



Hotărârea nr. 93/2026  
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. 1869/650/S/27.04.2026 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,

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 Codului 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 17 voturi pentru, din cei 17 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție*

Odorheiu Secuiesc, la 28 aprilie 2026

Președintele de ședință,  
Consilier local,  
SIMON Károly

Contrasemnează,  
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. 93/2026 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**.

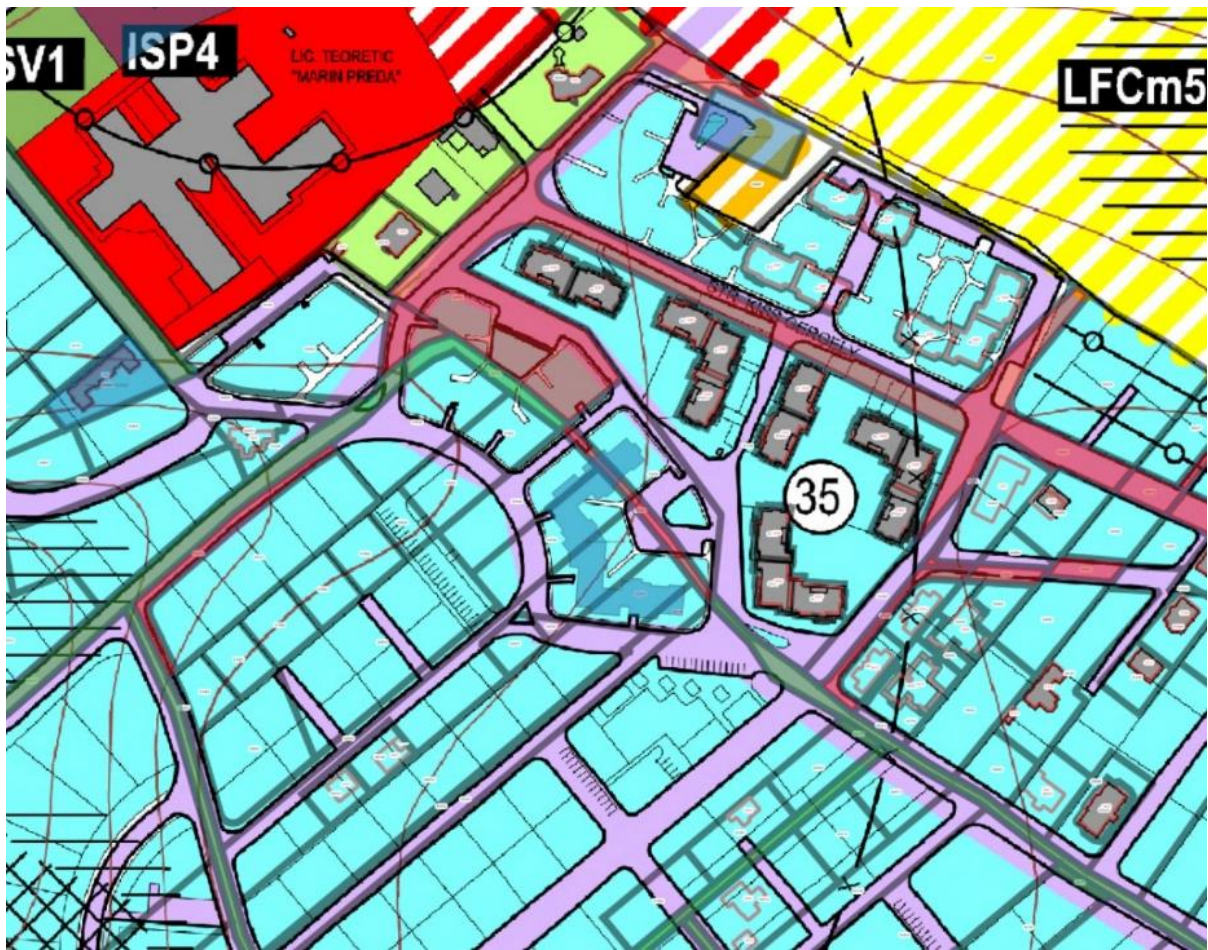
La nivelul municipiului există în prezent **306 cereri depuse** pentru locuințe ANL. Prin construirea noilor tronsoane, s-ar putea realiza aproximativ **50–60 de noi locuințe**, contribuind semnificativ la reducerea deficitului locativ și la sprijinirea tinerelor familii.

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.

-----