

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind acordul de principiu al Consiliului local Târgu Ocna pentru demararea
procedurilor de concesionare a unei suprafețe de teren din orașul
Târgu Ocna, jud. Bacău

Primarul orașului Târgu Ocna, județul Bacău;

Având în vedere:

- Solicitarea domnului Cristea Vasile înregistrată sub numărul 9001 din 24.07.2025, prin care este exprimată intenția de a concesiona o suprafață de teren adiacentă apartamentului în care funcționează Cabinetul individual de audit financiar și expertize contabile situat în blocul C5, str. Costache Negri, oras Târgu Ocna, județul Bacău;
- Referatul de aprobare întocmit de Primarul orașului Târgu Ocna, nr. 9497 din 05.08.2025.
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 9498 din 05.08.2025, întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, spațiu locativ coordonare asociații de proprietari, cadastru-agricultură, protecție civilă.

În temeiul cadrului legal :

- prevederile art. 108, lit.a), art. 285, art. 297, alin. 1, lit. b) și prevederile Secțiunii nr. 3 din Partea V , Capitolul III (art.302 și următoarele) și art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări.
 - prevederile art. 13, alin.1), art. 17 și art. 36 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicata, cu modificări și completări.
 - art. 27 din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - art. 37, art. 38 și art 39 din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
 - art. 553, art. 555 și următoarele, art. 871-873 din Codul Civil – Legea nr. 287/2009, cu modificări și completări ;
- În temeiul art. 129, alin. 2), lit. c), alin.6), lit. b) , alin. 7), lit.k) raportat la art.139, alin. 3), lit. g) și art. 196, alin 1), lit. a), din Ordonanței de Urgență nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări.

PROPUNE

Art.1. Consiliul local al orasului Târgu Ocna își exprimă acordul de principiu pentru **demararea procedurilor de concesionare a unei suprafețe de teren din orașul Târgu Ocna, jud. Bacău**, astfel cum este evidențiată în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Urmare a acordului de principiu, prin grija structurilor din cadrul Aparatului de specialitate al primarului se vor derula procedurile de întocmire a raportului de evaluare pentru stabilirea nivelului minim al redevenței și a documentației de atribuire (obținerea avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului major General, studiul de oportunitate, caietul de sarcini, contract, obținerea altor avize necesare demarării procedurii);

Art.3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Târgu Ocna prin intermediul structurilor funcţionale din cadrul Aparatului de specialitate: Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat si Serviciul buget contabilitate.

Art.4. In conformitate cu prevederile art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prezenta hotarare va fi comunicata Institutiei Prefectului – judetul Bacau, Primarului orasului Târgu Ocna , Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat şi va fi adusă la cunostinţă publică în condiţiile legii.

INIȚIATOR,
PRIMARUL ORAŞULUI TÂRGU OCNA
Cristian – Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL ORAS
Corina VĂSOIU

DATE DE IDENTIFICARE
pentru terenul ce face obiectul acordului de principiu al Consiliului local Târgu Ocna în
vederea concesiunii

Nr. crt.	DENUMIRE IMOBIL	INVENTAR	SUPRAFATA (mp)	DESTINATIA TERENULUI DUPA CONCESIONARE
1.	Teren , categoria de folosință „ <i>curți construcții</i> ”, CF nr. 60946	Domeniul privat conform Hotărârii Consiliului local nr.16 din 26.02.2014 (poziția 8 din anexă)	47,00	Extindere construcție (apartament nr. 2 din blocul C5, Str. Costache Negri, Oraș Târgu Ocna, jud. Bacău)

INIȚIATOR
P R I M A R ,
Cristian-Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

ARHITECT ȘEF,
Roxana Elena VOLEANSCHI

ROMANIA
JUDETUL BACAU
ORASUL TÂRGU OCNA
PRIMAR
Nr. 9497 din 05.08.2025

REFERAT DE APROBARE
privind acordul de principiu al Consiliului local Târgu Ocna pentru
declansarea procedurii de concesiune a unei suprafețe de teren, proprietatea
orașului Târgu Ocna

În temeiul prevederilor art. 136 , alin.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări îmi exprim inițiativa de a promova un proiect de hotărâre ce are ca obiect necesitatea identificării și aplicării procedurilor legale pentru administrarea patrimoniului unității administrativ teritoriale. Potrivit prevederilor art. 108 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări , una dintre modalitățile de administrare a patrimoniului o reprezintă concesiunea bunurilor imobile în baza unui contract de concesiune. Conform prevederilor art. 303, alin.5) , art.309, alin. (6) coroborate cu prevederile art. 129, alin. 6, lit.a) din actul normativ precizat anterior, calitatea de concedent o are orașul, iar autoritatea deliberativă are competența de a aproba concesiunea bunurilor imobile ce aparțin domeniului public al unității administrativ teritoriale, pe baza unui studiu de oportunitate aprobat prin hotărâre .

Legea nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări*, prevede la art. 13, alin.1) posibilitatea concesiunii terenurilor prin licitație publică, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a unei construcții. Ca excepție art. 15, lit. e) din același act normativ , se prevede ca terenurile destinate construirii se pot concesiiona fără licitație publică cu plata unei taxe de redevență stabilită potrivit legii, pentru extinderea unei construcții pe teren alăturat, la cererea proprietarului.

Inițiativa promovării acestui proiect de hotărâre vine ca urmare a înregistrării la Primăria orașului Târgu Ocna a unei solicitări pentru concesiunea unui teren ce aparține orașului.

Pentru a putea demara procedura de concesiune a acestui teren sunt necesare: identificarea suprafeței de teren solicitată, întocmirea de către un evaluator autorizat ANEVAR a raportului de evaluare pentru stabilirea nivelului minim al redevenței, precum și întocmirea documentațiilor de atribuire.

Având în vedere cadrul legal menționat și solicitarea nr.1845 din 01.02.2024 de concesiunea suprafeței de teren ce aparține orașului Târgu Ocna, rog Consiliul local să analizeze această solicitare și să exprime un acord de principiu cu privire la demararea procedurilor legale pentru exercitarea administrării patrimoniului unității administrativ teritoriale.

PRIMARUL ORASULUI TÂRGU OCNA
Cristian – Aurelian CIUBOTARU

RAPORT DE SPECIALITATE
privind acordul de principiu al Consiliului Local Târgu Ocna pentru demararea
procedurilor de concesionare a unei suprafețe de teren din orașul
Târgu Ocna, jud. Bacău

Concesionarea terenurilor aparținând unitatilor administrativ teritoriale este reglementata prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019- privind Codul administrativ – Secțiunea 3 (partea V, Titlul I, cap.III) - *Concesionarea bunurilor proprietate publică* , potrivit căroră orasul are calitatea de concedent, iar inițierea concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal,următoarele elemente:

1. - descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat;
2. - motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
3. - nivelul minim de redevență;
4. -procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
5. - durata estimată a concesiunii;
6. - termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

Potrivit art. 308, alin. 1) si 2) din Ordonanta de urgența a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificari si completari, inițiativa concesionării poate demara fie la initiativa concedentului (proprietarul bunului imobil), fie ca urmare a unei propuneri insusite de acesta. Orice persoana interesata poate inainta concedentului o propunere de concesionare.

Cadrul general pentru concesionare bunurilor aparținând unitatilor administrative teritoriale este prevazut de Ordonanta de urgența a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificari si completari. Derogari speciale sunt reglementate de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata (art 13 si art. 15):

***Art. 13** Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției*

***Art. 15.** Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații(.....)e)pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;*

La registratura administrației locale a fost înregistrată cererea domnului Cristia Vasile nr 9001 din 24.07.2025 pentru concesionarea unui teren în suprafață de 25 mp adiacent imobilului situat în orașul Târgu Ocna, Str. Costache Negri , blocul C5, apartamentul nr. 2, proprietatea personală, în vederea extinderii. În acest spațiu funcționează în prezent Cabinetul individual de audit financiar și expertize contabile “Cristea Vasile”.

Suprafata de teren solicitata este de 25,00 mp, teren adiacent proprietatii solicitantului. Construcția pe care solicitantul dorește să o realizeze este o extindere a apartamentului, proprietate personală, pentru construirea unei copertine cu închidere perimetrală.

Terenul ce face obiectul solicitării aparține domeniului privat al orașului conform Hotărârii nr.16 din 26.02.2014 a Consiliului local a Orașului Târgu Ocna și este întabulat în Cartea funciară nr. 60946, și este în suprafață de 47 mp.

Precizam faptul ca edificarea noii constructii se va putea realiza doar cu respectarea prevederilor stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata si Normele metodologice de aplicare, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificari si completari (obtinerea autorizatiei de construire, acordul asociatiei de proprietari/vecinilor, dupa caz, cu privire la investitia propusa si prezentarea expertizei tehnice intocmita si insusita de un expert tehnic atestat).

În condițiile în care Consiliul local va exprima acordul de principiu pentru demararea procedurilor în vederea concesiunii acestor terenuri, se va întocmi Raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, prin care se va stabili nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației/negocierii directe. Potrivit prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – republicată, cu modificări și completări : *“ Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea (...) consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.*

Redevența stabilită în urma derulării procedurilor de atribuire se va constitui venit la bugetul local, concesionarul având și obligativitatea achitării impozitelor aferente calculate conform prevederilor Codului fiscal.

O altă etapă necesară în procesul de concesiune este obținerea avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 305 alin. 2) din O.U.G 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificari si completări si ale Legii nr. 7 / 1996 – *a cadastrului si publicitatii imobiliare, cu modificari si completari*, este necesara întocmirea documentațiilor cadastrale pentru dezmembrarea suprafetei de teren. Cu privire la acest aspect precizăm faptul că terenul ce face obiectul prezentului raport este întabulat în Cartea Funciară nr. 60946- Oraș Târgu Ocna si are o suprafață de 47 mp

Prevederile art.22 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – republicată, cu modificări și completări, stabilesc : *“(1)Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.*

(2)Anterior concesionării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară”

După aprobarea în Consiliul local a Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare, autoritatea locala va demara procedura de negociere directă, conform prevederilor Codului administrativ, coroborate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (întocmirea documentatiei, publicarea anunturilor de participare la licitatie, organizarea licitatiei publice, încheierea contractului de concesiune)

Dupa încheierea contractului de concesiune si predarea-primirea terenului, concesionarul va efectua toate lucrarile care sa ofere terenului destinatia pentru care s-a concesionat.

Investitiile și lucrarile se vor executa numai dupa obtinerea autorizatiei de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicata, cu modificarile și completările ulterioare. Potrivit art. 36 din actul normativ, concesionarul va avea obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel

mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului. Consecințele nerespectării acestui termen sunt pierderea valabilității autorizației de construire.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției / amenajării terenului cade în sarcina concesionarului.

Unul din documentele necesare ce stau la baza obținerii Autorizației de construire îl reprezintă acordul vecinilor. Potrivit art 27 din Ordinul 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesarpentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate.

Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic P.Th. și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.

Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.

Față de cele prezentate supunem aprobării Consiliului Local *acordul de principiu pentru declanșarea procedurilor de concesiune a unei suprafețe de teren situată în orașul Târgu Ocna, jud. Bacău.*

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU-AGRICULTURĂ, SPAȚIU LOCATIV, COORDONARE
ASOCIAȚII DE PROPRIETARI, PROTECȚIE CIVILĂ
ARHITECT ȘEF,
Voleanschi Roxana -Elena