



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

Hotărârea nr. 108/2026

privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc precum și a documentației de achiziție aferentă

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/855/S/22.05.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 1869/856/S/22.05.2026 al Serviciului patrimoniu și administrativ gospodăresc din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 1869/863/S/26.05.2026 al Comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, programe și proiecte 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 art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, cele ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, cele aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 101/2026 privind aprobarea bugetului general al Municipiului Odorheiu Secuiesc pe anul 2026 precum și unele virări de credite,

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

Având în vedere regimul juridic al locuințelor construite prin programele ANL, precum și posibilitatea înstrăinării acestora către chiriași, terenul destinat realizării investiției trebuie să facă parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Văzând Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare Teren intravilan, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Kiss Gergely, zona Cserehát, jud. Harghita cu nr. 126/21.05.2026 întocmit de către CONT-ING S.R.L., având CUI nr. 12459431 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, reprezentat prin Kaján János – membru titular ANEVAR, având nr. de înregistrare nr. 55430/21.05.2026 la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc,

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

În temeiul prevederilor 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,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă demararea procedurii de achiziție a unui imobil – teren, înscris în Cartea funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, situat pe str. Kiss Gergely, zona Cserehát, în vederea includerii acestuia în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, precum și documentația de achiziție aferentă, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind achiziționarea unui imobil – teren, înscris în Cartea funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, situat pe str. Kiss Gergely, zona Cserehát, în vederea

includerii acestuia în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, imobil prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă Caietul de sarcini privind achiziționarea unui imobil – teren, înscris în Cartea funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, situat pe str. Kiss Gergely, zona Cserehát, în vederea includerii acestuia în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, imobil prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Se aprobă conținutul Fișei de date privind achiziționarea unui imobil – teren, înscris în Cartea funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, situat pe str. Kiss Gergely, zona Cserehát, în vederea includerii acestuia în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, imobil prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. – Se aprobă modelul Contractului de vânzare-cumpărare, conform anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. – Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr. 126/21.05.2025, întocmit de către CONT-ING S.R.L., având CUI nr. 12459431, cu sediul în Municipiul Odorheiu Secuiesc, reprezentată prin Kaján János – membru titular ANEVAR, conform anexei nr. 6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 93/2026 privind aprobarea inițierii procedurii de achiziție a unui imobil se abrogă.

Art. 8. – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 9. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor 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, cu 14 voturi pentru, din cei 14 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 26 mai 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 nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 108/2026 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc precum și a documentației de achiziție aferentă

Situația imobilului planificat pentru achiziționarea a unui teren situat în intravilanul localității Municipiului Odorheiu Secuiesc, la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát, jud. Harghita

Nr. crt.	Suprafața (mp)	Categorie folosință	Carte funciară nr.	Nr. cad	Proprietarii imobilului	Domiciliu
1	1.476	arabil	67207 Odorheiu Secuiesc	67207	Ferenczy Zsolt	Mun. Odorheiu Secuiesc, Jud. Harghita



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

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 108/2026 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc precum și a documentației de achiziție aferentă

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, Agenția 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 ce urmează a fi achiziționat este determinat în mod concret, având în vedere motivele de interes public de natură investițională și rolul pe care urmează să îl îndeplinească în viitor, respectiv acela de a constitui un element necesar pentru sprijinirea tinerelor familii.

De asemenea, imobilul prezintă un caracter unic prin amplasamentul său, împrejurare care justifică aplicarea procedurii negocierii directe, în conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr. 126/21.05.2026 întocmit de către CONT-ING S.R.L., având CUI nr. 12459431, reprezentat prin Kaján János – membru titular ANEVAR, a stabilit prețul de achiziționare de 88.600 Euro, care reprezintă 463.100 lei calculat la cursul de zi 5,2270 lei / euro din data de 21.05.2026. Prețul final de achiziționare va fi stabilit de către o comisie denumită de primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc conform prevederilor Regulamentului de achiziție de imobil - teren aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Cu privire la nivelul maxim al prețului de achiziționare, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare/expertiză întocmit în condițiile prevăzute la art. 20 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

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

Proprietarul imobilului ce urmează a fi achiziționat, pentru a dobândi calitatea de vânzător, trebuie să achite la zi toate obligațiile fiscale, iar imobilul trebuie să fie liber de orice sarcini, cu excepția celor menționate în Capitolul I (stare juridică), aspect confirmat prin extrasul de carte funciară prezentat înaintea semnării contractului de vânzare-cumpărare, respectiv 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.



Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 108/2026 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc precum și a documentației de achiziție aferentă

Caietul de sarcini

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 „Art. 29. – Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de imobile, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.(...)”.

Prin prevederile Regulamentului de achiziție de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile s-a reglementat, că în baza studiului de oportunitate Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc elaborează caietul de sarcini al achiziției, pe care îl supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Ținând cont de faptul, că Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 101/2026 privind aprobarea bugetului general al Municipiului Odorheiu Secuiesc pe anul 2026 precum și unele virări de credite, a alocat fonduri pentru achiziționarea a unui teren situat în intravilanul localității Municipiului Odorheiu Secuiesc, la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát descris mai jos, supunem spre aprobare prezentul caiet de sarcini.

Capitolul I. Informații generale privind obiectul achiziționării de imobile

I.1. Descrierea și identificarea bunului imobil care urmează a fi achiziționat

În fapt, se arată că imobilul – teren situat în intravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát – are o suprafață de 1.476,00 mp, de formă trapezoidală, relativ plană, având categoria de folosință „arabil”, iar în cartea funciară sunt înscrise două servituți.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține, în cotă de 1/1, domnului Ferenczy Zsolt, respectiv asupra întregii suprafețe de 1.476 mp, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, având nr. cadastral 67207, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, zona Cserehát, str. Kiss Gergely, județul Harghita.

I.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărit de către autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Odorheiu Secuiesc pentru achiziționarea imobilului-teren

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.

Din punct de vedere social, 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 Cartea Funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc. Celelalte 5 imobile teren sunt în proprietatea publică a Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Achiziționarea terenului din Cartea Funciară 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 Cartea Funciară 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.

Capitolul II. Condițiile generale ale achiziționării de imobile

Imobilul ce urmează a fi achiziționat este determinat în mod concret, având în vedere motivele de interes public de natură investițională și rolul pe care urmează să îl îndeplinească în viitor, respectiv acela de a constitui un element necesar pentru sprijinirea tinerelor familii, fiind unic prin amplasament, fapt pentru care urmează să se aplice procedura negocierii directe, în conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019. Datele de identificare sunt enumerate în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Municipiul Odorheiu Secuiesc are obiectivul de a asigura locuințe noi tinerelor familii.

De asemenea, imobilul prezintă un caracter unic prin amplasamentul său, împrejurare care justifică aplicarea procedurii negocierii directe, în conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr. 126/21.05.2026 întocmit de către CONT-ING S.R.L., având CUI nr. 12459431 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, reprezentat prin Kaján János – membru titular ANEVAR, a stabilit pentru prețul de achiziționare de 88.600 Euro, care reprezintă 463.100 lei calculat la cursul de zi 5,2270 lei / euro din data de 21.05.2026. Prețul final de achiziționare va fi stabilit de către o comisie denumită de primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc conform prevederilor Regulamentului de achiziție de imobil-teren aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Cu privire la nivelul maxim al prețului de achiziționare, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în

cuprinsul raportului de evaluare/expertiză întocmit în condițiile prevăzute la art. 20 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Capitolul III. Instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei

Imobilul ce urmează a fi achiziționat este concret determinat, ținând cont de motivele de natura investițiilor publice și de rolul ce urmează să aibă în viitor – respectiv acela de a reprezenta un element necesar pentru asigurarea locuințe tinerilor familii – fiind unic prin locul amplasării, fapt pentru care urmează să se aplice procedura negocierii directe, în conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019. Comisia de negociere va identifica imobilul ce urmează a fi achiziționat, inclusiv prin vizite pe teren și consemnează cele constatate într-un proces-verbal.

Proprietarul imobilului ce urmează a fi achiziționat, pentru a dobândi calitatea de vânzător, trebuie să achite la zi toate obligațiile fiscale, iar imobilul trebuie să fie liber de orice sarcini, cu excepția celor menționate în Capitolul I, aspect confirmat prin extrasul de carte funciară prezentat înaintea semnării contractului de vânzare-cumpărare, respectiv să pună la dispoziție toate documentele necesare pentru înscrierea imobilului în proprietatea UAT.

Ținând cont de situația excepțională prevăzută la art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019, autoritatea administrației publice locale va transmite direct cereri de ofertă către persoane fizice proprietari al imobilelor ce urmează a fi achiziționate.

Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere preț, orice persoană fizică care deține un titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară și liber de sarcini (cu excepția sus menționate) asupra imobilelor ce urmează a fi achiziționat.

Oferta se depune la sediul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, din Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Primăriei nr. 5, județul Harghita.

Participanții la negociere pot depune doar o singură ofertă. Oferta trebuie fi depusă în 1 exemplar, semnat de către ofertant. Ofertantul are obligația de a elabora și de a depune oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini, și a celorlalte documente care fac parte din documentația de achiziție (fișa de date).

Oferta trebuie să aibă, din punct de vedere al conținutului, caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Perioada de valabilitate a ofertei nu poate să fie mai scurtă de 90 de zile, calculată de la data depunerii ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei nu poate să fie mai scurtă de 90 de zile, calculată de la data depunerii ofertei. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.

Pe baza ofertelor depuse, va avea loc negocierea între ofertant și autoritatea administrației publice locale ale Municipiului Odorheiu Secuiesc prin Comisia de negociere desemnată prin dispoziția Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Comisia de negociere negociază prețul imobilului cu ofertantul al cărui imobil are caracteristici unice și este singurul imobil care corespunde cu cerințele și cu scopul urmărit de Municipiul Odorheiu Secuiesc. În situația în care părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de negociere, va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu ajung la un acord, comisia de negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.

Prețul imobilului nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare/expertiză întocmit în condițiile prevăzute la art. 20 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.



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

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 108/2026 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc precum și a documentației de achiziție aferentă

Fișa de date

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

Informații generale cu privire la Municipiul Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Sediul: municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Primăriei nr. 5, județul Harghita

Tel./Fax: +40 – 266 – 218.383, +40-266-218.032;

e-mail: office@odorhei.ro

<http://www.odorhei.ro>

Descrierea și identificarea imobilului care urmează a fi achiziționat

Imobilul situat în intravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát – are o suprafață de 1.476,00 mp, de formă trapezoidală, relativ plană, având categoria de folosință „arabil”, iar în cartea funciară sunt înscrise două servituți.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține, în cotă de 1/1, domnului Ferenczy Zsolt, respectiv asupra întregii suprafețe de 1.476 mp, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc, având nr. cadastral 67207, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, zona Cserehát, str. Kiss Gergely, județul Harghita.

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.

Din punct de vedere social, 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 Cartea Funciară nr. 67207 Odorheiu Secuiesc. Celelalte 5 imobile teren sunt în proprietatea publică a Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Achiziționarea terenului din Cartea Funciară 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 Cartea Funciară 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.

Imobilul ce urmează a fi achiziționat este concret determinat, datele de identificare sunt enumerate în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nivelul maxim al prețului de achiziționare

Imobilul ce urmează a fi achiziționat este determinat în mod concret, având în vedere motivele de interes public de natură investițională și rolul pe care urmează să îl îndeplinească în viitor, respectiv acela de a constitui un element necesar pentru sprijinirea tinerelor familii.

De asemenea, imobilul prezintă un caracter unic prin amplasamentul său, împrejurare care justifică aplicarea procedurii negocierii directe, în conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr. 126/21.05.2026 întocmit de către CONT-ING S.R.L., având CUI nr. 12459431 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, reprezentat prin Kaján János – membru titular ANEVAR, a stabilit pentru prețul de achiziționare de 88.600 Euro, care reprezintă 463.100 lei calculat la cursul de zi 5,2270 lei/euro din data de 21.05.2026. Prețul final de achiziționare va fi stabilit de către o comisie denumită de primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc conform prevederilor Regulamentului de achiziție de imobil-teren aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Cu privire la nivelul maxim al prețului de achiziționare, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare/expertiză întocmit în condițiile prevăzute la art. 20 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului

Imobilul ce urmează a fi achiziționat este determinat în mod concret, având în vedere motivele de interes public de natură investițională și rolul pe care urmează să îl îndeplinească în viitor, respectiv acela de a constitui un element necesar pentru sprijinirea tinerelor familii, fiind unic prin amplasament, fapt pentru care urmează să se aplice procedura negocierii directe, în conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019. Datele de identificare sunt enumerate în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ținând cont de situația excepțională prevăzută la art. 11 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019,

autoritatea administrației publice locale va transmite direct cereri de ofertă către persoane fizice proprietari ai imobilelor ce urmează a fi achiziționate.

Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere preț, orice persoană fizică care deține un titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară și liber de sarcini (cu excepția sus menționate) asupra imobilul ce urmează a fi achiziționat.

Oferta se depune la sediul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, din Municipiul Odorheiu Secuiesc, P-ța Városháza nr. 5, județul Harghita.

Participanții la negociere pot depune doar o singură ofertă. Oferta trebuie fi depusă în 1 exemplar, semnat de către ofertant. Ofertantul are obligația de a elabora și de a depune oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini, și a celorlalte documente care fac parte din documentația de achiziție (fișa de date).

Oferta trebuie să aibă, din punct de vedere al conținutului, caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Perioada de valabilitate a ofertei nu poate să fie mai scurtă de 90 de zile, calculată de la data depunerii ofertei.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.

Pe baza ofertelor depuse, va avea loc negocierea între ofertant și autoritatea administrației publice locale ale Municipiului Odorheiu Secuiesc prin Comisia de negociere desemnată prin dispoziția primarului.

Comisia de negociere negociază prețul imobilului cu ofertantul al cărui imobil are caracteristici unice și este singurul imobil care corespunde cu cerințele și cu scopul urmărit de Municipiul Odorheiu Secuiesc. În situația în care părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de negociere, va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu ajung la un acord, comisia de negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.

Prețul imobilului nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare/expertiză întocmit în condițiile prevăzute la art. 20 din Regulamentul privind achiziția de imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019.

Alte informații

Proprietarul imobilului ce urmează a fi achiziționat, pentru a dobândi calitatea de vânzător, trebuie să achite la zi toate obligațiile fiscale, iar imobilul trebuie să fie liber de orice sarcini.

Se va depune la ofertă extras C.F. actualizat la zi, Certificat de atestare fiscală eliberată de ANAF, Certificat de atestare fiscală eliberată de Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, copie C.I. proprietar/împuțernicit.



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

Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 108/2026 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat la adresa str. Kiss Gergely, zona Cserehát în domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc precum și a documentației de achiziție aferentă

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

-----Încheiat pe de o parte între **FERENCZY ZSOLT**, domiciliat în _____, județul Harghita, având CNP _____, identificat cu cartea de identitate seria HR nr. _____ eliberat de SPCLEP Odorheiu Secuiesc, în calitate de vânzător, iar pe de altă parte între **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**, cu sediul în municipiul Odorheiu Secuiesc, Pța. Városháza nr. 5, județul Harghita, având codul de înregistrare fiscală: 4367558, reprezentat prin primarul SZAKACS-PAAL ISTVAN, domiciliat în mun. Odorheiu Secuiesc, str. Pantofarilor nr. 7, a p. 13, județul Harghita, având CNP 1840927194049, identificat cu cartea de identitate seria HR nr. 769861/2024 emisă de SPCLEP Odorheiu Secuiesc, în baza Hotărârii nr. 93/2026, eliberat de Primăria mun. Odorheiu Secuiesc, în calitate de cumpărător, în următoarele condiții:-----

-----Ferenczy Zsolt vând cumpărătorului Municipiul Odorheiu Secuiesc, ca domeniu public, proprietatea terenului intravilan situat în mun. Odorheiu Secuiesc, str. Kiss Gergely, zona Cserehat, județul Harghita, în suprafață de 1.476 m.p., cuprins în cartea funciară nr. **67207 al mun. Odorheiu Secuiesc**, având număr cadastral 67207, dobândit de către mine prin donație, conform contractului de donație nr. 82/2019 autentificat de BIN Lorincz Ildiko-Ilona, înscris în cartea funciară de sub B3.1, conform încheierii a c.f. nr. 41119/03.11.2022.-----

-----Prețul acestei vânzări a fost stipulat în suma de _____ (_____) _____ și subsemnatul vânzător declar că _____.

-----Vânzătorul declar că imobilul vândut are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ /2026 eliberat de Primăria mun. Odorheiu Secuiesc.----

-----Subsemnatul vânzător declar că imobilul vândut se află în circuitul civil, nu este grevat cu sarcini, nu este afectat de litigii, nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____ /2026 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc și garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 din Codul Civil. De asemenea declar că a fost îndeplinit de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

-----Cumpărătorul intră în posesia și folosința imobilului cumpărat începând cu data autentificării prezentului contract.-----

-----Municipiul Odorheiu Secuiesc cumpără, ca domeniu privat, de la Ferenczy Zsolt proprietatea imobilului arătat în alineatul doi al acestui contract pentru prețul de _____ și subscrisă cumpărătoare declar că _____. Cunosc situația de fapt și de drept al imobilului cumpărat. Cumpărătorul declar, că am toate taxele și impozitele achitate, după cum reiese din certificatul de atestare fiscală nr. _____ /2026 eliberate de Primăria mun. Odorheiu Secuiesc, județul Harghita.-----

-----Părțile contractante am luat la cunoștință de prevederile legale privind declararea reală a prețului și la evaziunea fiscală. De asemenea, părțile contractante declarăm că am luat la cunoștință și dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor cu modificările și completările ulterioare.-----

-----Vânzătorul consimt la întabularea dreptului de proprietate a cumpărătorului în cartea funciară.-----

-----Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate în felul următor: impozitul după transferul dreptului de proprietate conform Art.111 din Codul Fiscal va suporta vânzătorul respectiv onorariul notarial și tariful de publicitate imobiliară va suporta cumpărătorul. Totodată am luat la cunoștință că prezentul contract s-a taxat la valoarea conform Studiului de Piață privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară în anul 2026 este de _____ RON.-----

-----Tehnoredactat la sediul Societății Profesionale Notariale „Ferencz” cu sediul in Odorheiu Secuiesc str. Bethlen Gábor nr. 8, județul Harghita, azi la data autentificării într-un singur exemplar original și în 4 duplicate.-----

-----Autentificarea pe pagina următoare.

Vânzător,

Cumpărător,