



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

HOTĂRÂREA Nr. 201/2025

**privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea încheierii unui contract de
superficie între Asociația Composesorală Jigodin și Municipiul Miercurea-Ciuc**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 31 iulie 2025;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 33109/25.07.2025 și Raportul de specialitate nr. 33111/25.07.2025, întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, prin care s-a propus aprobarea studiului de oportunitate în vederea încheierii unui contract de superficie între Asociația Composesorală Jigodin și Municipiul Miercurea-Ciuc;

Pe baza rapoartelor:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr. 316/2019 pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici, actualizate, referitoare la Municipiul Miercurea-Ciuc, respectiv acordarea unui mandat special reprezentanților Municipiului Miercurea-Ciuc în vederea votării în cadrul AGA ADI "Harghita Víz" Egyesület ai indicatorilor tehnico-economici, actualizate, din Studiul de fezabilitate pentru „PROIECTUL REGIONAL DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII DE APĂ ȘI APĂ UZATĂ DIN JUDEȚUL HARGHITA”, cu modificările și completările ulterioare;

- Proiectul Regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita, precum și de Adresa nr. 5/13.01.2025 înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc sub nr. 1028/13.01.2025, prin care Asociația de Dezvoltare Intercomunitară „HARGITA VÍZ” Egyesület solicită asigurarea terenurilor necesare în vederea susținerii investițiilor;

- Adresa Asociației Composesorale Jigodin cu nr. 109/27.11.2024, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc nr. 52502/29.11.2024, prin care exprimă acordul cu privire la realizarea dezvoltării infrastructurii prin extinderea rețelei de apă potabilă și canalizare menajeră în zona Szécseny, respectiv cu amplasarea stației de pompare a apei potabile pe o suprafață totală de 2.947,02 mp, aflat în proprietatea composesoratului, contra unui cost;

- Adresa Harviz S.A. înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 33038/24.07.2025, prin care solicită asigurarea terenurilor pentru Gospodăriile de apă Szécseny și Csiba, comunicând coordonatele locațiilor;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, modificată de Hotărârea nr. 286/2024;

- Raportul de evaluare nr. 610269/2025, înregistrat la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 26340/10.06.2025, întocmit de evaluatorul Bálint G. László;

Luând în considerare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 551, pct. 2, art. 693-702, art. 1166-1170 din Codul civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și d), alin. (4), lit. f) și g), alin. (7) lit. n), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. f) și g), art. 196 alin. (1) lit. a), precum și art. 627 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea încheierii unui contract de suprafață între Asociația Composesorală Jigodin și Municipiul Miercurea-Ciuc, în vederea amplasării conductelor necesare pentru alimentarea rezervorului de înmagazinare și a stației de clorinare, respectiv construirea rezervorului de înmagazinare cu camera de vane și a stației de clorinare în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Szécseny, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește domnul Bors Béla, viceprimarul municipiului, cu semnarea cererii de ofertă în vederea încheierii unui contract de suprafață asupra unui teren extravilan cu suprafață de 2.947,02 mp din suprafața totală de 40.000 mp, înscrise în CF. nr. 65657, nr. 65554, nr. 65603 și nr. 65671 Miercurea-Ciuc, identificate prin nr. cadastrale 65657, 65554, 65603 și 65671, aflate în zona Szécseny.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, doamna Sógor Enikő;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- f) Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
CZIKÓ MÁRIA

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind încheierea unui contract de suprafață între Asociația Composesorală Jigodin și Municipiul Miercurea-Ciuc

1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. b) și d), alin. (4), lit. f), și g), alin. (7) lit. n), art. 139 alin. (1), (3) lit. f) și g), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Miercurea-Ciuc are atribuții, printre altele și privind:

- dezvoltarea economico socială și de mediu a municipiului,
- gestionarea serviciilor de interes local,
- asigurarea furnizării serviciilor publice de interes local privind serviciile comunitare de utilități publice de interes local stabilite prin lege.
- realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală,
- realizarea lucrărilor și ia măsurile necesare implementării și conformării cu prevederile angajamentelor asumate de România în calitate de stat membru al Uniunii Europene în domeniul protecției mediului și gospodăririi apelor pentru serviciile furnizate cetățenilor.

Pe parcursul întregului proces de achiziție publică, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor publice;
- g) asumarea răspunderii.

Pe parcursul aplicării procedurii Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Miercurea-Ciuc în vederea încheierii unui contract de suprafață între Asociația Composesorală Jigodin și Municipiul Miercurea-Ciuc cu scopul amplasării conductelor necesare pentru alimentarea rezervorului de înmagazinare și a stației de clorinare, respectiv construirea rezervorului de înmagazinare cu camera de vane și a stației de clorinare în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Szécseny, de către Municipiul Miercurea-Ciuc, care urmează a fi realizat în cadrul Proiectului Regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita.

Dreptul de suprafață este vizat asupra unui teren extravilan cu suprafață de 2.947,02 mp din suprafața totală de 40.000 mp, înscris în CF. nr. 65657, nr. 65554, nr. 65603 și nr. 65671 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastrale 65657, 65554, 65603 și 65671, aflat în zona Szécseny, fiind în proprietatea Asociației Composesorale Jigodin. Acest drept obținut va fi

intabulat în cartea funciară în favoarea Municipiului Miercurea-Ciuc, astfel cum este evidențiat în planul de situație atașat prezentei.

Prin Adresa nr. 52502/29.11.2024 Asociația Composesorală Jigodin exprimă acordul cu privire la realizarea dezvoltării infrastructurii prin extindere rețelei de apă potabilă și canalizare menajeră în zona Szécseny, respectiv cu amplasarea rezervorului de înmagazinare și a stației de clorinare pe o suprafață totală de 2.947,02 mp, aflat în proprietatea composesoratului.

3. Motivația constituirii dreptului de suprafață

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social sunt cele expuse mai jos:

a). Baza legală:

- art. 551, pct. 2, art. 693-702, art. 1166-1170 din Codul civil;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, modificată de Hotărârea nr. 286/2024;
- O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b). În fapt prezentăm următoarele:

Principalele argumente care justifică obținerea unui drept real (suprafață) asupra imobilului sunt următoarele:

1. Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita propune investiții, care vizează conformarea cu angajamentele asumate în cadrul Tratatului de aderare, privind asigurarea accesului populației la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă, asigurarea respectării standardelor de calitate a apei potabile, colectarea și epurarea conformă a apelor uzate în aglomerări cu peste 2000 locuitori echivalenți și asigurarea facilităților de management a nămolului de proces rezultat de la stațiile de tratare și epurare.
2. Proiectul se fundamentează pe Lista investițiilor prioritare stabilite în cadrul Master Planului de apă și apă uzată din județul Harghita și continuă proiectele orientate spre implementarea acquis-ului comunitar în domeniul apei și apei uzate și consolidarea procesului de regionalizare în acest sector.
3. Funcțiunile de interes public constă în îmbunătățirea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare din județul Harghita, prin extinderea și modernizarea infrastructurilor de apă și apă uzată din aria de operare a Operatorului Regional Harviz S.A.

Obiectivele principale la nivel de județ sunt:

- pentru alimentarea cu apă potabilă:
 - conformarea cu Directiva CE 2020/2184 privind calitatea apei potabile destinată consumului uman, în aria de proiect;
 - îmbunătățirea accesului la servicii de alimentare cu apă de calitate în conformitate cu Directiva 2020/2184 în aria de proiect;
 - asigurarea serviciului de alimentare cu apă potabilă la o presiune adecvată și fără întreruperi în furnizare;
 - asigurarea calității și disponibilității serviciilor de alimentare cu apă conform principiilor bazate pe maximizarea eficienței costurilor, a calității în furnizare și a suportabilității populației;
 - reducerea pierderilor de apă în aria de proiect după implementarea proiectului prin reabilitarea rețelelor de distribuție.
- pentru apă uzată:
 - conformarea cu Directiva privind colectarea și epurarea apelor uzate din zonele urbane 91/271/CE în aria de proiect;
 - îmbunătățirea serviciilor de colectare a apei uzate în aria de proiect prin creșterea gradului de acoperire la nivelul ariei de proiect, după implementarea proiectului și a altor proiecte asumate;

- creșterea gradului de acoperire cu servicii de epurare a apelor uzate în conformitate cu Directiva 91/271/CE după implementarea proiectului și a altor proiecte asumate;
- îmbunătățirea calității efluentului deversat în apele receptoare prin construirea noilor SEAU (stație de pompare de apă uzată).

4. Obiectivul: amplasarea unei gospodării care va fi formată din:
- Rezervor de înmagazinare cu camera de vane;
 - Stație de clorinare.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, dispune în art. 1 că, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral. Drepturile reale principale sunt: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute.

În conformitate cu art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, „Terenurile acestor forme asociative nu pot fi înstrăinate în nici un mod, în întregime sau în parte.”, ca urmare posesoriatele (în cazul nostru Asociația Composesorală Jigodin) nu pot (poate) transmite dreptul de proprietate altor persoane juridice.

Având în vedere restricția cuprinsă în art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000, singura posibilitate pentru obținerea unui drept real pentru executarea lucrărilor de construcții în scopul amplasării conductelor necesare pentru alimentarea rezervorului de înmagazinare și a stației de clorinare, respectiv construirea rezervorului de înmagazinare cu camera de vane și a stației de clorinare, ar fi posibil constituirea unui drept de superficie.

Harviz S.A. prin Adresa înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 33038/24.07.2025, comunică coordonatele locației, după cum urmează:

Locația pentru gospodărire de apă trebuie să fie poziționată pe o cotă de teren cu cel puțin 20 m mai mare decât punctul cel mai înalt al zonei care va fi alimentată cu apă potabilă, astfel pozițiile suprafețelor minime necesare care corespund tehnic pentru amplasarea Gospodăriei de apă (GA) Szécseny, propuse de proiectant sunt:

- a. Pct. 1: X: 558784,44, Y: 537374,58
- b. Pct. 2: X: 558746,34, Y: 537336,29
- c. Pct. 3: X: 558710,76, Y: 537371,71
- d. Pct. 4: X: 558748,85, Y: 537409,98.

Rezervor de înmagazinare apă potabilă

Rezervorul de înmagazinare apă potabilă este realizat sub forma unei construcții semi-îngropate, de formă cilindrică, acoperită la partea superioară și realizată integral din beton armat monolit. Rezervorul este compus din compartimentul de înmagazinare a apei și camera vanelor.

Suprafața interioară a rezervorului (radier, pereți, placă) se va impermeabiliza cu tencuieli/pelicle din materiale hidroizolante flexibile de tip pensulabil, cu aviz de apă potabilă.

Rezervorul va fi destinat stocării apei potabile cu rolul de a acumula apa în următoarele scopuri principale:

- compensarea variațiilor orare de debit;
- asigurarea rezervei intangibile necesare pentru stingerea incendiilor;
- asigurarea volumului de avarie în cazul scoaterii din funcțiune a conductei de aducțiune.

Rezervorul va fi amplasat la cota de CT=823 m față de nivelul mării. Amplasarea rezervorului în cadrul gospodăriei de apă se va face ținând cont de condițiile sanitare, conform HGR nr. 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Volumul de înmagazinare total al rezervorului va fi $V=250$ mc, în care este asigurată și rezerva intangibilă de incendiu, respectiv avarie (conform breviarelor anexate).

Rezervorul de înmagazinare va fi prevăzut cu:

- racorduri (inclusiv piese de trecere prin pereți): intrare/ ieșire apă potabilă, aspirație apă incendiu pentru alimentarea mijloacelor mobile PSI (racordul se termina într-un cămin amplasat lângă camera de vane, în apropierea drumului de acces în incintă), golire, preaplin, pentru traductor de nivel,
- gol acces cu capac etans, balustrada și scara de coborare din oțel inoxidabil prevăzută cu coș de siguranță,
- capac acces în zona robinetului cu plutitor,
- aerisiri prevăzute la partea superioară cu căciuli și site de protecție cu ochiuri de maxim 1 mm.

Camera de vane va fi prevăzută cu:

- instalații de iluminat și ventilare,
- basa colectare ape accidentale prevăzută cu pompa de drenaj,
- gol acces cu capac etans, balustrada și scara acces prevăzută cu coș de siguranță,
- pardoseală antiderapantă.

Pe conducta de intrare/ieșire a apei potabile în rezervor se prevede un robinet de închidere sertar cu acționare electrică a cărei acționare este comandată de traductorul de nivel aferent rezervorului. Rezervorul este prevăzut cu vană cu plutitor, ca măsură de siguranță în caz de defectare a robinetului acționat electric montat pe conducta de intrare.

Stație de clorinare

Pentru asigurarea dezinfecției apei livrate consumatorilor se prevede o instalație de clorinare cu hipoclorit de sodiu.

Instalația de clorinare va avea în componență următoarele :

- Rezervor stocare și consum NaOCl;
- Pompe dozatoare NaOCl - 3(2A+1R) pompe dozatoare;
- Electropompe alimentare analizor clor rezidual - 2(1A+1R) electropompe,
- Analizor de clor rezidual;
- Panou de comandă și control al dozei de NaOCl.

Echipamentele stației de clorinare se vor monta într-un container tehnologic compartimentat, prevăzut cu uși de acces și cu toate utilitățile necesare: electric, încălzire, ventilație, climatizare, sanitare. Se vor prevedea dotări PSI de prima intervenție în cazul unui eventual incendiu. Containerul tehnologic se va amplasa pe o platforma din betonat armat, executată pe un strat de balast compactat.

În cadrul Gospodăriei de apă se va efectua o:

- preclorinare - în funcție de debitul măsurat de debimetrul montat pe conducta de alimentare cu apă potabilă a rezervorului de înmagazinare.
- postclorinare - în funcție de clorul rezidual măsurat pe conducta de apă potabilă la consumatori.

5. Răspuns la nevoile actuale și viitoare ale comunității

Municipiul Miercurea-Ciuc este într-un proces continuu de dezvoltare, iar cererea pentru servicii publice moderne, infrastructură adecvată. În acest context:

- Dreptul de suprafață cu titlu oneros permite implementarea unor investiții publice adaptate nevoilor reale ale comunității;
- Administrația locală poate oferi cetățenilor utilități moderne.

4. Nivelul maxim al prețului de închiriere

Pentru stabilirea prețului contractului de suprafață cu titlu oneros s-a considerat preluarea calculării valorii ca în cazul stabilirii redevenței la concesiuni, sau ca în cazul stabilirii chiriei la închirieri.

Prețul final se va negocia prin negociere directă cu reprezentantul proprietarului tabular a imobilului pe baza unui raport de evaluare de către o persoană specializată, din care să rezulte un preț de piață al imobilului, pe care comisia de evaluare și negociere aprobată de consiliul local prin HCL nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, modificată de Hotărârea nr. 286/2024, va negocia prețul chiriei.

Prin Raportul de evaluare cu nr. 610269/2025, înregistrat la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 26340/10.06.2025, emis de evaluator autorizat Bálint László Î.I. se indică o valoare de piață de 4.230 Euro pentru suprafața de 2.947,02 mp.

Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 actualizată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.

Terenul extravilan în suprafață de 2.947,02 mp, situat în zona Szécseny, ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate a fost încadrat de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 329/2020 privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 329/2016 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc în zona D.

Conform Raportului de evaluare nr. 26340/10.06.2025, întocmit de evaluator autorizat Î.I. Bálint László, valoarea de piață a imobilului este stabilită la 21.400 lei, echivalent 4.230 Euro euro (curs BNR la 05.06.2025 = 5,0537 lei). Astfel, redevența minimă se calculează după următoarea formulă:

Valoare de piață teren 2.947 mp - 21.400,00 lei.

Valoare 1 mp – 7,26 lei.

Redevența minimă anuală – 21.400 lei : 25 ani = 856 lei/an.

Redevența minimă anuală în Euro -

$856 : 5,0693$ (curs BNR la 23.07.2025) = 168,85 Euro/an.

Prin Raportul de evaluare cu nr. 610269/2025, înregistrat la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 26340/10.06.2025, emis de evaluator autorizat Bálint László Î.I. se indică prețul de închiriere în funcție de drepturile oferite prin închiriere (culegere de fructe de pădure, plantații de vegetație cu fructe, vânat, pârtie de schii, altele) este cuprins între 360-5580 Euro/ha/an. Astfel, chiria minimă se calculează după următoarea formulă:

1 Ha 360 Euro/Ha/an

0,2947 Ha..... x

 $X = 0,2947 \times 360 = 106,09 \text{ Euro/an}$

1

Având în vedere cele prezentate, propunem limita maximă de 169,85 Euro/an.

Modul de achitare a chiriei va fi stabilit prin contractul de superficie.

5. Procedura utilizată pentru închirierea imobilului și justificarea alegerii procedurii

Imobilul – teren extravilan cu suprafața de 2.947,02 mp, înscris în Cartea funciară nr. 65657, nr. 65554, nr. 65603 și nr. 65671 Miercurea-Ciuc, este situat în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Szécseny, proprietar tabular fiind Asociația Composesorală Jigodin.

Din lipsa unui teren în zona Szécseny în patrimoniul Municipiului Miercurea-Ciuc corespunzător, Municipiul Miercurea-Ciuc își manifestă intenția de a obține un drept real (drept de superficie) asupra imobilului-teren situat în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Szécseny, în baza art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) și (2) din Hotărârea nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, modificată de Hotărârea nr. 286/2024.

Având în vedere cele prezentate este oportună realizarea demersurilor pentru obținerea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra imobilului în suprafață de 2.947,02 mp, identificat prin CF nr. 65657, nr. 65554, nr. 65603, nr. 65671 Miercurea-Ciuc.

Modalitatea de soluționare va fi prin încheierea unui contract de suprafață în formă autentică.

Viceprimar
Bors Béla

Șef serviciu
Salamon Ildikó

Președintele ședinței
CZIKÓ MÁRIA

([redacted])

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

([redacted])