



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

**HOTĂRÂREA Nr. 196/2023**

**privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unor imobile,  
situate în Jigodin Băi**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 iunie 2023;

Ținând cont de Referatul nr. 60871/10.11.2022 a Biroului dezvoltare economică și digitalizare, de Referatul nr. 17681/28.03.2023 a Serviciului de amenajare teritoriului și urbanism și de Adresa ANRM nr. 13950/16.09.2022, înregistrat la Municipiul Miercurea-Ciuc sub nr. 49547/16.09.2022;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 31967/19.06.2023 și Raportul de specialitate nr. 31971/19.06.2023 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, prin care s-a propus aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării unor imobile-terenuri, situate în Jigodin Băi, necesare pentru dezvoltarea urbană a zonei Jigodin Băi;

Pe baza rapoartelor comisiei

- juridice,
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism
- activități științifice, învățământ, cultură și orașe înfrățite
- sănătate, protecție socială, tineret, sport, agrement, turism și culte;

Având în vedere Hotărârea al Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr. 35/24.02.2017, rectificată prin Hotărârea nr. 209/28.07.2017 privind exercitarea dreptului de preemțiune cu privire la intenția de vânzare asupra cotei de 1/8 parte din imobilul situat în municipiul Miercurea-Ciuc, Băile Jigodin, oferit de către coproprietarii acestora;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere Informarea nr. 57261/21.10.2022 înaintată Consiliului Local Miercurea-Ciuc;

Luând în considerare Hotărârea nr. 26/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2023 și estimări pentru anii 2024-2026, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. [268/2001](#) privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului;

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

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. f), k), 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 a unor terenuri, situate în Jigodin Băi, conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul dezvoltării urbane a zonei Jigodin Băi.

**Art. 2.** Se aprobă intenția de achiziționare a imobilului, compus din teren, cu suprafață de 1.758 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, localitate componentă Jigodin Băi, înscris în Cartea funciară nr. 66330 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 66330, de la proprietarii tabulari ~~Lucian Miercurea Ciuc și Lucian Miercurea Ciuc~~

**Art. 3.** Se aprobă intenția de achiziționare a imobilului, compus din teren, cu suprafață de 1.758 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, localitate componentă Jigodin Băi, înscris în Cartea funciară nr. 66331 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 66331, de la proprietarii tabulari ~~Lucian Miercurea Ciuc și Lucian Miercurea Ciuc~~

**Art. 4.** Se împuternicește domnul Bors Béla, viceprimarul municipiului, cu semnarea cererii de ofertă în vederea achiziționării imobilului, identificat la art.2 și art.3.

**Art. 5.** 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. 6.** 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**  
**VARGA CSABA PÁL**

**Contrasemnează pentru legalitate –**  
**Secretar                      ral**  
**WOHLFAF                      DOLF**

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### privind achiziționării a unor terenuri situate în Jigodin Băi

#### 1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. b) d), alin. (7) lit. f), k), 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, asigură furnizarea serviciilor publice de interes local privind sportul, dezvoltarea urbană și alte servicii publice.

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 unor terenuri, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, în localitate componentă Jigodin Băi, după cum urmează:

- Imobilul teren, cu o suprafață de 1.758 mp, cu destinație de curți construcții, se află în proprietate privată, fiind înscris în Cartea funciară nr. 66330 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 66330, dobândit prin titlu de moștenire de proprietarii tabulari

u în cota de  $\frac{3}{4}$  parte și cota de  $\frac{1}{4}$  parte.

- Imobilul teren, cu o suprafață de 1.758 mp, cu destinație de curți construcții, se află în proprietate privată, fiind înscris în Cartea funciară nr. 66331 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 66331, dobândit prin titlu de moștenire în cota de  $\frac{1}{3}$  parte de proprietarii tabulari

Imobilele situate în Jigodin Băi, întabulate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita-Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Miercurea Ciuc, în Cărțile funciare nr. 66330 și nr. 66331 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 66330 și 66331, sunt liberi de orice sarcini, atât scriptic cât și faptic.

Totodată subliniem că imobilele oferite sunt amplasate în imediata vecinătate a imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, identificate prin CF nr. 66777

(2.940 mp), CF nr. 64360 (10.315 mp) și CF nr. 66329 (11.393 mp), astfel datorită locului de amplasare locația este unică, fiind aplicabile dispozițiile art. 11 din Regulamentul de stabilire a modalităților de achiziție de bunuri imobile, aprobat de Hotărârea nr.119/2021.

Imobilele sunt amplasate în localitatea Jigodin Băi, accesul la proprietate se face din strada Jigodin Băi, prin terenul identificat prin CF nr. 66777 și nr. 66329, este la distanță mică la utilități: energie electrică, apă, canalizare, stație de autobus.

### 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 Hotărârii Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr. 35/24.02.2017, rectificată prin Hotărârea nr. 209/28.07.2017 privind exercitarea dreptului de preemțiune cu privire la intenția de vânzare asupra cotei de 1/8 parte din imobilul situat în municipiul Miercurea-Ciuc, Băile Jigodin, oferit de către coproprietarii acestora;
- prevederile Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;
- prevederile OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b). În fapt prezintăm următoarele:

Prin Adresa nr. 52.520/29.09.2022, doamna \_\_\_\_\_ solicită finalizarea exercitării dreptului de preemțiune cu privire la intenția de vânzare a imobilului compus din terenuri situate în Miercurea-Ciuc, Băile Jigodin, înscrise în CF nr. 66330 și nr. 66331 (provenind din CF nr. 50177), aprobată de Consiliul Local Miercurea-Ciuc prin HCL nr. 35/2017.

Imobilul - teren situat în Miercurea-Ciuc, Băile Jigodin, înscris în CF vechi nr. 4883 al localității Jigodin nr. Top 584/2 și 585/1 în suprafață totală de 28.125 mp a fost preluat în mod abuziv în 1967. În conformitate cu prevederile art. 7, art. 9, art. 21 din Legea nr. 10/2001 republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, în baza Dispoziției nr.1305 din 27.07.2009 al primarului municipiului Miercurea Ciuc și conform Protocolului de predare-preluare nr.12163/30.09.2009 a fost predat efectiv cota de 4/8 parte (7.031 mp + 3.669 mp + 3.363 mp) ce revine din imobilul situat în municipiul Miercurea-Ciuc, Băile Jigodin și construcția aflată pe aceasta, în favoarea notificatorilor Z \_\_\_\_\_

.Iar în baza Protocolului de predare-preluare nr.13175/14.10.2010 a fost predat efectiv cota de 1/8 parte (3.516 mp) ce revine din imobilul în favoarea notificatorilor E \_\_\_\_\_ și L \_\_\_\_\_

Terenul predat (în cote părți) identificat în dispoziție prin CF nr. 4883 al localității Jigodin nr. Top 584/2 și 585/1 a fost transcris în CF nr. 50177 Miercurea-Ciuc. Cota de 3/8 parte a revenit Municipiului Miercurea-Ciuc.

În anul 2016 dl. K \_\_\_\_\_ a formulat o acțiune civilă sub nr. 1634/258/2016, prin care solicită intabularea dreptului de proprietate în favoarea notificatorilor cu titlu de restituire în baza Legii nr. 10/2001, totodată și dispunerea ieșirii din indiviziune asupra imobilelor restituite identificate prin CF nr. 50177.

În anul 2017 proprietarii imobilului (

C \_\_\_\_\_, moștenitorii defunctului I \_\_\_\_\_ u,  
B \_\_\_\_\_-I \_\_\_\_\_ a, moștenitorii defunctului \_\_\_\_\_ n au depus

cererea nr. 1266/31.01.2017 prin care ne-au comunicat intenția lor de vânzare a imobilului, adică cota de 1/8 parte. Prin Hotărârea nr. 35/24.02.2017, rectificată prin Hotărârea nr. 209/28.07.2017 Consiliul Local Miercurea-Ciuc a decis exercitarea dreptului de preemțiune cu privire la intenția de vânzare asupra cotei de 1/8 parte din imobilul sus menționat.

În anul 2018 prin Sentința civilă nr. 1646/2018 Judecătoria Miercurea Ciuc, dispune ieșirea din indiviziune prin atribuirea loturilor, cum a fost prevăzute în anexa grafică nr. 1 din Completarea la Raportul de expertiză întocmit de Expertul tehnic judiciar ing. I \_\_\_\_\_, pe care îl omologa după cum urmează:

1. Lotul nr. 1 în suprafață de 11.393 mp (nr. cad. 50177/2), a fost atribuit Municipiului Miercurea-Ciuc. (transcris în CF nr. 66329);
2. Lotul nr. 2 în suprafață de 1.758 mp (nr. cad. 50177/4). a fost atribuit moștenitorilor defunctului \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, soț și soție, \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, Victorina-Margareta (transcris în CF nr. 66330);
3. Lotul nr. 3 în suprafață de 1.758 mp (nr. cad. 50177/5), a fost atribuit moștenitorilor defunctului \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, soț și soție, \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (transcris în CF nr. 66331);
4. Lotul nr. 4 în suprafață de 2.624 mp ( nr. cad. 50177/1), a fost atribuit lui I \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (transcris în CF nr. 66332);
5. Lotul nr. 5 în suprafață de 4.407 mp.(nr. cad. 50177/3), a fost atribuit Municipiului Miercurea-Ciuc, pe terenul inclus în acest lot se află construcțiile 50177-C7 și 50177-C9 din proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc și construcțiile înscrise sub 50177-C8 din proprietatea lui \_\_\_\_\_ (transcris în CF nr. 66333);
6. Lotul nr. 6 în suprafață de 1.223 mp (nr. cad. 50177/6), a fost atribuit lui \_\_\_\_\_ (transcris în CF nr. 66334);
7. Lotul nr. 7 în suprafață de 1.223 mp (nr. cad. 50177/7), a fost atribuit lui \_\_\_\_\_ (transcris în CF nr. 66335);
8. Lotul nr. 8 în suprafață de 1.223 mp( nr. cad. 50177/6), a fost atribuit lui I \_\_\_\_\_ (transcris în CF nr. 66336).

Prin Sentința civilă nr. 1646/2018 Judecătoria Miercurea-Ciuc, a obligat pe Municipiul Miercurea-Ciuc la plata suprafeței de 4.407 mp în favoarea reclamantului I \_\_\_\_\_ a, în vederea egalizării loturilor, ca urmare Municipiul Miercurea-Ciuc devine proprietar asupra terenului în suprafață totală de 18.317 mp (11.393 mp + 4.407 mp + 2.517 mp).

La data de 22.10.2018 prin Adresa nr. 22640 I \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a ne-a comunicat că acceptă hotărârea Judecătoriei Miercurea Ciuc și mențin intenția de vânzare a imobilului către Municipiul Miercurea-Ciuc.

Prin Informarea nr. 57261/21.10.2022 a fost prezentată situația imobilului, respectiv faptul că Hotărârea nr. 35/2017 nu a fost pusă în executare și finalizată prin începerea procedurii de cumpărare al imobilului-teren.

Stațiunea Jigodin Băi este o localitate componentă a municipiului Miercurea-Ciuc, o stațiune balneoclimaterică de interes local, devenind cunoscută datorită apei termale, care sunt recomandate în apî este indicată și în cure externe, boli ale sistemului nervos, în boli ale aparatului cardiovascular. Stațiunea Jigodin Băi se integrează într-un mediu geografic cu certe posibilități de valorificare în domeniul turismului, oferind posibilități de odihnă și tratament, stațiunea are un rol important în viața turistică a orașului.

Prin Referatul nr. 60871/10.11.2023, Biroul dezvoltare economică și digitalizare, prezintă Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană al Municipiului Miercurea-Ciuc, precum și a Zonei Urbane Funcționale aferente referitor la zona Jigodin Băi.

Conform **Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană al Municipiului Miercurea-Ciuc precum și a Zonei Urbane Funcționale aferente**, punctul Mediul natural:

„Cele mai importante izvoare de apă minerală în oraș se găsesc la: Șumuleu-Ciuc, la Băile Miercurea-Ciuc și Jigodin-Băi, respectiv la 19 km de oraș, la o altitudine de 1350 m, la Băile Harghita care aparține administrativ municipiului Miercurea Ciuc.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Miercurea Ciuc întâlnim aria naturală protejată Băile Jigodin – Csihányos, care este o arie protejată de interes local cu o suprafață de 253 hectare. A fost declarată rezervație datorită prezenței speciilor de plante și animalelor rare și ocrotite care se întâlnesc aici. Municipiul Miercurea Ciuc va actualiza Hotărârea Consiliului Local nr.24/2004 privind aprobarea instituirii regimului provizoriu de ocrotire a rezervației naturale “Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății” și va implementa prevederile acestuia. Miercurea Ciuc este înconjurat și de arii naturale protejate din rețeaua Natura 2000: ROSCI0323B Munții Ciucului; ROSPA0034 A Depresiunea și Munții Ciucului.”

În consecință, din punct de vedere al mediului natural, al resurselor minerale (izvoare minerale), al turismului, zona Băile Jigodin este importantă pentru Municipiul Miercurea-Ciuc, așa cum reiese din **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană al Municipiului Miercurea-Ciuc precum și a Zonei Urbane Funcționale aferente**, și diferite puncte ale Strategiei se referă la această zonă, în legătură cu reabilitatea ștrandului, dezvoltarea zonelor periferice, interconectarea, dezvoltarea spațială, turism, remediarea deficiențelor iluminatului stradal etc.

Având în vedere cele cuprinse în **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană al Municipiului Miercurea-Ciuc precum și a Zonei Urbane Funcționale aferente** cu privire la Băile Jigodin, în special punctul 4.2.1.1.10, de unde reiese necesitatea dezvoltării ștrandului Jigodin, Municipiul Miercurea-Ciuc a început să facă demersuri în privința verificării posibilității realizării unor investiții. Un prim pas a fost solicitarea unui punct de vedere de specialitate prin adresele nr. 48402/08.09.2022, respectiv 48776/12.09.2022 de la Agenția Națională de Resurse Minerale, cu privire la posibilitatea de realizare a unor investiții compuse din unități de cazare și centru de wellness, în zona Băile Jigodin.

Din Adresa ANMR nr. 13950/16.09.2022, înregistrată sub nr. 49847/16.09.2022 la Municipiul Miercurea-Ciuc, rezultă că „...în arealul cartierului Jigodin în perioada 2000-2022 s-au emis avize de investiții (potrivit prevederilor art. 3 lit. f) din H.G. nr. 1419/18.11.2009) privind amplasamente pentru obiective civile și industriale, considerăm, pe baza datelor avute la dispoziție, că investiția preconizată se va suspenda actului de reglementare amintit. În faza studiului de oportunitate cu privire la investiția pe care intenționați să o realizați (pe terenul delimitat de coordonatele transmise) ANMR, prin direcția de resort, va sprijini prin avizarea amplasamentului”.

Prin Referatul nr. 17681/28.03.2023, Serviciul de amenajarea teritoriului și urbanism referitor la imobilul în cauză comunică, acesta se află în extravilanul localității Miercurea-Ciuc, conform Planului urbanistic general, reaprobat cu HCL nr. 376/2018 și prelungit cu HCL nr. 346/2022 și în zona de protecție Natura 2000 și în perimetrul hidrogeologic de apă minerală. Totodată propune cumpărarea imobilului, motivând că Municipiul Miercurea-Ciuc va investi în zonă și există posibilitatea de a introduce terenurile din extravilan în intravilan prin elaborarea unui plan urbanistic zonal sau în cadrul actualizării planului urbanism general al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Totodată menționăm că imobilele oferite sunt amplasate în imediata vecinătate a imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, identificate prin CF nr. 66777 (2.940 mp), CF nr. 64360 (10.315 mp) și CF nr. 66329 (11.393 mp), astfel datorită locului de amplasare locația este unică, fiind aplicabile dispozițiile art. 11 din Regulamentul de stabilire a modalităților de achiziție de bunuri imobile, aprobat de Hotărârea nr. 119/2021.

#### **4. Nivelul maxim al prețului de cumpărare**

Prețul de cumpărare se va negocia prin negociere directă cu proprietarii tabulari a imobilelor pe baza unui raport de evaluare.

## 5. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii

Luând în considerare caracteristicile imobilelor identificate mai sus, considerăm că terenurile pot îndeplini cerințele realizării și înființării unor investiții pentru dezvoltarea zonei Jigodin Băi, astfel Municipiul Miercurea Ciuc își manifestă intenția de a cumpăra imobilele situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Jigodin Băi, în baza art. 11 din Hotărârea nr. 119/30.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

Având în vedere cele prezentate este oportună realizarea demersurilor pentru achiziționarea de imobile-terenuri în scopul dezvoltării urbane a zonei Jigodin Băi.

Imobilele pot fi achiziționate după efectuarea unui raport de evaluare de către o persoană specializată, neutră, 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.

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.

Viceprimar  
Bors Béla

Administrator public /  
Dósa Szilárd

Șef serviciu  
Salamon Ildikó

Președintele ședinței  
VARGA CSABA PÁL

Contrasemnează pentru legalitate –  
Secretar general  
WOHLFAI DOLF