

HOTĂRÂREA Nr. 145 /2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesiunii Incintei Bazei Sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF 50276, nr. Cadastral 50276-C1, precum și a Stadionului (teren de fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificat prin CF nr. 50275, nr. Cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în orașul Bălan, str. 1 Decembrie, F.N. jud. Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan

Consiliul Local al Orașului Bălan,

Întrunit în ședință ordinară în data de 18.11.2025.

Luând în discuție proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 140/62/29.08.2025 înaintat de către primarul Orașului Bălan, dl Ioșiban Gheorghe, privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesiunii Incintei Bazei Sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF 50276, nr. Cadastral 50276-C1, precum și a Stadionului (teren de fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificat prin CF nr. 50275, nr. Cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în orașul Bălan, str. 1 Decembrie, F.N. jud. Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan, proiect de hotărâre avizat pentru legalitate de către secretarul general al UAT Oraș Bălan;

În vederea respectării procedurii specifice de concesiune prevăzută de Codul administrativ;

Constatând faptul că **proiectul de hotărâre este însoțit de documentele prevăzute de art. 136 alin. 8 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ**, și anume:

1. raportul compartimentului juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Bălan cu nr. /2025;
2. referatul de aprobare cu nr. 3669 /2025 al inițiatorului proiectului de hotărâre, respectiv al primarului orașului Bălan;
3. avizele consultative ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Bălan, avize înregistrate cu nr. 416/61/2025; 417/61/2025 și 418/61/2025;
4. extras CF numărul 50276 și nr. 50275;
5. avizul de legalitate cu nr. 149 /76/2025 al secretarului general al Orașului Bălan;
6. Adresa nr. 4441/2025 privind solicitarea avizului STPS Harghita.

Văzând Hotărârea Consiliului Local Bălan nr. 112/2025 privind însușirea propunerii de concesiune Incintei Bazei Sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF 50276, nr. Cadastral 50276-C1, precum și a Stadionului (teren de

fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificat prin CF nr. 50275, nr. Cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în orașul Bălan, str. 1 Decembrie, F.N. jud. Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan;

În baza prevederilor art. 108 lit. b) art. 302 și urm.; art. 309 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare; art. 3, art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr. 199/1997; art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 7 alin. (2); art. 858 și art. 871 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil; Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ; Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. a); art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g); art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, adoptată prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesiunii Incintei Bazei Sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF 50276, nr. Cadastral 50276-C1, precum și a Stadionului (teren de fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificat prin CF nr. 50275, nr. Cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în orașul Bălan, str. 1 Decembrie, F.N. jud. Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan, **conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.**

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Bălan prin intermediul compartimentului de specialitate.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Harghita, Primarului orașului Bălan, aducându-se totodată la cunoștință publică prin afișare.

Art.4 Prezenta hotărâre poate fi contestată la Consiliul Local Bălan în termen de 30 de zile de la comunicare și/sau afișare, iar în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a contestației vă puteți adresa instanței de contencios administrativ în termen de 6 luni de la data primirii răspunsului la contestația depusă sau de la data la care ar fi trebuit să primiți acest răspuns.

Bălan, 18.11.2025

Semnează
Președinte de ședință
Muntean Petru



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general UAT Oraș Bălan,
jur. Toader Ovidiu



Număr voturi: 15 voturi pentru din 15 voturi exprimate din totalul de 15 consilieri în funcție

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de concesionare a Incintei Bazei sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF nr. 50276 nr. cadastral 50276-C1, precum și a Stadionului (teren de fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificată prin CF nr. 50275 nr. cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în orașul Bălan, str. 1 Decembrie, F.N., județ Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan

DATE GENERALE.....	1
CAPITOLUL I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii.....	2
CAPITOLUL II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii.....	3
CAPITOLUL III. Nivelul minim al redevenței.....	4
CAPITOLUL IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.....	4
CAPITOLUL V. Durata estimată a concesiunii.....	5
CAPITOLUL VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.....	5
CAPITOLUL VII. Avize obligatorii.....	5

DATE GENERALE

Conform unor solicitari primite din partea unor persoane interesate, Primaria orasului Balan a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii Incintei Bazei sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF nr. 50276 nr. cadastral 50276-C1, precum și Stadionul (teren de fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificată prin CF nr. 50275 nr. cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în intravilanul orașului Bălan, str. 1 Decembrie, F.N., județ Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan.

Acest studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- art. 302-331 din O.U.G. nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

Clădire Bază sportivă și terenul aferent au suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF nr. 50276 a localității Bălan nr. cadastral 50276-C1.

Stadionul (teren de fotbal) are suprafață totală de 14.294 mp, identificată prin CF nr. 50275 a localității Bălan nr. cadastral 50275-C1 și 50275-C2.

Bunurile imobile sunt situate în intravilanul orașului Bălan, str. 1 Decembrie, F.N., județ Harghita și aparțin proprietății publice a Orașului Bălan.

Acestea nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, si nu fac obiectul vreunui litigiu.

CF nr. 50276 nu are sarcini.

CF nr. 50275 nu are sarcini.

Concesionarea acestor Obiective are ca obiect valorificarea suprafetei totale de teren de 15.220 mp, cu construcțiile aferente, în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Balan, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât aceasta parcela este neutilizata iar nevoia de creare de locuri de munca si de dezvoltare a zonei este asidua in localitatea Balan, în vederea promovării unei potentiale investitii, este oportun ca acest Obiectiv să fie valorificat prin concesiunea lui.

Scopul concesiunii este revitalizarea activității sportive locale și redarea spațiului comunității; obiectivul principal este sprijinirea actualului club de fotbal,

oferirea copiilor și adolescenților din oraș a unor oportunități reale de a practica sporturi într-un cadru organizat și sănătos, precum și deschiderea activității bazei sportive către întreaga comunitate. Acestea vor fi atinse prin organizarea de cantonamente, competiții sportive, tabere, evenimente și activități recreative.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata și republicată.

CAPITOLUL I. Descrierea și identificarea Obiectivului care face obiectul concesiunii

Obiectivul care face obiectul concesiunii este compus din Incinta Bazei sportive: Clădire Bază sportivă și terenul aferent în suprafață totală de 926 mp, identificată prin CF nr. 50276 nr. cadastral 50276-C1, precum și Stadionul (teren de fotbal) în suprafață totală de 14.294 mp, identificată prin CF nr. 50275 nr. cadastral 50275-C1 și 50275-C2, bunuri situate în intravilanul orașului Bălan, str. 1 Decembrie, F.N., județ Harghita și aparținând proprietății publice a Orașului Bălan.

Are o suprafață totală de 15.220 mp și construcțiile aferente. Este racordată la rețeaua de apă, energie electrică sau de incendiu, gaz.

Terenul aparține domeniului privat al orașului Bălan și este **liber de sarcini**. Terenul va fi concesiunat pentru *desfășurarea activității de sprijinire a de fotbal, oferirea copiilor și adolescenților din oraș a unor oportunități reale de a practica sporturi într-un cadru organizat și sănătos, precum și deschiderea activității bazei sportive către întreaga comunitate* precum și pentru activitățile conexe sau care deservește atingerea scopului acestui domeniu de activitate.

CAPITOLUL II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât Obiectivul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține **acordul de mediu**. Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport auto permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă, prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferente imobilului concesionat, ca preț al concesiunii;
- sume aferente eliberării Autorizații etc.;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

Motivele care stau la baza concesionării sunt următoarele:

1. Dezvoltarea sportului local pe termen lung – Stadionul și baza sportivă pot deveni locul în care copiii și tinerii din Bălan să își înceapă parcursul sportiv, începând de la grupele de juniori și până la echipele de seniori. Obiectivul nu se rezumă doar la fotbal, ci vizează și alte discipline sportive, creând un cadru mai diversificat pentru mișcare și educație fizică.
2. Promovarea sănătății publice – Sportul și mișcarea regulată reprezintă o modalitate de prevenție și educație pentru sănătate, atât pentru tineri, cât și pentru adulți. O comunitate sănătoasă este o comunitate mai puternică, mai unită și mai activă.
3. Lipsa finanțării europene pe termen scurt – În prezent nu există programe de finanțare europeană dedicate modernizării bazelor sportive de dimensiunea celei de la Bălan. Din acest motiv, implicarea unei asociații locale care își asumă responsabilitatea investițiilor reprezintă o soluție realistă și eficientă.
4. Resurse limitate la nivel local – Bugetul orașului nu permite în prezent alocarea fondurilor necesare pentru modernizarea și întreținerea bazei sportive. Prin concesionare, sarcina investițiilor și a gestionării va fi preluată de un partener privat, în condiții transparente și legale, fără a încărca bugetul local.
5. Oportunitate de dezvoltare a orașului prin sport – O bază sportivă funcțională și bine administrată poate aduce beneficii nu doar sportivilor, ci întregii comunități. Aceasta poate găzdui competiții, tabere, evenimente culturale și recreative, devenind un spațiu comunitar activ, generând inclusiv un impact pozitiv economic și de imagine pentru oraș.

CAPITOLUL III. Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maxim 25 de ani. Valoarea va fi stabilită în baza unui Raport de evaluare elaborat de către un evaluator autorizat.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă imobilului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și dispozițiile OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, **contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică.** Anuntul de licitație va fi inițiat de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Perioada în care se va desfășura licitația publică se va stabili în funcție de complexitatea contractului. Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Bălan.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Descrierea și identificarea bunului
- Destinația bunului
- Condiții de exploatare și obiective de ordin economic, financiar, social și de mediu.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri care nu poate fi mai mic de 5 și poate fi compusă din consilieri locali, precum și angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului Orașului Bălan.

CAPITOLUL V. Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani, dar propunerea va fi pe 25 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII. Avize obligatorii

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate; se va obține aviz din partea Agenția Națională a Rezervelor Statului și Probleme Speciale, conform prevederilor Codului administrativ.

Bălan, 18.11.2025

Semnează

Președinte de ședință,

Muntean Petru



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general UAT Oraș Bălan

jur. Toader Ovidiu

