

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea HCLS3 nr. 176/2025 privind identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,

Având în vedere:

- Adresa d-lui consilier local Matei Romulus-Eugen, înregistrată la Primăria Sectorului 3 cu nr. 12.12.16./23.03.2026;
- Referatul de aprobare nr. 12.12.16./23.03.2026 al d-lui Matei Romulus-Eugen, consilier local USR;
- Raportul comun de specialitate nr. 12.12.16./23.03.2026 al **DIRECTIEI GENERALE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DIRECTIEI ACHIZIȚII ȘI INVESTIȚII**;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 127 alin. (3) și art. 129 alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 20 și art. 112 alin. (2) din Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare:

- Avizul Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (6) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I

Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 176/29.05.2025 se modifică și se completează după cum urmează:

1. Art. 3, lit. a) se modifică și va avea următorul cuprins:

a) identificarea unui teren disponibil sau a unui ansamblu de loturi de teren care, prin amplasare, continuitate și posibilitate de utilizare unitară, poate asigura realizarea obiectivului de investiții;

2. Art. 3, se modifică după cum urmează:

După litera a) se introduc literele a¹) și a²) cu următorul conținut:

a¹) în cazul ofertelor care cuprind două sau mai multe loturi, acestea pot fi analizate ca o singură opțiune numai dacă sunt adiacente sau direct conexe funcțional, pot fi utilizate unitar

pentru realizarea complexului educațional și nu generează, prin configurația lor, imposibilitatea sau dificultăți substanțiale de autorizare, edificare ori exploatare;

a²) suprafața terenului ori, după caz, suprafața totală a ansamblului de loturi trebuie să fie de minimum 8.000 mp și să permită realizarea complexului educațional în condiții funcționale, inclusiv din perspectiva amplasării construcțiilor, circulațiilor, spațiilor verzi și dotărilor aferente;

3. Art. 3, lit. e) se modifică și va avea următorul cuprins:

e) terenul ori, după caz, fiecare lot component al ansamblului să nu fie afectat de sarcini, litigii, interdicții sau alte limitări juridice care împiedică transferul dreptului de proprietate ori realizarea investiției; eventualele sarcini care nu împiedică în mod direct transferul dreptului de proprietate sau realizarea investiției pot fi acceptate numai dacă sunt susceptibile de radiere sau înlăturare anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

4. Art. 3, lit. f) se modifică și va avea următorul cuprins:

f) prețul de achiziție nu poate depăși valoarea de piață stabilită prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, în condițiile legii, fundamentat pe analiza tranzacțiilor comparabile din zonă, în limita maximă de 250 euro/mp, fără TVA; raportul de evaluare se întocmește ulterior selectării opțiunii de către Consiliul Local al Sectorului 3 și anterior inițierii procedurii de achiziție;

5. Art. 4 se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Comisia mixtă își va desfășura activitatea până la data de 30 iunie 2026.

(2) În situațiile prevăzute la art. 4¹, activitatea comisiei continuă exclusiv în scopul analizării și formulării unei noi propuneri.

(3) Comisia va prezenta Consiliului Local al Sectorului 3 un raport din care să rezulte terenurile sau, după caz, ansamblurile de loturi identificate, precum și propunerea privind selectarea uneia dintre opțiunile analizate.

(4) Propunerea prevăzută la alin. (3) va fi supusă votului Consiliului Local al Sectorului 3, rezultatul votului fiind consemnat în procesul-verbal al ședinței.

(5) Selectarea unei opțiuni reprezintă o decizie de oportunitate în vederea continuării demersurilor administrative și nu echivalează cu validarea definitivă a situației juridice, urbanistice și tehnice a imobilului.

6. După art. 4 se introduce un nou articol, art. 4¹ cu următorul cuprins:

Art. 4¹ (1) În situația în care, ulterior selectării unei opțiuni de către Consiliul Local al Sectorului 3, procedura de achiziție nu poate fi finalizată din motive obiective, inclusiv ca urmare a retragerii ofertantului sau a imposibilității încheierii contractului, comisia mixtă va analiza situația și va întocmi o notă de constatare, care va cuprinde motivele care au condus la imposibilitatea finalizării procedurii și va fundamenta propunerea prevăzută la alin. (2).

(2) În baza notei prevăzute la alin. (1), comisia poate propune Consiliului Local selectarea unei alte opțiuni dintre terenurile sau ansamblurile de loturi analizate inițial, fără reluarea procedurii de identificare, sub rezerva confirmării de către proprietar a disponibilității și condițiilor ofertei inițiale, cu condiția respectării criteriilor stabilite prin prezenta hotărâre.

(3) Selectarea noii opțiuni se face în condițiile prevăzute la art. 4.

7. Articolul 5 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 5 Pe baza propunerii prevăzute la art. 4 alin. (3)-(4), consilierii locali desemnați conform art. 2 alin. (2), cu sprijinul Secretarului General al Sectorului 3, vor iniția proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București să împuternicească Consiliul Local al Sectorului 3 să achiziționeze, pentru și în numele Municipiului București, terenul ales sau, după caz, ansamblul de loturi ales, în vederea construirii unui complex educațional și parcurgerii procedurilor prealabile prevăzute de lege în acest caz.

Art. II

Anexa nr. 2 – Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activității Comisiei Mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București se modifică și se completează după cum urmează:

1. Art. 3, Atribuțiile comisiei, alin. (1) lit. a) se modifică:

a) identificarea terenurilor eligibile sau a ansamblurilor de loturi eligibile din perimetrul stabilit în Anexa 1 la hotărâre;

2. La art. 3 Atribuțiile comisiei, după lit. a) se introduc lit. a¹) și a²), cu următorul conținut:

a¹) terenurile sau, după caz, ansamblurile de loturi trebuie să aibă o suprafață de minimum 8.000 mp și să permită realizarea obiectivului de investiții în condiții funcționale;

a²) în cazul ofertelor care cuprind două sau mai multe loturi, acestea pot fi analizate ca o singură opțiune numai dacă sunt adiacente sau direct conexe funcțional și permit utilizarea unitară;

3. Art. 3 alin. (1) lit. e) se modifică:

e) întocmirea unui raport detaliat cu cel puțin 3 opțiuni, constând în terenuri sau, după caz, ansambluri de loturi, însoțite de propunere justificată de selecție, fundamentată pe criteriile stabilite prin prezenta hotărâre;

4. La art. 3 alin. (1) se introduce o nouă literă, lit. f), cu următorul cuprins:

f) evaluarea ofertelor va avea în vedere respectarea plafonului maxim de 250 euro/mp, fără TVA; verificarea încadrării în valoarea de piață se realizează ulterior, pe baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR;

5. După art. 3 alin. (1) se introduce un nou alineat, alin. (1¹), cu următorul cuprins:

(1¹) Analiza situației juridice, urbanistice și tehnice a terenurilor se realizează pe baza documentelor justificative puse la dispoziție de ofertanți și a informațiilor obținute de comisie de la instituțiile competente, fără a substitui verificările și avizele necesare în cadrul procedurii de achiziție.

6. Art. 7 Durata și încetarea activității, se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Comisia mixtă își desfășoară activitatea până la data de 30 iunie 2026.

(2) În situațiile prevăzute la art. 4¹ din prezenta hotărâre, activitatea comisiei continuă exclusiv pentru analiza opțiunilor deja identificate și formularea unei noi propuneri, fără reluarea procedurii de identificare.

Art. III

Celelalte prevederi ale HCLS3 nr. 176/29.05.2025 rămân neschimbate.

INIȚIATOR PROIECT

Consilier local

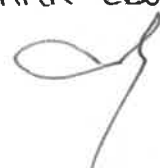
Matei Romulus-Eugen

MATEI ROMULUS-
EUGEN

Digitally signed by MATEI
ROMULUS-EUGEN

Date: 2026.03.23 10:15:15
+02'00'

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDUARD MARIA



nr. 121216/PS3/23.03.2026

Referat de aprobare
a Proiectului de Hotărâre privind modificarea și completarea HCLS3 nr. 176/2025 privind
identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex
educațional în Sectorul 3 al Municipiului București

Subsemnatul, **Eugen Matei, consilier local în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3**, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) și art. 138 alin. (2) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez prezentul proiect de hotărâre privind **modificarea și completarea HCLS3 nr. 176/2025**.

Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 176/2025 a instituit cadrul pentru identificarea unui teren în vederea realizării unui complex educațional în Sectorul 3, stabilind componența și atribuțiile unei comisii mixte.

În aplicarea acestei hotărâri, comisia a desfășurat activități de:

- analiză a ofertelor transmise de proprietari, în raport cu îndeplinirea unor cerințe tehnice minimale privind suprafața, configurația și accesibilitatea terenurilor;
- evaluare preliminară a condițiilor juridice, urbanistice și tehnice, pe baza documentelor puse la dispoziție și a informațiilor obținute de la instituțiile competente;
- comparare a opțiunilor în raport cu obiectivul investițional, în condiții de transparență, prin aplicarea unor criterii unitare și documentate de analiză, precum și prin demersuri de asigurare a vizibilității intenției autorității publice de a achiziționa un teren, inclusiv prin comunicare publică și publicarea informațiilor relevante.

Experiența practică a activității comisiei a evidențiat o serie de limitări ale cadrului normativ existent, care impun clarificări și completări pentru asigurarea unui proces coerent și eficient.

Probleme identificate în etapa de implementare

1. Lipsa unei reglementări privind analiza ansamblurilor de loturi

Au fost identificate situații în care terenurile ofertate sunt compuse din mai multe loturi distincte, fără o reglementare clară privind analiza acestora ca opțiune unitară, ceea ce a generat dificultăți în evaluare și comparabilitate.

2. Necesitatea stabilirii unui prag minim funcțional al suprafeței

În cadrul activității comisiei au fost primite multiple oferte de terenuri cu suprafețe insuficiente pentru realizarea unui complex educațional funcțional.

În lipsa unei prevederi exprese în HCLS3 nr. 176/2025, aceste oferte au fost eliminate pe baza unor criterii de oportunitate și funcționalitate, fără existența unui standard normativ explicit, ceea ce a generat:

- dificultăți în fundamentarea deciziilor;
- lipsa unui criteriu obiectiv de selecție;

- riscul unor interpretări neunitare.

Analiza funcțională a demonstrat că realizarea unui complex educațional care să includă construcții, spații verzi, circulații și dotări aferente nu este posibilă în mod rezonabil sub un anumit prag de suprafață.

În acest context, introducerea unei suprafețe minime de 8.000 mp reprezintă un criteriu obiectiv necesar pentru:

- asigurarea funcționalității investiției;
- uniformizarea procesului de evaluare;
- eliminarea arbitrarului în selecție.

3. Lipsa unui mecanism procedural în cazul eșecului finalizării achiziției

Cadrul normativ actual nu reglementează situația în care opțiunea selectată nu poate fi finalizată din motive obiective, cum ar fi retragerea ofertantului sau imposibilitatea încheierii contractului.

Această lacună generează riscul reluării integrale a procedurii și întârzieri semnificative.

4. Necesitatea delimitării etapelor procedurale

Activitatea comisiei a evidențiat necesitatea unei delimitări clare între:

- etapa de selecție (decizie de oportunitate a Consiliului Local);
- etapa ulterioară de verificare și achiziție, care implică evaluări de specialitate și raport ANEVAR.

5. Necesitatea corelării cu valorile de piață

Pentru protejarea interesului public, este necesară corelarea prețului de achiziție cu valoarea de piață determinată prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, precum și instituirea unui plafon maximal.

6. Probleme privind continuitatea activității comisiei generate de fluctuația de personal

Activitatea comisiei a fost afectată de modificări succesive ale componenței reprezentanților aparatului de specialitate, intervenite prin dispoziții ale Primarului Sectorului 3, pe fondul reorganizărilor la nivelul organigramei instituției și al încetării sau suspendării raporturilor de serviciu ale unor persoane desemnate, ceea ce a generat discontinuități în activitatea de analiză și dificultăți în asigurarea coerenței procesului decizional.

Astfel:

- prin Dispoziția nr. 1977/19.06.2025 au fost desemnați membrii inițiali ai comisiei
- prin Dispoziția nr. 2370/24.07.2025 a fost modificată componența ca urmare a suspendării raportului de serviciu al unui membru
- prin Dispoziția nr. 3262/01.10.2025 a intervenit o nouă modificare, determinată de suspendarea raportului de serviciu al unui alt membru
- prin Dispoziția nr. 373/03.02.2026 componența a fost din nou modificată, inclusiv prin înlocuirea unui membru

Aceste modificări au generat:

- discontinuități în activitatea de analiză;
- reluarea parțială a evaluărilor;
- dificultăți în asigurarea coerenței procesului decizional.

7. Necesitatea consolidării transparenței procedurii

Secțiunea dedicată proiectului pe site-ul Primăriei Sectorului 3 a fost operaționalizată la data de 3 martie 2026, moment în care a fost relansată comunicarea publică, inclusiv prin publicarea unui nou anunț pe pagina oficială de Facebook.

Anterior acestui moment, vizibilitatea proiectului și accesul la informații au fost limitate, ceea ce a influențat numărul și calitatea ofertelor primite.

8. Prelungirea termenului de funcționare a comisiei și reglementarea continuității activității acesteia

Totodată, se propune prelungirea termenului de funcționare a comisiei cu o perioadă de 3 luni, până la data de 30 iunie 2026, cu menținerea posibilității de continuare limitată a activității și ulterior acestui termen, exclusiv în scopul analizării și formulării unei noi propuneri în situațiile prevăzute de hotărâre, fără reluarea procedurii de identificare.

Operaționalizarea acestei secțiuni permite:

- creșterea transparenței;
- extinderea bazei de ofertanți;
- îmbunătățirea procesului de selecție.

Proiectul de hotărâre introduce:

- reglementarea analizării ansamblurilor de loturi;
- stabilirea unei suprafețe minime de 8.000 mp;
- clarificarea condițiilor juridice ale terenurilor;
- instituirea unui plafon de preț și corelarea cu evaluarea ANEVAR;
- introducerea mecanismului de fallback;
- clarificarea caracterului de oportunitate al deciziei Consiliului Local;
- reglementarea continuității activității comisiei.

INIȚIATOR PROIECT

Consilier local

Matei Romulus-Eugen

**MATEI
ROMULUS-
EUGEN**

Digitally signed by
MATEI ROMULUS-EUGEN
Date: 2026.03.23
01:48:56 +02'00'

Către: Robert-Sorin NEGOIȚĂ
Primar Sector 3, București
Eduard Marian Corhană
Secretar General Sector 3, București

**Stimate domnule Primar,
Stimate domnule Secretar General,**

Vă supun atenției referatul de aprobare și proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea HCLS3 nr. 176/2025 privind identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București.


Vă adresez solicitarea de a dispune măsurile necesare pentru introducerea acestui proiect pe ordinea de zi suplimentară a ședinței Consiliului Local din data de 25.03.2026.

Anexat prezentei, transmit proiectul de hotărâre și referatul de aprobare.

Vă mulțumesc pentru sprijinul acordat.

INIȚIATOR PROIECT
Consilier local
Matei Romulus-Eugen

**MATEI
ROMULUS-
EUGEN**

 Digitally signed by
MATEI ROMULUS-EUGEN
Date: 2026.03.23
10:20:25 +02'00'

Mr. 121216 / 23.03.2026

Subject: Înaintare propunere proiect HCL pentru introducere pe ordinea de zi a ședinței din 25.03.2026

From: matei eugen

Date: 3/23/2026, 10:22 AM

To: Serviciul Relatii Consiliul Local <consiliu@primarie3.ro>, Secretar <secretar@primarie3.ro>

Către: Robert-Sorin NEGOIȚĂ
Primar Sector 3, București
Eduard Marian Corhană
Secretar General Sector 3, București

Stimate domnule Primar,
Stimate domnule Secretar General,

Vă supun atenției referatul de aprobare și proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea HCLS3 nr. 176/2025 privind identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București.

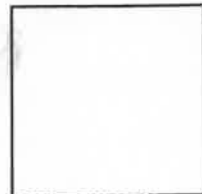
Vă adresez solicitarea de a dispune măsurile necesare pentru introducerea acestui proiect pe ordinea de zi suplimentară a ședinței Consiliului Local din data de 25.03.2026.

Anexat prezentei, transmit proiectul de hotărâre și referatul de aprobare.

Vă mulțumesc pentru sprijinul acordat.
INIȚIATOR PROIECT

Eugen MATEI
Consilier Local Sector 3

Social media: tiny.cc/Facebook-Eugen-Matei



— Attachments: —

Adresa de inainte HCL.pdf	335 KB
Referat modificare HCL comisie mixta teren Pallady.pdf	386 KB
HCL modificare conditii activitate comisie achizitie teren.docx (1).pdf	408 KB