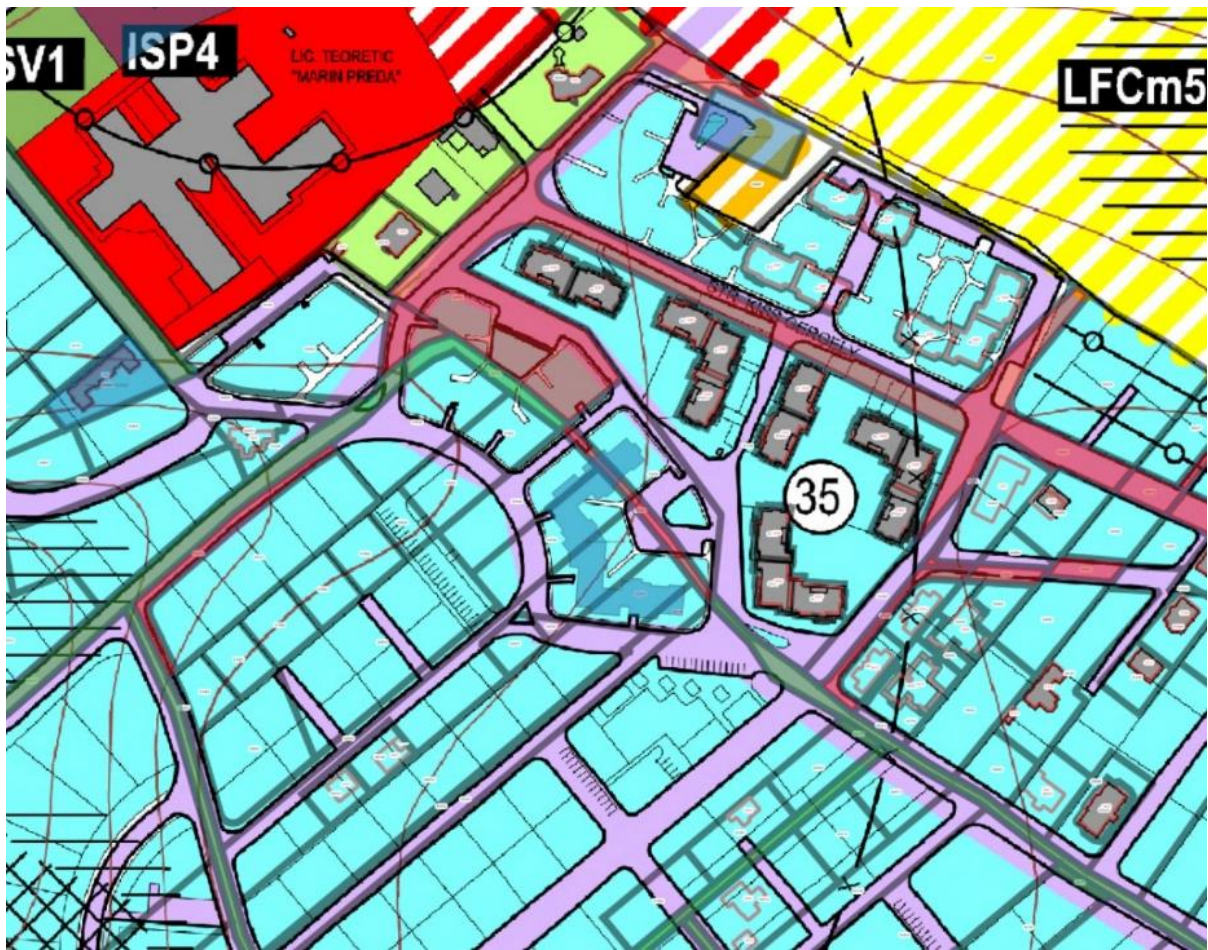
La nivelul municipiului există în prezent **306 cereri depuse** pentru locuințe ANL. Prin construirea noilor tronsoane, s-ar putea realiza aproximativ **50–60 de noi locuințe**, contribuind semnificativ la reducerea deficitului locativ și la sprijinirea tinerelor familii.

Cererea ridicată pentru locuințe destinate tinerilor este prezentă la nivel local și național, lipsa unui fond locativ public suficient generând presiune asupra autorităților. Extinderea fondului locativ public prin noi investiții ANL este pe deplin justificată.

Achiziția terenului permite implementarea proiectului într-o singură etapă coerentă, evitând costuri suplimentare generate de modificări ale proiectului tehnic, relocări de rețele sau ajustări ale circulațiilor. Realizarea investiției pe o suprafață unitară reprezintă o condiție esențială pentru eficiența financiară și pentru reducerea riscurilor.

Realizarea unui ansamblu rezidențial compact reduce impactul asupra mediului prin optimizarea infrastructurii publice, limitarea extinderii necontrolate a intravilanului și eficientizarea rețelelor edilitare.





Capitolul III. Nivelul maxim al prețului de achiziționare

Imobilul fiind unul singular prin amplasament și indispensabil investiției publice în cauză, se impune aplicarea procedurii **negocierii directe**, conform art. 11 din Regulamentul aprobat prin HCL nr. 36/2019.

În cazul aprobării hotărârii Consiliului Local, se va contracta un **evaluator autorizat** pentru determinarea **valorii de piață** a imobilului, în condițiile art. 20 din regulament.

Municipiul Odorheiu Secuiesc nu poate depăși, în nicio situație, valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare/expertiză.

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii

Imobilul analizat reprezintă singurul teren privat situat în interiorul perimetrului stabilit pentru dezvoltarea ansamblului ANL din cartierul Cserehát, iar includerea acestuia este esențială pentru conformarea proiectului la documentațiile de urbanism aprobate, precum și pentru asigurarea continuității frontului construit și a acceselor tehnico-edilitare. În absența acestui teren, proiectul nu poate fi realizat în forma prevăzută de PUG și PUZ, ceea ce conferă amplasamentului un caracter unic și indispensabil investiției publice. În aceste condiții, achiziția terenului se va realiza prin procedura **negocierii directe**, în conformitate cu art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin HCL nr. 36/2019.

Capitolul V. Alte informații, motive și justificări relevante

Pentru ca actualii proprietari să poată avea calitatea de vânzători, aceștia trebuie:

- să aibă toate obligațiile fiscale achitate la zi;
- să asigure că imobilul este liber de sarcini, cu excepția celor menționate în Capitolul I (stare juridică), aspect confirmat prin extrasul de carte funciară prezentat înaintea semnării contractului de vânzare-cumpărare;
- să pună la dispoziție toate documentele necesare pentru înscrierea imobilului în proprietatea UAT.

Conform principiilor prevăzute de Codul Administrativ, autoritățile publice locale au obligația de a administra și dezvolta patrimoniul în interesul comunității și de a asigura infrastructura necesară serviciilor publice. Achiziția unui teren indispensabil dezvoltării unor locuințe destinate tinerilor se încadrează în atribuțiile legale ale UAT-urilor, reprezentând o intervenție justificată și necesară pentru dezvoltarea durabilă a localității.



Nr. 1869/607/S/13.04.2026

Referat de aprobare
referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea inițierii procedurii de achiziție a unui imobil

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 procedurii de achiziție a unui imobil, bazându-se pe următoarele

Motive:

În fapt, arătăm că cartierul de locuințe din zona Cserehát s-a dezvoltat intens și este în dezvoltare continuă, contribuind la creșterea numărului de locuitori îndeosebi a familiilor tinere cu copii. Conform Planului Urbanistic General pentru zona Cserehát sunt propuse a fi realizate pe lângă clădirile de locuit individuale, locuințe colective și obiective de interes general.

Prin programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, Agenția Națională de Locuințe, împreună cu UAT Odorheiu Secuiesc a realizat în ultimele decenii 22 de blocuri, care reprezintă în total de 282 unități locative. Etapa următoare de dezvoltare, inclusă în lista, conform Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, este programată din anul 2018. Pentru realizarea blocului prevăzut conform PUG-lui aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr. 287/2017, respectiv PUZ, este necesară alipirea/comasarea mai multor terenuri astfel încât să fie asigurat amplasamentul în vederea realizării investiției – bloc de locuit cu 5 tronsoane. Conform documentațiilor de urbanism aprobate, zona este planificată în mod unitar ca zonă rezidențială. Pentru respectarea regimului de înălțime, retragerilor, acceselor și rețelelor tehnico-edilitare, este necesară o suprafață compactă, ceea ce impune comasarea terenurilor.

Luând în considerare situația existentă, amplasamentul se poate asigura prin alipirea a 6 imobile-terenuri din care un teren este în proprietate privată a unei persoane fizice și este înscris în Cf nr. 67207 Odorheiu Secuiesc. Celelalte 5 imobile teren sunt în proprietatea publică a Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Achiziționarea terenului din CF nr. 67207 este indispensabilă pentru realizarea investiției, întrucât fără acesta nu se poate asigura continuitatea și conformarea amplasamentului necesar construcției blocului ANL. Terenul înscris în Cf nr. 67207 Odorheiu Secuiesc pe care municipalitatea intenționează să îl achiziționeze în vederea asigurării amplasamentului pentru construcția blocului ANL are o suprafață de 1.476,00 mp cu formă trapezoidală, relativ plană, având categoria de folosință „arabil” și în cartea funciară sunt înscrise două servituți, ca urmare a faptului că o parte din teren este destinată viitorului drum conform PUG, și anume:

- servitute de trecere în favoarea imobilului cu nr. cadastral 67208;
- servitute de traversare în favoarea D.E.E. România S.A. – Sucursala Harghita.

Achiziția terenului permite implementarea proiectului într-o singură etapă coerentă, evitând costuri suplimentare generate de modificări ale proiectului tehnic, relocări de rețele sau ajustări ale

circulațiilor. Realizarea investiției contribuie semnificativ la reducerea deficitului locativ și la sprijinirea tinerelor familii, având în vedere că la nivelul municipiului există în prezent 306 cereri depuse pentru locuințe ANL, iar prin construirea noilor tronsoane, s-ar putea realiza aproximativ 50–60 de noi locuințe.

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 cumpărării unui imobil situat în Str. Kiss Gergely, zona Cserehát, în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, iar prin art. 2 se aprobă Studiul de oportunitate, Anexa la prezenta hotărâre.

Cu privire la nivelul maxim al prețului de achiziționare, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc va comanda elaborarea unui raport de evaluare/expertiză din partea unor specialiști autorizați.

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 nu are efect asupra bugetului local, dar dacă va avea loc cumpărarea imobilului în cauză va reprezenta cheltuieli la bugetul local, a căror valoare va fi stabilită prin negociere după elaborarea unui raport de evaluare/expertiză a imobilului.

Cu privire la impactul juridic al proiectului de hotărâre, precizăm că în cazul aprobării inițierii procedurii de achiziție a imobilului se va comanda un raport de evaluare/expertiză în vederea stabilirii prețului de achiziție a imobilului și Proiectul de hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc în vederea aprobării cumpărării propriu – zise a imobilului.

Hotărârea, în situația aprobării ei, va fi implementată de către autoritatea executivă a administrației publice locale, respectiv prin coordonarea Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, urmând ca măsurile de implementare să conste în pregătirea documentației susmenționate și înaintarea acestora spre aprobare către Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

În ceea ce privește starea de fapt existentă, așa cum am arătat și la începutul prezentului act de motivare, Municipiul Odorheiu Secuiesc are obiectivul de a asigura amplasamentul pentru construcția blocului ANL.

Proiectul de hotărâre propune modificarea situației de fapt existente în sensul că, prin inițierea achiziției imobilului va fi creată posibilitatea de realizare a investiției de construire unui bloc de locuințe cu 5 tronsoane de către ANL.

În preambulul proiectului de hotărâre am invocat prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 557, art. 559, art. 859 alin. (2), art. 863 lit. a) ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, respectiv prevederile art. 84 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. b) alin. (4) lit. e), 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.

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 procedurii de achiziție a unui imobil.

Odorheiu Secuiesc, aprilie 2026.

Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,

SZAKÁCS-PAÁL István

Șef serviciu
GYÖRGY Lehel

Întocmit de:
Consilier
BEKE Melinda Maria



Nr. 1869/608/S/13.04.2026

Raport de specialitate
referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea inițierii procedurii de achiziție a unui imobil

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 procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Studiului de oportunitate, facem următoarele observații:

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 1869/606/S/2026 privind aprobarea inițierii procedurii de achiziție a unui imobil, 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 procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Studiului de oportunitate.

Din conținutul actului de motivare, respectiv al Referatului de aprobare nr. 1869/607/S/2026 elaborat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, în calitate de inițiatorul proiectului de hotărâre, identificăm ca motive de fapt necesitatea inițierii procedurii de achiziție pentru asigurarea amplasamentului în vederea construcției blocului cu 5 tronsoane de către Agenția Națională pentru Locuințe (ANL).

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 în folosul comunității.

Analizând preambulul proiectului de hotărâre, observăm, că inițiatorul a invocat prevederile prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 557, art. 559, art. 859 alin. (2), art. 863 lit. a) ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, respectiv prevederile art. 84 alin (5), art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. e), 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.

Proiectul de hotărâre, în caz de aprobare, nu va avea efect asupra bugetului local, fiind doar o intenție, dar dacă va avea loc cumpărarea imobilului în cauză va reprezenta cheltuieli la bugetul local, al căror valoare va fi stabilită prin negociere după elaborarea unui raport de evaluare/expertiză a acestuia.

Referitor la informațiile tehnice constatăm că imobilul teren situat la adresa Str. Kiss Gergely, zona Cserehát din intravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc se află în proprietatea unei persoane fizice.

Acest imobil va intra, ulterior achiziționării, în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

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 procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa Str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, iar prin art. 2 se aprobă Studiul de oportunitate, Anexa 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 aprilie 2026.

Șef serviciu
GYÖRGY Lehel

Consilier
BEKE Melinda Mária