



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

HOTĂRÂREA Nr. 158/2025

**privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unui imobil,
situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr.3/str. Kossuth Lajos
nr.1 bis**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 10 iunie 2025;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 25047/29.05.2025 și Raportul de specialitate nr. 25050/29.05.2025 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, prin care s-a propus aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unui imobil, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr. 3/str. Kossuth Lajos nr.1 bis, respectiv Certificatul de urbanism nr. 526/08.08.2024;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice,
- activități științifice, învățământ, cultură și orașe înfrățite,
- de urbanism
- economice, servicii publice și comerț;

Luând în considerare Hotărârea nr. 74/2025 privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2025, și estimări pentru anul 2026-2028, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) și (2) din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele din Codul civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și lit. d), alin. (4) lit. e) și lit. f), alin. (7) lit. a), lit. b), lit. d), lit. e), lit. g), lit. k), lit. l), lit. s), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea achiziționării imobilului, compus din construcție și teren, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr. 3/str. Kossuth Lajos nr.1 bis, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă intenția de achiziționare a imobilului, compus din fundație și demisol (bloc 35 tronson 5, 6), cu destinație de locuință cu regim de înălțime P+3, nivele cu comerț și servicii la parter, cu o suprafață construită la sol 290 mp, din fundație și demisol (bloc 35 tronson 7), cu destinație de locuință cu regim de înălțime P+3, nivele cu comerț și servicii la parter, cu o suprafață construită la sol 309 mp, și teren aferent în suprafață de 1.931 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr. 3/str. Kossuth Lajos nr. 1 bis, înscris în

Cartea funciară nr. 59203 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 59203, 59203-C1, 59203-C2, de la proprietarul tabular Kassai Tiberiu.

Art. 3. Se împuternicește domnul Bors Béla, viceprimarul municipiului, cu semnarea cererii de ofertă în vederea achiziționării imobilului, identificat la art.2.

Art. 4. 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. 5. 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
FÜLEKI ZOLTAN-LADISLAU



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar General
WOHLFA JLF



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind achiziționării a unui imobil situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr. 3/str. Kossuth Lajos nr.1 bis

1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. b) și lit. d), alin. (4) lit. e) și lit. f), alin. (7) lit. a), lit. b), lit. d), lit. e), lit. g), lit. k), lit. l), lit. s) 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:
 - educația;
 - serviciile sociale pentru protecția copilului, a persoanelor cu handicap, a persoanelor vârstnice, a familiei și a altor persoane sau grupuri aflate în nevoie socială;
 - cultura;
 - tineretul;
 - ordinea publică;
 - dezvoltarea urbană;
 - evidența persoanelor;
 - alte servicii publice de interes local stabilite prin lege.
- realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală,
- dezvoltarea urbană, protecția și refacerea mediului.

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 achiziționat

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Miercurea-Ciuc în vederea achiziționării imobilului, compus din

- teren intravilan cu o suprafață de 1.931 mp, cu categoria de folosință: curți construcții.
- fundație și demisol (bloc 35 tronson 5, 6), cu destinație de locuință cu regim de înălțime P+3, nivele cu comerț și servicii la parter, cu o suprafață construită la sol 290 mp,
- din fundație și demisol (bloc 35 tronson 7), cu destinație de locuință cu regim de înălțime P+3, nivele cu comerț și servicii la parter, cu o suprafață construită la sol 309 mp,

Imobilul în cauză este compus din fundații și teren, se află în proprietate privată, intabulat cu titlu de cumpărare și schimb în favoarea numitului Kassai Tiberiu.

Imobilul este situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr. 3, str. Kossuth Lajos nr. 1 Bis și este întabulat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Miercurea Ciuc, în Cartea funciară nr. 59203 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 59203, 59203-C1, 59203-C2, fiind liber de orice sarcini, atât scriptic cât și faptic.

Imobilul este amplasat în municipiul Miercurea-Ciuc, zonă centrală, accesul la proprietate se face direct din strada Kossuth Lajos, respectiv din strada Márton Áron, nu este racordat la utilități: energie electrică, apă, canalizare.

Potrivit Adresei Direcției generale arhitect șef și gospodărire urbană nr. 1974/23.01.2025, imobilul se află în zonă de protecție a monumentelor istorice: Ansamblul urban – locuințe cu magazine la parter str. Márton Áron (fosta George Coșbuc) nr. 2-4 cu cod HR-II-m-B-12728, Casa Zakariás cu cod HR-II-m-B-12736.

Terenul se încadrează parțial în zona SZCP Centru_a – Centru nou, parțial în zona SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor, conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului aprobat cu HCL nr. 376/2018, prelungită valabilitatea cu HCL nr. 346/2022.

Potrivit adresei sus-arătate și a Certificatului de urbanism nr. 526/08.08.2024 utilizările admise sunt: locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, parcaje multietajate.

3. Motivația achiziționării

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

a). Baza legală:

- prevederile art. 1650 și urm. din Codul civil;
- prevederile Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b). În fapt prezintăm următoarele:

Prin Adresa nr. 1077/13.01.2025, Dl. Kassai Tiberiu exprimă intenția de vânzare a imobilului, compus din fundații și teren în suprafață de 1.931 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Márton Áron nr. 3, str. Kossuth Lajos nr. 1 Bis, înscris în CF nr. 59203 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 59203, 59203-C1, 59203-C2. În vederea obținerii mai multor informații de gen urbanistic a depus Certificatul de urbanism nr. 526/08.08.2024.

Principalele argumente care justifică achiziționarea imobilului sunt următoarele:

1. Revitalizarea unei zone centrale neutilizate

Imobilul-teren în cauză se află într-o poziție centrală, strategică, dar este în prezent neexploatat, fiind ocupat de fundații nefinalizate și abandonate de o perioadă îndelungată. Această situație contribuie negativ la peisajul urban și afectează coerența și atractivitatea centrului municipiului. Prin achiziționarea terenului de către administrația locală:

- Se elimină peisajul urban neatractiv;
- Se contribuie la estetizarea și funcționalizarea centrului orașului;
- Se creează premise pentru reintroducerea în circuitul funcțional al unui spațiu care, în prezent, generează doar costuri indirecte (estetice, sociale, de siguranță).

2. Poziționare strategică pentru funcțiuni de interes public

Având în vedere amplasamentul ultracentral, terenul oferă oportunități excelente pentru dezvoltarea unor funcțiuni cu impact major pentru comunitate, precum:

- Funcțiuni administrative – sediu pentru instituții locale sau servicii publice, spre exemplu sediu pentru Poliția Locală Miercurea-Ciuc, sediu pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc;
- Funcțiuni culturale – centru cultural, sediu pentru Teatrul Coreografic Secuiesc Harghita;
- Funcțiuni educaționale – dezvoltarea rețelei școlare pentru rezolvarea problemei acute a lipsei spațiilor pentru clasele pregătitoare, spații pentru activități extracurriculare;
- Parcaje multietajate – rezolvarea unei probleme cronice a zonei centrale privind lipsa locurilor de parcare.

Aceste funcțiuni sunt compatibile cu reglementările urbanistice și pot contribui la diversificarea utilizărilor urbane într-un mod echilibrat și durabil.

În ceea ce privește posibilitatea utilizării imobilului în vederea construirii unei parcuri multietajate arătăm că problema insuficienței parcarilor din municipiu și dificultățile cu care se confruntă cetățenii în acest sens este una existentă și invocată în mod permanent de cetățeni pe toate forurile.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Miercurea-Ciuc pentru perioada 2021-2030 identifică probleme semnificative în ceea ce privește sistemul de parcuri din oraș, conform unui sondaj realizat în rândul cetățenilor. Principalul obstacol în dezvoltarea locală este gestionarea transportului și a parcarilor, iar soluțiile de transport și parcare ar trebui să fie prioritare în viitoarele planuri de dezvoltare.

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, Miercurea-Ciuc se confruntă cu probleme similare celor din majoritatea orașelor UE. În timpul săptămânii, majoritatea deplasărilor se fac cu autoturismul (41,84%), urmate de deplasările pe jos (34,30%). Printre cele mai mari probleme semnalate de cetățeni sunt insuficiența locurilor de parcare (67,66%), lipsa locurilor de parcare cu plată (16,27%) și degradarea acestora (10,05%).

În 2016, existau 1.974 de locuri de parcare în zone delimitate, dar numărul autoturismelor a crescut considerabil, iar multe familii dețin mai multe autovehicule. Problema principală a parcarilor este concentrată în zona centrală, în special în apropierea străzii Kossuth Lajos, unde se află multe instituții importante și servicii cu trafic ridicat. Căutările îndelungate de locuri de parcare au un impact negativ asupra mediului și pot reprezenta un risc pentru bicicliști, un mod de transport tot mai utilizat.

Pentru a rezolva această problemă, se propune o soluție intermodală, în care cetățenii pot combina diferite moduri de transport, în funcție de necesități. Astfel, este necesar să se dezvolte zone de parcare în apropierea stațiilor de transport public și să se creeze infrastructuri care să încurajeze utilizarea bicicletelor și a altor alternative de transport.

De asemenea, se recomandă construirea de parcuri subterane și supraterane, mai ales în zona centrală, pentru a optimiza utilizarea terenurilor și a îmbunătăți aspectul urban.

În concluzie, pentru a rezolva problema parcarilor în Miercurea-Ciuc, se propun investiții în parcuri cu plată și crearea de noi locuri de parcare, cu un impact pozitiv asupra traficului, mediului și calității vieții locuitorilor orașului și ai zonei metropolitane.

3. 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 și spații culturale este în creștere. În acest context:

- Achiziția permite implementarea unor investiții publice adaptate nevoilor reale ale comunității;
- Administrația locală poate oferi cetățenilor servicii mai accesibile și mai bine organizate;

4. Control public asupra dezvoltării urbane

Achiziționarea imobilului de către Municipiul Miercurea-Ciuc asigură controlul public asupra unei zone de interes major. În lipsa acestei intervenții:

- Imobilul ar putea deveni obiectul unor dezvoltări imobiliare private care nu corespund interesului public;
- Riscul unei ocupări necontrolate sau subutilizate ar persista, afectând negativ dezvoltarea coerentă a zonei centrale;
- Municipiul Miercurea-Ciuc ar pierde oportunitatea de a planifica strategic dezvoltarea acestei părți a orașului.

Prin preluarea în proprietate publică, imobilul poate fi integrat în planuri urbanistice pe termen lung, în acord cu interesele cetățenilor.

5. Posibilități de accesare a fondurilor nerambursabile

Terenul, odată achiziționat, devine eligibil pentru proiecte finanțate prin:

- Programe europene (PNRR, POR 2021-2027, fonduri de coeziune);
- Fonduri guvernamentale (PNDL, CNI);
- Proiecte transfrontaliere sau parteneriate internaționale.

Achiziția este astfel un pas premergător important pentru atragerea de finanțări externe care să acopere cheltuielile de investiție și să maximizeze eficiența fondurilor locale.

6. Creșterea patrimoniului imobiliar al municipiului

Din perspectiva gestiunii patrimoniului public:

- Imobilul achiziționat devine un activ valoros pentru municipiu;
- Poate genera venituri sau economii bugetare prin utilizarea proprie sau în regim concesionat/închiriat pentru activități publice.

7. Eliminarea riscurilor și problemelor de securitate

Fundațiile abandonate de pe teren pot reprezenta:

- Un pericol fizic pentru cetățeni, în special copii sau persoane vulnerabile;
- O zonă predispusă la acte de vandalism, focare de infecție sau adăposturi neautorizate;
- Un factor de depreciere a valorii terenurilor învecinate și de afectare a confortului locuitorilor din zonă.

Prin achiziție și amenajare, aceste riscuri sunt eliminate, iar zona devine un exemplu de reconversie urbană de succes.

Concluzie

Achiziționarea imobilului identificat prin CF nr. 59203 este o investiție strategică pe termen lung, justificată din multiple perspective – urbanistică, economică, socială și administrativă. Această inițiativă permite:

- Recâștigarea controlului asupra unei zone cheie a municipiului;
- Punerea în valoare a unui imobil neutilizat din zona centrală;
- Crearea de premise solide pentru dezvoltări publice în beneficiul direct al comunității;
- Consolidarea patrimoniului imobiliar al administrației publice locale.

Referitor la starea construcțiilor (fundații), respectiv dacă corespund pentru realizarea unui noi construcții prin Adresa Direcției generale arhitect șef și gospodărire urbană nr. 1974/23.01.2025 se va propune realizarea unei expertize tehnice de către un expert tehnic atestat.

4. Nivelul maxim al prețului de cumpărare

Prețul de cumpărare se va negocia prin negociere directă cu proprietarul 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. 119/2021, va negocia prețul de cumpărare.

Prin adresa ofertantului cu nr. 23036/19.05.2025 se indică un preț de 400 Euro/mp. Astfel, pentru suprafața de 1.931 mp. ofertantul solicită suma de 772.400 Euro.

5. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii

Luând în considerare caracteristicile imobilului identificat mai sus, imobilul poate îndeplini cerințele realizării de:

- a) clădire administrativă – sediu pentru instituții locale sau servicii publice, spre exemplu sediu pentru Poliția Locală Miercurea-Ciuc, sediu pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc;
- b) funcțiuni culturale – centru cultural, sediu pentru Teatrul Coreografic Secuiesc Harghita;
- c) funcțiuni educaționale – dezvoltarea rețelei școlare pentru rezolvarea problemei acute a lipsei spațiilor pentru clasele pregătitoare, spații pentru activități extracurriculare;
- d) parcaje multietajate.

Arătăm că oferta domnului Kassai Tiberiu înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 1077/13.01.2025, precizată prin adresa nr. 23036/19.05.2025 este singura ofertă pentru vânzarea unui teren constructibil în centrul Mun. Miercurea-Ciuc, primită de către Mun. Miercurea-Ciuc, care are dimensiuni corespunzătoare, cu posibilitatea realizării a două căi de acces și care din punct de vedere urbanistic corespunde unor funcțiuni multiple.

Imobilul – teren și fundație, aflat în vecinătatea imobilului în cauză, pe str. Kossuth Lajos, identificat prin CF nr. 53403 Miercurea-Ciuc, aflat în proprietatea Iris Service S.A. are o suprafață de doar 621 mp, nefiind posibilă construirea unei clădiri și locuri de parcare suficiente care să o deservească o posibilă parcare multietajată în zona centrală.

Imobilul-teren, proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc în suprafață de 10.577 mp, identificat prin CF nr. 70147 și CF nr. 70146 Miercurea-Ciuc, deși liber la data prezentei, face obiectul investiției "Amenajare locuri de parcare, drum de acces și alei în zona pictor Nagy István" faza DALI.

Astfel, datorită caracteristicilor (corespunde unor funcțiuni multiple) și locului de amplasare locația este unică, fiind aplicabile dispozițiile art. 11 alin. (1) și (2) din Regulamentul de stabilire a modalităților de achiziție de bunuri imobile, aprobat de Hotărârea nr.119/2021.

Lipsa unui imobil în patrimoniul Municipiului Miercurea-Ciuc, corespunzător pentru sediu de instituție publică, pentru funcțiuni culturale, funcțiuni educative și parcare multietajată își reprezintă o problemă, astfel Municipiul Miercurea Ciuc își manifestă intenția de a cumpăra un imobil situat în municipiul Miercurea-Ciuc, în baza art. 11 din Hotărârea nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele prezentate este oportună realizarea demersurilor pentru achiziționarea imobilului identificat prin CF nr. 59203-Miercurea-Ciuc.

Modalitatea de achiziționare va fi prin cumpărarea directă prin negocierea prețului de achiziție cu încheierea unui act în forma autentică și înscrierea imobilului în carte funciară în favoarea achizitorului.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN-LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar General
WOHLFAI [redacted] OLF