R O M Â N I A
JUDEŢUL BACĂU
ORASUL TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea lucrărilor de investiţie - instalare centrală termică în imobilul situat în str. Vasile Alecsandri, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, ce face obiectul Contractului de închiriere nr.7997 din 21.12.2012 și compensarea din chirie a contravalorii acestei investiţii

Primarul orașului Târgu Ocna, judeţul Bacău

Având în vedere:

- Adresele societăţii Compania Regională de Apă Bacău SA nr. 659 din 28.05.2025, înregistrată la Primăria oraşului Târgu Ocna cu nr. 6666 din 28.05.2025 şi nr. 11901 din 21.08.2025, înregistrată la Primăria orașului Târgu Ocna cu nr. 10380 din 25.08.2025;

- Referatul de aprobare înregistrat cu nr.13949 din 05.11.2025 întocmit de către Primarul orașului Târgu Ocna,

- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 13950 din 05.11.2025 întocmit de Serviciul buget contabilitate;

- Contractul nr. 7997 din 21.12.2012 privind închirierea imobilului construcţie situat in str. Vasile Alecsandri (fostă centrală termică), oraş Târgu Ocna, jud. Bacău şi actele adiţionale subsecvente.

Luând in considerare cadrul legal:

-prevederile art. 287, lit. b), art. 297, alin.1, lit.c), art. 332, art. 347, alin,1, lit.d) si alin.2), lit.d) și e) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ;

- art.1, alin.2), lit.a) din Legea nr. 51 din 8 martie 2006 a serviciilor comunitare de utilităţi publice – Republicată, cu modificări şi completări;

- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare- Republicată, cu modificări şi completări;

- art.1243, art. 1270, art.1777, art. 1786-1788 și art. 1823 din Codul Civil – Legea nr. 287/2009, cu modificări și completări .

In temeiul art. 87, alin.5), art. 92, alin.1), lit. b), art. 129 alin. 1) şi alin.2), alin.d), alin.7, lit. n), art.137 alin 1), art. 139, alin. 3), lit. g) si art.196 alin1) , lit.a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificări şi completări.

PROPUNE

Art.1.1. Se aprobă realizarea de către SC Compania Regională de Apă Bacău SA , în calitate de chiriaș, a lucrărilor de investiţie - instalare centrală termică şi documentaţie tehnică aferentă, în imobilul - construcţie situat în str. Vasile Alecsandri (fostă centrală termică), oraş Târgu Ocna, jud. Bacău, Carte Funciară nr. 61331, ce face obiectul contractului de inchiriere nr. 7997 din 21.12.2012 şi a actelor adiţionale subsecvente.

1.2. Chiriașul va realiza pe cheltuiala proprie, lucrările aferente investiţiei de instalare a centralei termice în baza proiectului instalaţiei de gaz realizat de o societate autorizată ANRE şi a proiectului instalaţiei termice, având obligaţia legală de a obţine toate autorizaţiile şi avizele necesare realizării lucrării ;

Art.2. Se aprobă compensarea din chirie a cheltuielilor efectuate de SC Compania Regională de Apă Bacău SA cu realizarea investiţiei – montare centrală termică, până la concurenţa sumei de 23.200 lei .

Art.3. După finalizarea lucrărilor de execuţie chiriaşul are obligaţia de a preda Serviciului buget contabilitate din cadrul Aparatului de specialitate al primarului oraşului Târgu Ocna, pe bază de proces verbal, întreaga documentaţie tehnică, însoţită de acordurile şi avizele necesare, precum şi documentele de plată aferente investiţiei menţionată la art. 1;

Art.4. Se completează Contractul de închiriere nr. 7997/21.12.2012 cu următoarele prevederi contractuale :

După art.7), se introduce un nou articol 7^{1}), care va avea următorul conţinut:

„***Montarea și utilizarea centralei termice***

1. *Chiriaşul are dreptul să monteze o centrală termică în spațiul închiriat, în scopul asigurării confortului termic, cu respectarea legislației în vigoare și a normelor tehnice aplicabile.*
2. *Chiriașul va asigura obținerea tuturor autorizațiilor/avizelor necesare pentru montaj și va răspunde de buna funcționare și întreținere a echipamentului, pe întreaga durată a contractului.*
3. *Valoarea investiției va fi justificată prin documente fiscale (facturi, devize de lucrări) și va fi comunicată Oraşului Târgu Ocna, împreună cu toată documentaţia tehnică aferentă, în termen de 30 zile de la finalizarea lucrării.*
4. *Oraşul Târgu Ocna va compensa valoare investiţiei până la concurenţa sumei de 23.200 lei cu valoarea chiriei lunare aferente anului 2026.*
5. *La încetarea contractului de închiriere, centrala termică va rămâne în spațiu, fără obligația proprietarului – Oraşul Târgu Ocna de a plăti vreo despăgubire chiriașului;*
6. *Orice intervenție asupra instalației de încălzire va fi notificată proprietarului cu minimum 15 zile înainte de începerea lucrărilor*."

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul buget contabilitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului oraşului Târgu Ocna;

Art.6. În temeiul art. 197 si art. 198 din Ordonanţa de urgenţă nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituţiei Prefectului – judeţul Bacău, SC Compania Regională de Apă Bacău SA, Primarului oraşului Târgu Ocna, Serviciului buget contabilitate şi va fi adusă la cunostinţă publică, conform prevederilor legale.

INIȚIATOR
P R I M A R ,
Cristian Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI
Corina VĂSOIU

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
ORAŞUL TÂRGU OCNA
PRIMAR
Nr. 13949 din 05.11.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea lucrărilor de investiţie - instalare centrală termică în imobilul situat în str. Vasile Alecsandri, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, ce face obiectul Contractului de închiriere nr.7997 din 21.12.2012 și compensarea din chirie a contravalorii acestei investiţii

În conformitate cu prevederile art. 136, alin.1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificări şi completări, îmi exprim inițiativa de a promova un proiect de hotărâre având ca *obiect* solicitarea societăţii Compania Regională de Apă Bacău SA nr. 11901 din 21.08.2025, înregistrată la Primăria oraşului Târgu Ocna cu nr.10380/25.08.2025, în susţinerea căruia aduc următoarele argumente:

Prin adresa nr. nr. 11901 din 21.08.2025, SC Compania Regională de Apă Bacău SA ne aduce la cunoştinţă că imobilul dat în chirie de către autoritatea locală situat în str. Vasile Alecsandri, oraş Târgu Ocna necesită lucrări de reparaţii, modernizare şi îmbunătăţire. In acest imobil, proprietatea publică a Oraşului Târgu Ocna, işi desfăşoară activitatea formaţia de lucru din cadrul punctului de lucru al societăţii deschis la Târgu Ocna în baza Contractului de închiriere nr. 7997 din 21.12.2012 şi a actelor adiţionale subsecvente.

O lucrare de primă intervenţie este cea de montare a unei centrale termice.

Având în vedere că autoritatea locală nu are alocate resursele financiare necesare realizării acestei investiţii, chiriasul poate să o realizeze pe cheltuiala sa , cu posibilitatea compensării cheltuielilor din contravaloarea chiriei lunare .

Cadrul legal este reglementat de prevederile art. 129 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administativ, cu modificări şi completări, potrivit cărora Consiliul local are competenţă şi hotărâşte cu privire la administrarea patrimoniului unităţii administrativ teritoriale şi la lucrările de investiţie. De asemenea, potrivit art. 347, alin.1, lit.d) din acelaşi act normativ, autoritățile deliberative ale administrației publice locale au obligația de a menține bunul închiriat în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor în acest scop.

Cadrul legal pentru sustinerea acestei inițiative este completat şi de prevederile:

- art. 1788, alin.1-3) Cod Civil care reglementează: ***sarcina reparațiilor*** - Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii. Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obisnuită a bunului. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urma, nu începe să ia de îndata măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească sumele avansate de locatar pentru reparații.

-art. 1823, alin.1) Cod Civil care reglementează: ***îmbunatățirile făcute de locatar -*** locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului;

De asemenea, rolul şi utilitatea publică a serviciilor oferite de SC Compania Regională de Apă Bacău, este reglementată de Legea nr. 51/2006 *a serviciilor comunitare de utilităţi publice – Republicată*, cu modificări şi completări şi de Legea nr. 241/2006 *a serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare- Republicată*, cu modificări şi completări, potrivit cărora serviciile de apă şi de canalizare asigură satisfacerea nevoilor esenţiale de utilitate şi interes public general cu caracter social ale colectivităţilor locale.

Având in vedere că SC Compania Regională de Apă Bacău, în calitate de operator regional al serviciilor de apă şi de canalizare în judeţul Bacău, asigură un serviciu de utilitate publică, relaţiile de parteneriat şi colaborare între autoritatea locală şi operator , precum şi obligaţiile ce ne revin în calitate de proprietar al clădirii în care funcţionează echipa tehnică a punctului de lucru operational la Târgu Ocna, rog Consiliul local să aprobe Proiectul de hotărâre, astfel cum a fost inițiat.

PRIMARUL ORAŞULUI TÂRGU OCNA
Cristian Aurelian CIUBOTARU

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
ORAŞUL TÂRGU OCNA
Serviciul buget contabilitate
Nr.13950 din 05.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea lucrărilor de investiţie - instalare centrală termică în imobilul situat în str. Vasile Alecsandri, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, ce face obiectul Contractului de închiriere nr.7997 din 21.12.2012 și compensarea din chirie a contravalorii acestei investiţii

În baza Contractului de închiriere nr. 7997 din 21.12.2012 şi a actelor adiţionale în clădirea situată în Oraşul Târgu Ocna, str. Vasile Alecsandri (fostă centrală termică) îşi desfăşoară activitatea echipa tehnică aferentă punctului de lucru al SC CRAB SA .

Echipa tehnică este formată din 10 muncitori care deservesc atât localitatea Târgu Ocna, cât şi localităţile învecinate, exercitând atribuţii operaţionale şi de întreţinere a sistemului de apă potabilă şi de canalizare, precum :

- monitorizarea și întreținerea rețelelor de apă și canalizare: verificarea stării conductelor, pompelor, stațiilor de tratare și epurare;
- intervenții în caz de avarii: identificarea rapidă a defecțiunilor și remedierea acestora pentru a asigura continuitatea serviciului;
- controlul calității apei: prelevarea de probe și verificarea parametrilor fizico-chimici și microbiologici conform normelor sanitare.

Clădirea ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 7997 din 21.12.2012 face parte din inventarul bunurilor aparţinând proprietăţii publice a Oraşului Târgu Ocna, atestat prin Anexa 9 – "*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Târgu Ocna"- Anexa* din Hotărârea Guvernului nr. 1347/2001 - privind atestarea domeniului public al județului Bacău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bacău.

Suprafaţa închiriată este de 261 mp, pentru care chiriaşul are obligaţia achitării unei chirii lunare calculată conform Hotărârii Consiliului local Târgu Ocna privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale .

Prin contractul de închiriere - art. 7, lit. g), chiriaşul are obligația de a solicita acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiţii in spaţiu.

In baza prevederii contractuale precizate, SC CRAB SA, prin adresa nr. 659 din 28.05.2025 a solicitat acordul autorităţii locale pentru a realiza lucrări de modernizare ale spaţiului închiriat, iar prin adresa nr. 11901 din 21.08.2025 a revenit cu informarea că spatiul necesită lucrări de modernizare şi îmbunătăţire , precum şi cu solicitarea de a compensa din valoarea chiriei lucrări de montare a unei centrale termice, având în vedere că imobilul nu este racordat la instalaţia de gaze şi nu dispune de un sistem de încălzire, fiind folosit un sistem depășit tehnic şi care nu prezintă siguranţă şi securitate din punct de vedere ISU .

Conform ofertei de proiectare şi execuţie branşament şi instalaţie utilizare gaze naturale şi montare centrală termică a SC Flavia SRL – societate autorizată ANRE pentru proiectări şi execuţii instalaţii gaze naturale, prezentată de către chiriaş, costurile unei astfel de investiţii au fost calculate la suma de 23.200 lei, fără TVA.

Conform normativelor în vigoare, lucrările de instalare a unei centrale termice intră in categoria lucrărilor de investiţie, fiind lucrări de modernizare şi de menţinere a clădirii in stare corespunzătoare destinaţiei, astfel că, cheltuielile avansate de chiriaş pentru realizarea lor pot fi compensate din contravaloarea chiriei.

Costuri estimative de proiectare , execuţie branşament / instalatie gaze naturale şi instalare centrală termica, conform Ofertei SC Flavia SRL		Contravaloare chirii lunare, calculate conform HCL nr. 96/2024 (ANEXA II)
Proiectare şi execuţie branşament gaze naturale	4.900 lei	• Chiria lunarã în anul 2025 conform AA nr.10 la Contractul de închiriere nr. 7997 din 21.12.2012 a fost stabilitã la valoarea de 3284 lei/lunã
Proiectare şi execuţie instalaţie de utilizare gaze naturae	4.800 lei	
Centrală termică	4.000 lei	
Execuţie instalaţie termică	9.500 lei	
TOTAL	23.200 lei, fãrã TVA	• Propunere compensare pentru 7 luni de chirie. Notã: se va ține cont de valoarea chiriei pentru anul 2026, actualizatã cu indicele de inflație

Cadrul legal aplicabil este oferit de prevederile:

- art. 1788, alin.1-3) Cod Civil care reglementează: ***sarcina reparațiilor*** - *Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii. Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obisnuită a bunului. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească sumele avansate de locatar pentru reparații.*

-art. 1823, alin.1) Cod Civil care reglementeaza: ***îmbunătățirile făcute de locatar -*** *locatorul are dreptul de a pastră lucrările adaugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.*

De asemenea, prevederile art. 1615-1616 şi următoarele din Codul civil, reglementează ca şi modalitate de stingere a obligaţiilor compensaţia, prin care datoriile reciproce dintre părţi se pot stinge, până la concurenţa celei mai mici dintre ele.

Administrația locală are in derulare obiective de investiții majore la nivelul localității, respectiv de infrastructura educațională, infrastructură turistică și rutieră, ce necesită alocari bugetare pentru cofinanțare si cheltuieli neeligibile, astfel încât nu au fost alocate resurse financiare pentru realizarea acestei investiţii .

Luând in considerare faptul că SC CRAB SA , in calitate de operator regional de servicii de apă şi de canalizare pentru judeţul Bacău şi prin Punctul de lucru deschis la Târgu Ocna desfăşoară o activitate de utilitate publică , proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul oraşului Târgu Ocna poate fi supus dezbaterii si adoptării de către Consiliului local, in forma prezentată.

SERVICIUL BUGET CONTABILITATE
Sef serviciu ANA DICHISEANU