ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL BĂLAN

HOTĂRÂREA Nr. 91 /2026

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații aflate în subsolul Internatului aflat în administrarea Liceului Tehnologic „Liviu Rebreanu", bun aflat în domeniul public al Orașului Bălan

Consiliul Local al Orașului Bălan,

Întrunit în ședință ordinară în data de 15.09.2026

Luând în discuție proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 85/62/21.07.2026 înaintat de către primarul Orașului Bălan, dl Iojiban Gheorghe, privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor aflate în subsolul Internatului aflat în administrarea Liceului Tehnologic „Liviu Rebreanu ",bun aflat în domeniul public al Orașului Bălan, proiect de hotărâre avizat pentru legalitate de către secretarul general al UAT Oraș Bălan;

În vederea respectării procedurii specifice de închiriere prevăzută de Codul administrativ, precum și pentru valorifcarea spațiului deținut în scopul obținerii chiriei, a utilizării eficiente a unui bun din domeniul public și a stimulării desfășurării de activități sportive și economice pe raza UAT Oraș Bălan;

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. 4518 /2026;
2. referatul de aprobare cu nr. 4706/2026 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. 272/61/2026; 273/61/2026 și 274/61/2026;
4. avizul de legalitate cu nr. 93/76/2026 al secretarului general al orașului Bălan;
5. Raportul de evaluare cu nr.4688/2026;
6. CF nr. 50078, nr. Top C1;

Luând act de

1. HCL nr. 35/2018 și a Contractului de dare în administrare nr. 2235/2018;
2. adresa Liceului Tehnologic „Liviu Rebreanu"cu nr. 1397/29.06.2026, înregistrată la Primăria Bălan cu nr. 3433/06.07.2026;
3. cererea SC Kalinin Performance SRL înregistrată la Liceul Tehnologic „Liviu Rebreanu" cu nr. 894/12.05.2026;

În baza prevederilor art. 108, art. 332 și urm. din OUG nr. 57/2019 privind Codul

administrativ; Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată ; 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) din 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:

H O T Ă R Â R E:

Art.1. (1) **Se aprobă închirierea prin licitație publică** a unor spații aflate în subsolul Internatului aflat în administrarea Liceului Tehnologic „Liviu Rebreanu ", bun aflat în domeniul public al Orașului Bălan, identificate cu nr. 1-3 conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Studiul de oportunitate conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă demararea procedurii specifice de închiriere prevăzute de art. 332 și urm. din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(2) Valoarea de inventar a bunului: 124.564 lei.

(3) Destinația bunului: funcționarea unei săli de fittness și unei săli de antrenament cu greutăți.

(4) Durata închirierii: 10 ani, cu posibilitatea prelungirii.

(5) Prețul de pornire al licitației: 1 euro/mp, echivalent în lei la cursul BNR.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Bălan prin intermediul compartimentului de specialitate.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Harghita, Primarului orașului Bălan și se aduce la cunoștință publică prin afișare.

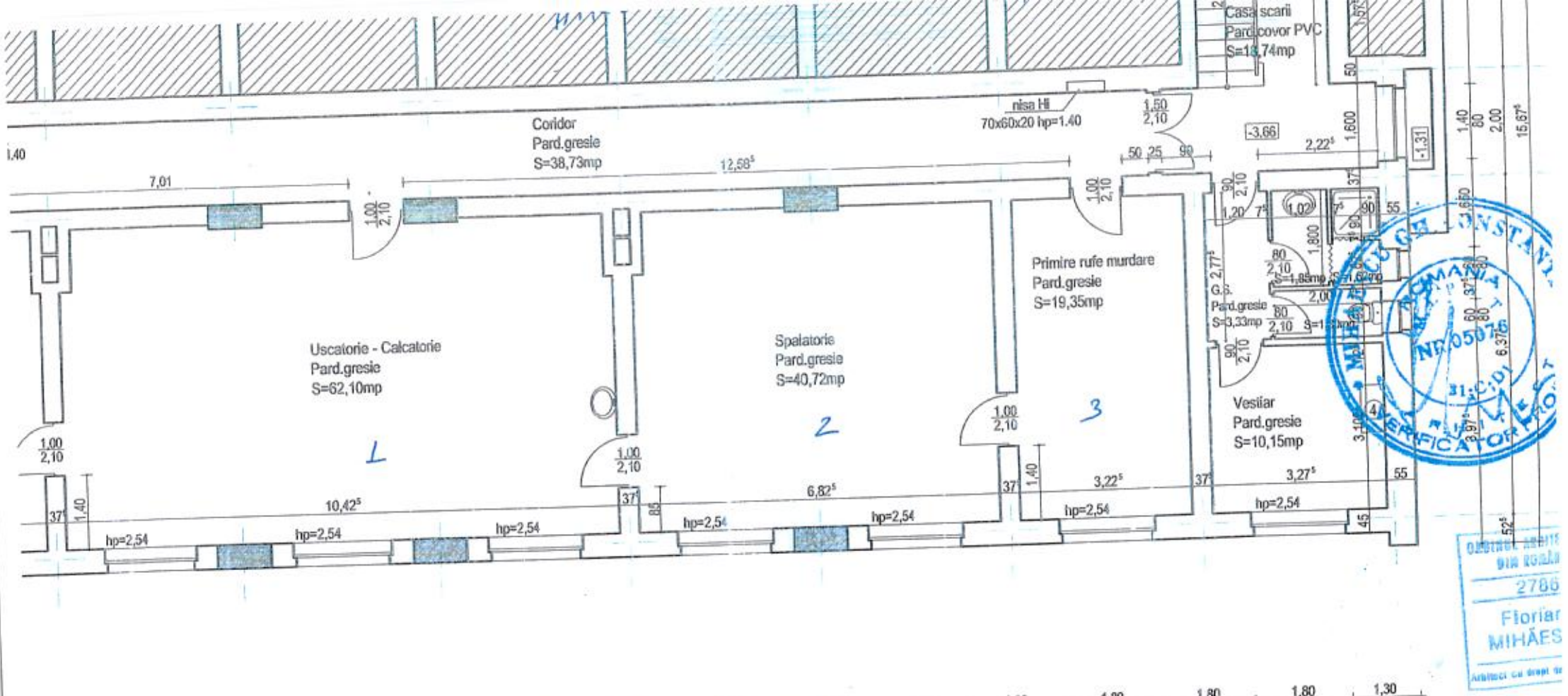
Art.5 Prezenta hotărâre poate fi contestată la Consiliul Local Bălan în termen de 30 de zile de la comunicare, iar în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a contestației vă puteți adresa instanței de contencios administrativ în termen de 6 luni de la data primirii răspunsului la contestația depusă sau de la data la care ar fi trebuit să primiți acest răspuns.

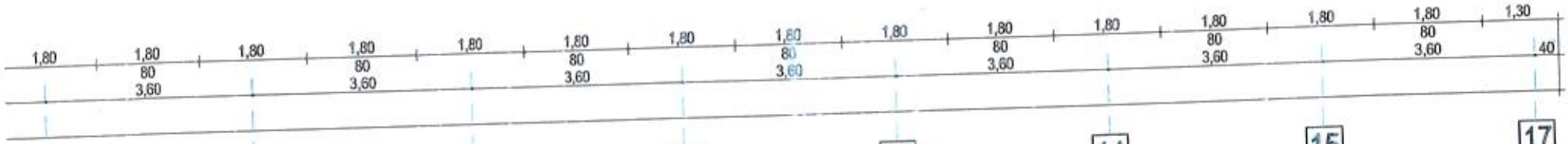
Bălan, 15.09.2026

Semnează
Președinte de ședință,
Muntean Petru

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

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





9 10 11 12 13 14 15 17

Verificator	Arh. Mihaescu C.		Cerinta B,C,D	Referat nr.:
Expert	Dr.ing.Pacurar Vasile			Expertiza nr.:
S.C. MODUL SRL MIERCUREA-CIUC J19/419/1991				Beneficiar: Consiliul local Balan, judetul Harghita
Sef proiect	Ing. Nan Brigitta		Scara 1:100	Reabilitarea, modernizarea, dezvoltarea si echipareacladirilor Grupului Scolar "Liviu Rebreanu" Balan si asigurarea dotarilor necesare
Proiectat	Arh. Mihaescu F.		AUGUST 2013	INTERNAT
Desenat	Ing. Nan Brigitta			PLAN INTERVENTI SUBSOL

ROMANIA
ND 05076
31.12.01
VERIFICATOR
2786
Florian MIHĂES

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL BĂLAN

Anexa nr. 2 la HCL nr. 91/2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezentul studiu are ca obiect analiza oportunității închirierii spațiului situat în Orașul Bălan, str. 1 Decembrie, nr. 40 A, județ Harghita, înscris în CF nr. 50078 Bălan nr. cad. C1. având suprafața de 121,97 mp, în vederea desfășurării unor activități de fitness, pregătire fizică și antrenament cu greutăți.

Închirierea se propune pentru desfășurarea unei activități sportive și recreative, destinată persoanelor interesate de menținerea și îmbunătățirea condiției fizice, dezvoltarea musculaturii și practicarea exercițiilor fizice într-un spațiu special amenajat.

I. Cadrul legal

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local Orașul Bălan are și atribuții privind: dezvoltarea economico-socială și de mediu a orașului, precum și administrarea patrimoniului. Astfel, consiliul local hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În sfârșit, modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică sunt a)darea în administrare; b)concesionarea; c)închirierea; și d)darea în folosință gratuită.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică, iar contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 C. adm. sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

II. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi închiriat

Spațiul identificat este amplasat în Orașul Bălan, str. 1 Decembrie, nr. 40 A, județ Harghita, înscris în CF nr. 50078 Bălan nr. cad. C1.

Imobilul Subsol Internat aparținând de obiectivul Liceul Tehnologic "Liviu Rebreanu", are următoarea descriere:

- Cod clasificare 1.6.1.
- Suprafața 121,97 mp

- Anul dobândirii 2001 prin HCL nr. 23/2003 şi HG nr. 1351/2001;
- Valoarea de inventar 80.481,80 lei
- CF nr. 50078 Bălan nr. cad. C1.
- Act administrativ HCL nr. 23/2003, lista de inventariere; intabulare drept de proprietate – domeniu public

Conform HCL nr. 35/2018 şi a Contractului nr. 2235/2018, Clădirea Internatului se află în administrarea Liceului Tehnologic "Liviu Rebreanu", astfel încât încheierea contractului de închiriere se va face între titularul dreptului de administrare şi câştigătorul licitaţiei publice.

Spaţiul prezintă următoarele caracteristici:

- suprafaţă adecvată desfăşurării activităţilor sportive;
- posibilitatea organizării unei zone pentru aparate de fitness şi forţă;
- existenţa unor vestiare şi grupuri sanitare;
- posibilitatea instalării echipamentelor sportive specifice;
- posibilitatea utilizării spaţiului în condiţii corespunzătoare de siguranţă şi igienă;
- acces la utilităţile necesare desfăşurării activităţii;
- nu este utilizat pentru desfăşurarea procesului instructiv-educativ.

Caracteristicile spaţiului permit adaptarea acestuia pentru o activitate de fitness şi antrenament fizic, cu respectarea condiţiilor legale aplicabile.

III. Motivele care justifică oportunitatea închirierii

Închirierea spaţiului pentru activităţi de fitness şi antrenament cu greutăţi este considerată oportună din următoarele considerente:

a) Utilizarea eficientă a spaţiului

Închirierea permite valorificarea economică a unui spaţiu care poate fi utilizat în mod eficient pentru o activitate comercială cu caracter sportiv şi recreativ.

b) Compatibilitatea activităţii cu destinaţia spaţiului

Activitatea de fitness şi antrenament fizic poate fi desfăşurată într-un spaţiu de acest tip, cu amenajarea corespunzătoare şi respectarea cerinţelor legale aplicabile.

c) Interesul comunităţii

Existenţa unui spaţiu destinat practicării fitnessului şi antrenamentului cu greutăţi poate răspunde unei nevoi locale privind accesul populaţiei la activităţi sportive şi de întreţinere fizică.

d) Valorificarea economică a imobilului

Prin închiriere se obţine un venit constant din exploatarea spaţiului, fără ca proprietarul şi/sau titularul dreptului de administrare să fie nevoit să organizeze şi să administreze direct activitatea de fitness.

e) Reducerea perioadei de neutilizare a spațiului

Închirierea permite ocuparea și utilizarea efectivă a spațiului, evitând menținerea acestuia neutilizat și costurile aferente conservării și întreținerii sale.

f) Considerente economice

Din punct de vedere economic închirierea bunului imobil are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al locatorului, cât și al locatarului și realizarea de venituri din încasarea chiriei.

Din punct de vedere financiar proiectul va genera venituri suplimentare la bugetul titularului dreptului de administrare prin încasarea chiriei aferente spațiului închiriat.

Locatarul va suporta cheltuielile de întreținere, va investi chiar în bunul imobil pentru a-și putea desfășura activitatea în condiții optime.

Locatarul va avea obligația respectării legislației în vigoare privind problemele de mediu, astfel încât impactul de mediu să fie la nivel minim.

IV. Oportunitatea activității propuse

Activitatea propusă constă în amenajarea și exploatarea unei săli de fitness și antrenament cu greutăți, destinată publicului.

În cadrul spațiului pot fi amenajate zone pentru: antrenament cu greutăți libere; aparate de forță; exerciții de fitness; exerciții pentru dezvoltarea musculaturii; pregătire fizică generală; antrenamente individuale.

Activitatea de fitness este o utilizare specifică pentru un spațiu care permite instalarea echipamentelor sportive și asigurarea condițiilor necesare pentru desfășurarea activităților fizice. Nu în ultimul rând, spațiile, fiind la demisolul unei clădiri, nu pot avea o altă utilitate.

V. Avantajele închirierii pentru proprietar

Închirierea spațiului prezintă următoarele avantaje:

- obținerea unui venit lunar din chirie, care va constitui venit la bugetul titularului dreptului de administrare, titular față de care proprietarul are calitatea de ordonator principal de credite;
- valorificarea unui activ imobiliar care în prezent nu generează niciun venit;
- utilizarea permanentă și întreținerea spațiului de către chiriaș, conform contractului;
- creșterea gradului de utilizare a imobilului;
- desfășurarea unei activități cu caracter sportiv și recreativ;
- posibilitatea încheierii unui contract pe o perioadă suficient de lungă pentru asigurarea stabilității veniturilor.
-

VI. Concluzie privind oportunitatea

Având în vedere caracteristicile spațiului, posibilitatea amenajării acestuia pentru activități sportive, precum și avantajele economice rezultate din exploatarea prin închiriere, se apreciază ca fiind oportună închirierea spațiului în vederea desfășurării activităților de fitness și antrenament cu greutăți.

Închirierea permite valorificarea eficientă a spațiului, generarea unor venituri și, în același timp, punerea la dispoziția comunității a unui spațiu destinat activităților sportive și de întreținere fizică.

Propunere: aprobarea închirierii spațiului cu suprafața de 121,97 mp, Imobil Subsol Internat aparținând de obiectivul Liceul Tehnologic "Liviu Rebreanu" pentru desfășurarea activității de fitness, pregătire fizică și antrenament cu greutăți, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere.

VII. Nivelul minim al chiriei: conform Raportului de evaluare nr. 4688/15.09.2026: 1 euro/mp.

VII. Procedura utilizată și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din Codul administrativ închirierea bunurilor proprietate publică a UAT se face prin licitație publică.

Pot participa la licitație persoane fizice sau juridice, române sau străine, care se încadrează în condițiile impuse prin caietul de sarcini.

IX. Durata estimată

Durata estimată a închirierii este 10 ani, cu posibilitate de prelungire, prin act adițional la contract.

Subînchirierea este interzisă.

X. Termene și procedură

Termenele sunt cele prevăzute în Codul administrativ, respectiv art. 333-348.

Potrivit prevederilor art. 332 și următoarele Cod administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe baza de licitație publică, procedura fiind următoarea:

- aprobarea închirierii prin hotărârea Consiliului local, care trebuie să conțină:

a. date de identificare; valoare inventar;

b. destinația;

c. durata închirierii;

d. prețul minim al închirierii (stabilit în baza unui raport de evaluare).

- se întocmește și aprobă documentația cuprinzând:

a. caiet de sarcini;

b. fișa de date;

c. contract -cadru;

d. formulare și modele documente.

- documentația se întocmește după elaborarea caietului de sarcini și se aprobă prin hotărâre.

Caietul de sarcini cuprinde:

a. informații generale, respectiv descrierea și identificarea bunului, destinația

b. condiții generale

c. condiții de valabilitate a ofertelor

d. clauze referitoare la încetarea contractului.

Procedura cuprinde o etapă de transparență, când autoritatea contractantă are obligația de a publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-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. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Se numește comisia de evaluare, prin HCL, care cuprinde reprezentanți ai locatorului, ai structurilor teritoriale ale ANAF, ai instituției publice.

În urma analizării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii, în baza acestuia se întocmește un raport, ce se transmite autorității contractante.

Comisia de evaluare determină oferta câștigătoare, autoritatea contractantă având obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

Bălan, 15.09.2026

Semnează
Președinte de ședință,
Muntean Petru

ROMÂNIA
Județul Harghita Orașul Bălan
Consiliul Local

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