

HOTĂRÂREA Nr. 60 / 2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de teren 44 mp, identificat prin nr. Cadastral 50718, CF 50718, situat în strada 1 Decembrie, fn, Bloc H 5, orașul Bălan, jud. Harghita, teren aflat în domeniul privat al Orașului Bălan

Consiliul Local al Orașului Bălan,

Întrunit în ședință ordinară în data de 20.05.2025.

Luând în discuție proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 60/62/15.04.2025 înaintat de către primarul Orașului Bălan, dl Ioșiban Gheorghe, cu privire la aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de teren 44 mp, identificat prin nr. Cadastral 50718, CF 50718, situat în strada 1 Decembrie, fn, Bloc H 5, orașul Bălan, jud. Harghita, teren aflat în domeniul privat al Orașului Bălan, proiect de hotărâre avizat pentru legalitate de către secretarul general al UAT Oraș Bălan;

În vederea respectării procedurii specifice de concesionare 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 urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Bălan cu nr. 2190 /2025;
2. referatul de aprobare cu nr. 2209 /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.184/61/2025; 185/61/2025 și 186/61/2025;
4. extras CF numărul 50718;
5. avizul de legalitate cu nr. 66 /76/2025 al secretarului general al Orașului Bălan;
6. Hotărârea Consiliului Local Bălan nr. 37/2025 cu privire la aprobarea trecerii din domeniul public al orașului Bălan în domeniul privat al Orașului Bălan a terenului în suprafață de 44 mp, identificat prin nr. cadastral 50718, CF 50718 situat în strada 1 Decembrie, fn, orașul Bălan, jud. Harghita.
7. Adresa nr. 1889./2025 privind solicitarea avizului STPS Harghita și răspunsul cu nr. 307 HR din 06.05.2025, înregistrat la Primăria Bălan cu nr. 2083/2025 ;

Văzând Hotărârea Consiliului Local Bălan nr. 45/2025 privind însușirea propunerii de concesiune a unui teren în suprafață de 44 mp, identificat prin nr. Cadastral 50718, CF 50718, situat în strada 1 Decembrie, fn, Bloc H 5, orașul Bălan, jud. Harghita, teren aflat în domeniul privat al 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, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesiunii unui teren în suprafață de 44 mp, teren identificat prin nr. Cadastral 50718, CF 50718, situat în strada 1 Decembrie, fn, Bloc H 5, orașul Bălan, jud. Harghita, **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, 20.05.2025

Semnează
Președinte de ședință,
Orban Lorand

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

Număr voturi: 13 voturi pentru și 1 vot abținere din totalul de 15 consilieri în funcție

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de concesionare a unui teren în suprafață de 44 mp, teren identificat prin nr. cadastral 50718, CF 50718, situat în orașul Bălan, FN, jud. Harghita, teren aflat în domeniul privat al Orașului Bălan

DATE GENERALE.....	2
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 unui teren in suprafata de 44 mp. Acest studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse in art. 302-331 din O.U.G. nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

Terenul in suprafata de 44 mp. este amplasat in intravilanul orasului Balan, FN, nr. cadastral 50718, CF nr. 50718. Această parcelă de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in 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, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Concesionarea acestui teren are ca obiect valorificarea suprafetei de 44,00 mp, in 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 teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

CAPITOLUL I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul care face obiectul concesiunii are o suprafata totala de 44 mp. Suprafata de teren supusa concesiunii are acces la reseaua de apa, electrica si exista posibilitatea de racordare la aceste utilitati cu minime investitii din partea concedentului.

Terenul aparține domeniului privat al orasului Balan și este liber de sarcini.

Terenul va fi concesiionat pentru desfășurarea unei activități economice, respectiv *desfășurarea activității de frizerie-coafură* precum si pentru activitatile conexe sau care deservesc 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 terenul 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 și va genera surse de venit, atât pentru cetățeni, cât și pentru bugetul local. 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 terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- sume aferente eliberării Autorizației etc.;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

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, pentru lotul de 44 mp, situat în intravilan.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului 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.

Redeventa se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

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;
- Schita de amplasare în zona a parcelei supuse concesiunii.
- 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, angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului Orașului Bălan, precum și reprezentanți ai ANAF Harghita.

CAPITOLUL V. Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 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 concesionare

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

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

CAPITOLUL VII. Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Bălan, 20.05.2025.

Semnează

Președinte de ședință,

Orban Lorand



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general UAT Oraș Bălan

jur. Toader Ovidiu

