

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 5155 / 43 din data de 25.03.2026**

**privind acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, necesar pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 5156 din 25.03.2026, întocmit la Proiectul de hotărâre privind acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, necesar pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor;
- Raportul de specialitate cu nr. 5157 din 25.03.2026, întocmit de Direcția Tehnică – Serviciul Investiții, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor;
- Avizul cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, adoptat de Comisia de specialitate nr. \_\_\_\_\_, în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 253 din 22.09.2022 privind aprobarea documentației de atribuire în scopul organizării licitației publice deschise pentru atribuirea unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 Oradea, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, destinată realizării unei structuri de primire turistică – hotel;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 356 din 09.12.2022 privind aprobarea rezultatului final al procedurii de licitație publică deschisă organizată în scopul atribuirii unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 Oradea, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, destinată realizării unei structuri de primire turistică – hotel;
- Actul de constituire a unui drept de suprafață încheiat între Județul Bihor, în calitate de proprietar și Societatea Construcții Erbașu SA, în calitate de superficiar, act autentificat la B.I.N. Cristina Voichița Țeș, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 40 din 29.02.2024 privind încheierea unui Act adițional la Actul de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, sub încheierea de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;
- Actul adițional la actul de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, sub încheierea de autentificare nr. 543 din 04.04.2024;
- Autorizația de construire nr. 664 din 10.05.2024 emisă de Primăria Municipiului Oradea pentru "Construire HOTEL, în regim de înălțime D+P+7E";
- Adresa Societății ERBAȘU S.A cu nr. 26012823 din 28.01.2026, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 3348 din 26.02.2026, prin care societatea ne transmite Memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 prevăzut în actul de constituire a dreptului de suprafață;
- Procesul verbal nr. 4932 din 23.03.2026 întocmit de Direcția tehnică - Serviciul investiții, patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor care a analizat Memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 întocmit de Societatea Construcții Erbașu SA;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 135 alin. (8), art. 173 alin. (1) lit.b) și c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1 alin. (2) și art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- cap. V, punctul 5 din caietul de sarcini, anexa nr. 1 la Actul de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, sub încheierea de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;

În temeiul competențelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**hotărăște:**

**Art. 1.** Se aprobă Memoriul justificativ nr. 26012822/28.01.2026 al Societății ERBAȘU SA, privind etapa realizării investiției pentru obiectivul de investiții Structură de primire turistică – hotel, pe imobilul teren intravilan situat în municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, județul Bihor, identificat în Anexa, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se acordă un termen de grație de un an începând cu data de 10.05.2026 până la data de 10.05.2027, Societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA pentru finalizarea investiției ”Structură de primire turistică – hotel”, care se realizează pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor, în baza Actului de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, prin încheierea de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022.

**Art. 3.** Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor să semneze în numele și pentru Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, toate actele întocmite în baza prevederilor prezentei hotărâri.

**Art. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor, prin Direcția Tehnică – Serviciul Investiții, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Tehnice – Serviciul Investiții, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, Direcției Economice, Societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet “[www.cjbihor.ro](http://www.cjbihor.ro)”.

**INIȚIATOR,  
PREȘEDINTE**  
Mircea Mălan

**AVIZAT**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Mărioara Carmen Soltănel



J1991002105407 CUI RO430008  
Capital social subscris și vărsat 250.000.000 Lei

CONSTRUCȚII ERBAȘU S.A.  
Str. Nicolae G. Caranfil nr.72, Bloc 1001A, Ponor,  
Ap.1 (Carn. 2 nr 4), Ap.3, Sector 1, București, România  
Tel.: (+4) 021 232 35 43; Fax: (+4) 021 232 35 05  
E-mail: secretariat@erbasu.ro

www.erbasu.ro

Nr. 26/2822 din 28.01.2026

Președinte  
Mircea MĂLAN

Vizat, Secretar general al Județului  
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

## MEMORIU JUSTIFICATIV

privind etapa realizării investiției pentru obiectivul de investiții  
Structură de primire turistică – hotel pe imobilul – teren intravilan situat în  
Municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, Județul Bihor

### 1. Scopul Memorului Justificativ

Acordarea termenului de grație de maxim 2 ani pentru etapa realizării investiției de către Societatea Construcții Erbașu S.A. pentru obiectivul de investiții Structură de primire turistică – hotel, în conformitate cu prevederile Anexei 1 la Actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat sub nr. 2529 din 22.12.2022 la Biroul Individual Notarial Cristina Voichița Țenț, respectiv ale cap. V. Obligațiile operatorilor economici din Caietul de sarcini privind constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului – teren intravilan situat în Municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, Jud. Bihor, identificat în C.F. nr. 213121 – Oradea, nr. cadastral 213121, în suprafață de 3.981 mp, în scopul realizării unui serviciu de primire turistică – hotel.

### 2. Informații generale

Prin Hotărârea nr. 253 din 22.09.2022 a Consiliului Județean Bihor s-a aprobat organizarea unei licitații publice deschise pentru atribuirea unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 - Oradea, nr. cadastral 213121, în suprafață de 3.981 mp, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, Jud. Bihor, în scopul realizării unei structuri de primire turistică – hotel.

În urma desfășurării procedurii de licitație publică deschisă, Comisia de evaluare a ofertelor numită prin Dispoziția nr. 423 din 23.11.2022 a Președintelui C.J. Bihor a întocmit Raportul nr. 26677 din 29.11.2022 privind stabilirea ca ofertă câștigătoare a ofertei depuse de Societatea Construcții Erbașu S.A., înregistrată la autoritatea județeană sub nr. 26088 din 21.11.2022.

Astfel, prin Adresa nr. 26693 din 29.11.2022 a Comisiei de evaluare a ofertelor s-a adus la cunoștință Societății Construcții Erbașu S.A. că oferta depusă este câștigătoare.

Totodată, rezultatul final al procedurii de licitație publică deschisă organizată în scopul atribuirii dreptului de suprafață asupra suprafeței de teren a fost aprobat de către Consiliul Județean Bihor prin Hotărârea nr. 356 din 09.12.2022.

Ca urmare a stabilirii ofertei câștigătoare, a fost semnat Actul de constituire a dreptului de suprafață, autentificat sub nr. 2529 din 22.12.2022 la Biroul Individual Notarial Cristina Volchița Țeț.

În acord cu obligațiile care îi revin conform art. 5.3 din Actul de constituire a dreptului de suprafață, Societatea Construcții Erbașu S.A. a demarat imediat lucrările de proiectare, în termenul asumat, notificând în acest sens prin adresa nr. 645 din 30.01.2023.

De asemenea, în conformitate cu prevederile cap. I Date generale din Caietul de sarcini privind constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului – teren, anexă la Actul de constituire a dreptului de suprafață, autentificat sub nr. 2529 din 22.12.2022 la Biroul Individual Notarial Cristina Volchița Țeț, Societatea Construcții Erbașu S.A. a întocmit documentația tehnico-economică în termen (etapa 1), documentația fiind prezentată Consiliului prin adresa nr. 6696 din 17.08.2023.

În continuare, Societatea Construcții Erbașu S.A. a întreprins demersuri pentru elaborarea documentațiilor de specialitate și obținerea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism, procedând inclusiv la noi adaptări ale soluțiilor de design pentru integrarea obiectivului de investiții în caracterul și contextul arhitectural existent al zonei în care este amplasat, în raport cu cerințele exprimate și feedbackul receptat din partea comunității locale, dar și cu respectarea obligațiilor care îi revin prin Actul de constituire a dreptului de suprafață și a prevederilor legislației incidente, fiind obținută Autorizația de

construire nr. 864 din 10.05.2024 pentru „Construire HOTEL, in regim de inaltime D+P+7E”, emisă de Primăria Municipiului Oradea (etapa 2).

După emiterea autorizației de construire, Societatea Construcții Erbașu S.A. a procedat la asigurarea condițiilor organizatorice, procedurale și legale pentru demararea lucrărilor (etapa 3), îndeplinindu-și obligația de informare a Primăriei Municipiului Oradea, în calitate de autoritate emitentă a autorizației de construire, și a Inspectoratului Teritorial în Construcții asupra datei de începere a lucrărilor autorizate, Consiliul Județean Bihor fiind înștiințat prin adresa nr. 5190 din 06.06.2024.

În prezent Societatea Construcții Erbașu S.A. derulează ample și complexe lucrări de execuție la obiectivul de investiții, eforturile fiind concentrate pe calitate și eficiență.

### **3. Fundamentare**

Societatea Construcții Erbașu S.A. a inițiat imediat după semnarea Actului de constituire a dreptului de suprafață, autentificat sub nr. 2529 din 22.12.2022 la Biroul Individual Notarial Cristina Volchița Tenț, întreaga gamă de activități care concurează la realizarea obiectivului de investiții Structură de primire turistică – hotel, situat în Municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, județul Bihor.

După cum afirmam în Memoriul justificativ înregistrat la Consiliul Județean Bihor cu nr. 2974 din 13.02.2024, relevante în analizele asupra stadiului investiției sunt complexitatea proiectului și volumul activităților, determinate de:

- specificul obiectivului de investiții, constând într-o Structură de primire turistică – hotel integrată sub un brand internațional;
- locația obiectivului de investiții, în zona centrală a Municipiului Oradea, suprapusă peste orașul istoric;
- coordonarea elaborării documentației cu Grupul hotelier Accor, Structura de primire turistică – hotel urmând să fie parte a unui brand care este gestionat de acest Grup.

Reiterăm că, ținând seama de cele trei coordonate enunțate, s-a acordat permanent o atenție deosebită integrării obiectivului de investiții în caracterul și contextul arhitectural existent al zonei în care este amplasat, care a presupus analize și evaluări

multiple, în cadrul echipelor de specialiști constituite, precum și dezbateri și colaborări pe diverse paliere, cu adoptarea de materiale, tehnologii și echipamente de ultimă generație, astfel încât soluțiile și detaliile finale să fie la un nivel calitativ ridicat.

Totodată, cunoscând complexitatea și specificul proiectului, la nivelul Societății Construcții Erbașu S.A. s-au dispus măsuri pentru asigurarea unei echipe de proiect care să posede cunoștințele, capacitatea și experiența necesare implementării proiectului la parametri de performanță așteptați.

Pe parcursul execuției lucrărilor în teren, o serie de constatări au determinat adaptări și modificări pe parcurs ale soluțiilor tehnice, cu impact semnificativ asupra resurselor angrenate și a graficului de realizare.

Astfel, în timpul săpăturilor pentru execuția radierului, au fost constatate pământuri având caracteristici geotehnice necorespunzătoare unei fundații. În consecință, s-au efectuat suplimentar 11 penetrări dinamice, în scopul evaluării capacității portante a terenului de fundare. Conform rezultatelor obținute din penetrările dinamice, sub cota săpăturii proiectate au fost identificate pământuri dificile, de tip mălos, improprii fundării directe.





În consecință, s-a reanalizat stratificația terenului ținând seama atât de rezultatele constatărilor din teren cât și ale studiului geotehnic inițial, luându-se decizia de îndepărtare integrală a pământurilor dificil identificate sub cota de fundare proiectată pentru radier, până la atingerea unui strat corespunzător din punct de vedere geotehnic.

Pe de altă parte, tot pe parcursul săpăturilor au fost descoperite pământuri afectate de reziduuri grele (contaminate), intervenindu-se pentru înlăturarea completă a acestora, cu respectarea reglementărilor în materie.





Constatările descrise anterior, în fapt prezența unor terenuri dificile de fundare identificate pe amplasament, au condus la:

1. Săpături suplimentare pe întregul amplasament până la identificarea stratului corespunzător, semnificativ sub cota proiectată inițial.



**2. Îndepărtarea tuturor pământurilor afectate de reziduuri grele și evacuarea acestora în condiții controlate.**



**3. Compactarea stratului de pietriș natural identificat după săpăturile suplimentare și obținerea unei suprafețe suport corespunzătoare.**

**4. Includerea de lucrări suplimentare pentru îmbunătățirea terenului de fundare, vizând un strat suport sub radier cu următoarea stratificație:**

- strat de piatră spartă 0–80 mm, cu grosimea de 40 cm, așternut și compactat în două straturi de câte 20 cm;

- strat de piatră spartă 0–63 mm, cu grosimea de 90 cm, așternut și compactat în trei straturi de câte 30 cm.





**5. Verificarea calității lucrărilor de compactare a stratului suport prin încercări cu placa statică, conform AND 530-2012 – „Instrucțiuni privind controlul calității terasamentelor”, în vederea determinării gradului de compactare.**



În concluzie, lucrările suplimentare executate au presupus, în principal, efectuarea de investigații geotehnice, realizarea de noi săpături pe întreg amplasamentul, îndepărtarea pământurilor dificile și a celor afectate, îmbunătățirea terenului de fundare prin realizarea stratului suport sub radier, execuția și monitorizarea unor tronsoane de probă. Toate aceste lucrări nu au fost prevăzute în proiectul inițial și au fost impuse de realitățile din teren, pentru asigurarea condițiilor de siguranță și stabilitate a construcției.

Lucrările enumerate s-au reflectat în ore suplimentare de analiză, de corelare a rezultatelor, de investigații, de avizare a soluțiilor, de întocmire a detaliilor de execuție, de control, de modificare a fronturilor de lucru, de schimbare a planurilor de aprovizionare cu materiale, de mobilizare a utilajelor și echipamentelor, a personalului, de adaptare a organizării de șantier.

Lucrările suplimentare au condus ca etape critice ale proiectului să se suprapună în nobile condiții cu anotimpul toamnei și al iernii, când condițiile meteorologice, caracterizate de precipitații, temperaturi scăzute, fenomene de îngheț – dezgheț, determină restricții tehnologice, reducerea ritmului de lucru și chiar amânarea unor categorii de lucrări.

Ținând seama de nobile realități și pentru evitarea executării de lucrări sub imperiul unor termene prea strânse și a riscurilor de afectare a calității, apreciem ca necesară acordarea termenului de grație de maxim 2 ani pentru etapa realizării investiției de către Societatea Construcții Erbașu S.A., pentru obiectivul de investiții Structură de primire turistică – hotel, situat în Municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, județul Bihor.

Precizăm că, în corelare cu actualul demers de prelungire a termenului etapei de realizare a investiției, cu 2 ani, Societatea Construcții Erbașu S.A. va proceda, conform prevederilor legale, și la prelungirea termenului Autorizației de construire.

#### **4. Concluzii**

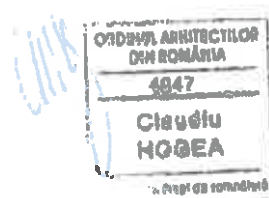
*În conformitate cu prevederile cap. V. Obligațiile operatorilor economici din Caietul de sarcini privind constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului – teren, anexă la Actul de constituire a dreptului de suprafață, autentificat sub nr. 2529 din 22.12.2022 la Biroul Individual Notarial Cristina Voichița Teș.*

vă rugăm să acordați termenul de grație de 2 ani pentru etapa de realizare de către Societatea Construcții Erbașu S.A. a obiectivului de investiții Structură de primire turistică – hotel, situat în Municipiul Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, Județul Bihor.

**DIRECTOR GENERAL  
ROMEO – CRISTIAN ERBAȘU**



**Întocmit  
ȘEF PROIECT  
CLAUDIU HOGEA**



### REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, necesar pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor

#### Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:

- Asigurarea cadrului juridic pentru acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor;

#### 1. Descrierea situației actuale:

- Județul Bihor deține în proprietate terenul situat în intravilanul municipiului Oradea, având o suprafața de 3981 mp, înscris în CF nr. 213121 Oradea, nr. cadastral 213121;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 253 din 22.09.2022 s-a aprobat documentația de atribuire în scopul organizării unei licitații publice deschise pentru atribuirea unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 Oradea, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, destinată realizării unei structuri de primire turistică – hotel;
- Structura de primire turistică – hotel ce urmează a fi edificată pe suprafața de teren, obiect al procedurii, trebuie să dispună de un număr de spații de cazare de minim 12 camere;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 356 din 09.12.2022 s-a aprobat rezultatul final al procedurii de licitație publică deschisă organizată în scopul atribuirii unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 Oradea, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, destinată realizării unei structuri de primire turistică – hotel, câștigătorul procedurii fiind Societatea Construcții Erbașu SA. Prin actul administrativ menționat a fost mandatat președintele Consiliului Județean Bihor cu semnarea actului de suprafață, sens în care între părți a fost încheiat Actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat de către B.I.N. Cristina Voichița Țenț, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;
- Conform contractului, investiția urmează a se realiza în patru faze, după cum urmează:
  - *prima fază a proiectului*, realizarea documentației tehnico-economice a obiectivului de investiții, în termen de 6 luni de la încheierea contractului de suprafață.
  - *A doua fază a proiectului*, obținerea Autorizației de construire în termen de maxim 4 luni de la data perfectării documentației tehnico-economice,
  - *A treia fază a proiectului*, demararea construcției în termen de maxim 1 lună de la data obținerii Autorizației de construire.
  - *A patra fază a proiectului*, finalizarea investiției într-o perioadă de maxim 2 ani de la data eliberării autorizației de construire.
- Prin memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 întocmit de către Societatea Construcții Erbașu SA, înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 3348 din 26.02.2026, societatea solicită acordarea termenului de grație de maxim 2 ani pentru etapa realizării investiției, în condițiile în care, cu toate eforturile depuse de către aceasta pentru îndeplinirea conformă a obligațiilor asumate prin actul de suprafață, realitățile din teren au condus la executarea de lucrări suplimentare absolut necesare, iar implementarea în continuare a proiectului sub imperiul unor termene mult prea strânse ar conduce la riscuri de afectare a calității.
- În acord cu obligațiile care îi revin conform art. 5.3 din actul de constituire a dreptului de

superficie, societatea a demarat imediat lucrările de priectare în termenul asumat, notificând în acest sens Consiliul Județean Bihor prin adresa nr. 645 din 30.01.2023;

- În conformitate cu prevederile *cap. 1 Date generale* din *Caietul de sarcini privind constituirea dreptului de superficie asupra imobilului – teren intravilan situat în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, nr. 1 A, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213121 – Oradea, nr. cadastral 213121, în suprafață de 3.981 mp, în scopul realizării unui serviciu de primire turistică – hotel*, care reprezintă anexa nr. 1 la actul de superficie autentificat de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022, societatea a întocmit documentația tehnico-economică a obiectivului de investiții, în termen (*etapa 1*), documentația fiind prezentată Consiliului Județean Bihor prin adresa nr. 6696 din 17.08.2023.
- În continuare, a întreprins demersurile pentru elaborarea documentațiilor de specialitate și obținerea avizelor, acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Oradea, procedând inclusiv la noi adaptări ale soluțiilor de design pentru integrarea obiectivului de investiții în caracterul și contextul arhitectural existent al zonei în care este amplasat, în raport cu cerințele exprimate și feedbackul receptat din partea comunității locale, dar și cu respectarea obligațiilor care îi revin prin actul de constituire a dreptului de superficie și a prevederilor legale incidente, fiind obținută Autorizația de construire nr. 664 din 10.05.2024 pentru "Construire HOTEL, în reim de înălțime D+P+7E" emisă de Primăria Municipiului Oradea (*etapa 2*).
- După emiterea autorizației de construire, societatea a procedat la asigurarea condițiilor organizatorice, procedurale și legale pentru demararea lucrărilor (*etapa 3*), îndeplinindu-și obligația de informare a Primăriei Municipiului Oradea în calitate de autoritate emitentă a autorizației de construire, și a Inspectoratului Teritorial în Construcții asupra datei de începere a lucrărilor autorizate, Consiliului Județean Bihor fiind înștiințat prin adresa nr. 5190 din 06.06.2024 (*etapa 3*).
- Conform Caietului de sarcini, care reprezintă Anexa nr. 1 la Actul de constituire a unui drept de superficie autentificat de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022, la Capitolul V. OBLIGAȚIILE OPERATORILOR ECONOMICI, punctul 5, se stabilesc următoarele obligații:  
*"5. În situația în care investitorul nu realizează investiția în termen de 2 ani de la data eliberării autorizației de construire, Județul Bihor îi va acorda un termen de grație de maxim 2 ani. Pentru a putea beneficia de termenul de grație de 2 ani operatorul economic trebuie să depună la autoritatea județeană un memoriu justificativ în care să detalieze motivele care l-au împiedicat să realizeze la timp investiția. Memoriul justificativ urmează a fi analizat și aprobat, după caz, de către Consiliul Județean Bihor. La expirarea termenului de grație de maxim 2 ani, Județul Bihor este îndreptățit să perceapă operatorului economic penalități de întârziere, valoarea penalităților fiind de 0,5%/zi de întârziere (din culpa exclusivă a operatorului economic) din valoarea investițiilor neexecutate, până la îndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor".*
- În considerarea prevederilor citate mai sus, Societatea ERBAȘU S.A prin cererea nr. 26012823 din 28.01.2026, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 3348 din 26.02.2026, ne transmite Memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 prevăzut în actul de constituire a dreptului de superficie, prin care solicită acordarea termenului de grație de maxim 2 ani pentru etapa realizării investiției.
- Prin Procesul verbal nr. 4932 din 23.03.2026, Direcția tehnică-Serviciul investiții, patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor a analizat Memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 și considerentele care stau la baza solicitării societății Erbașu SA, apreciindu-le ca fiind pertinente și suficiente pentru a beneficia de termenul de grație de un an, prevăzut în Anexa nr. 1 la Actul de constituire a unui drept de superficie, cap. V, punctul 5 caietul de sarcini.
- Pentru asigurarea cadrului juridic necesar acordării unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor,

raportat la stadiul de execuție al lucrărilor și la data emiterii autorizației de construire nr. 664 din 10.05.2024, se impune suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare a Consiliului județean Bihor din 26.03.2026 cu Proiectul de hotărâre privind acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, necesar pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor.

**1.1. Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:**

- necesar acordării unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor, raportat la stadiul de execuție al lucrărilor și data emiterii autorizației de construire nr. 664 din 10.05.2024;

**1.2. Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:**

- pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor;

**2. Schimbări preconizate: Nu este cazul**

- **Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic: Nu este cazul;**

**Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt(an curent)/lung: Nu este cazul;**

**Secțiunea a 4-a - Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ: Nu este cazul;**

**Secțiunea a 5-a - Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:**

- Se acordă un termen de grație de un an începând cu data de 10.05.2026 până la data de 10.05.2027, Societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", care se realizează pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor, în baza Actului de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țenț, prin încheierea de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022.

**Secțiunea a 6-a - Anexe la referatul de aprobare:**

- Nu este cazul;

**INIȚIATOR,  
PREȘEDINTE,  
Mircea Mălan**

RAPORT DE SPECIALITATE

<b>Titlul proiectului de hotărâre</b>	<b>Proiectul de hotărâre privind acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, necesar pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor</b>
---------------------------------------	--

<b>Compartiment de resort:</b>	Compartimentul Patrimoniu
--------------------------------	---------------------------

**Secțiunea 1 -Documentare și analiză:**

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre înregistrat sub 5155 / 43 din data de 25.03.2026 inițiat de Președintele Consiliului Județean Bihor;
- Referatul de aprobare cu nr. 5156 din 25.03.2026, întocmit la proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 5155 / 43 din data de 25.03.2026.

**Secțiunea a 2-a - Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natuă tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:**

- Județul Bihor deține în proprietate terenul situat în intravilanul municipiului Oradea, având o suprafața de 3981 mp, înscris în CF nr. 213121 Oradea, nr. cadastral 213121;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 253 din 22.09.2022 s-a aprobat documentația de atribuire în scopul organizării unei licitații publice deschise pentru atribuirea unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 Oradea, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, destinată realizării unei structuri de primire turistică – hotel;
- Structura de primire turistică – hotel ce urmează a fi edificată pe suprafața de teren, obiect al procedurii, trebuie să dispună de un număr de spații de cazare de minim 12 camere;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 356 din 09.12.2022 s-a aprobat rezultatul final al procedurii de licitație publică deschisă organizată în scopul atribuirii unui drept de suprafață asupra suprafeței de teren, proprietate privată a Județului Bihor, identificată în C.F. 213121 Oradea, situată în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, destinată realizării unei structuri de primire turistică – hotel, câștigătorul procedurii fiind Societatea Construcții Erbașu SA. Prin actul administrativ menționat a fost mandatat președintele Consiliului Județean Bihor cu semnarea actului de suprafață, sens în care între părți a fost încheiat Actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat de către B.I.N. Cristina Voichița Țenț, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;
- Coform contractului, investiția urmează a se realiza în patru faze, după cum urmează:
  - *prima fază a proiectului*, realizarea documentației tehnico-economice a obiectivului de investiții, în termen de 6 luni de la încheierea contractului de suprafață.
  - *A doua fază a proiectului*, obținerea Autorizației de construire în termen de maxim 4 luni de la data perfectării documentației tehnico-economice,
  - *A treia fază a proiectului*, demararea construcției în termen de maxim 1 lună de la data obținerii Autorizației de construire.
  - *A patra fază a proiectului*, finalizarea investiției într-o perioadă de maxim 2 ani de la data eliberării autorizației de construire.
- Prin memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 întocmit de către Societatea Construcții Erbașu SA, înregistrat la Consiliul Județean Bihor sub nr. 3348 din 26.02.2026, societatea solicită acordarea termenului de grație de maxim 2 ani pentru etapa realizării investiției, în condițiile în care, cu toate eforturile depuse de către aceasta pentru îndeplinirea conformă a obligațiilor asumate prin actul de suprafață, realitățile din teren au condus la executarea de lucrări suplimentare absolut necesare, iar implementarea în continuare a proiectului sub imperiul unor termene mult prea strânse ar conduce la riscuri de afectare a calității.

- În acord cu obligațiile care îi revin conform art. 5.3 din actul de constituire a dreptului de suprafață, societatea a demarat imediat lucrările de proiectare în termenul asumat, notificând în acest sens Consiliul Județean Bihor prin adresa nr. 645 din 30.01.2023;
- În conformitate cu prevederile *cap. 1 Date generale din Caietul de sarcini privind constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului – teren intravilan situat în Municipiul Oradea, str. Armatei Române, nr. 1 A, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213121 – Oradea, nr. cadastral 213121, în suprafață de 3.981 mp, în scopul realizării unui serviciu de primire turistică – hotel*, care reprezintă anexa nr. 1 la actul de suprafață autentificat de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022, societatea a întocmit documentația tehnico-economică a obiectivului de investiții, în termen (*etapa 1*), documentația fiind prezentată Consiliului Județean Bihor prin adresa nr. 6696 din 17.08.2023.
- În continuare, a întreprins demersurile pentru elaborarea documentațiilor de specialitate și obținerea avizelor, acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Oradea, procedând inclusiv la noi adaptări ale soluțiilor de design pentru integrarea obiectivului de investiții în caracterul și contextul arhitectural existent al zonei în care este amplasat, în raport cu cerințele exprimate și feedbackul receptat din partea comunității locale, dar și cu respectarea obligațiilor care îi revin prin actul de constituire a dreptului de suprafață și a prevederilor legale incidente, fiind obținută Autorizația de construire nr. 664 din 10.05.2024 pentru "Construire HOTEL, în reim de înălțime D+P+7E" emisă de Primăria Municipiului Oradea (*etapa 2*).
- După emiterea autorizației de construire, societatea a procedat la asigurarea condițiilor organizatorice, procedurale și legale pentru demararea lucrărilor (*etapa 3*), îndeplinindu-și obligația de informare a Primăriei Municipiului Oradea în calitate de autoritate emitentă a autorizației de construire, și a Inspectoratului Teritorial în Construcții asupra datei de începere a lucrărilor autorizate, Consiliului Județean Bihor fiind înștiințat prin adresa nr. 5190 din 06.06.2024 (*etapa 3*).
- Conform Caietului de sarcini, care reprezintă Anexa nr. 1 la Actul de constituire a unui drept de suprafață autentificat de către B.I.N. Cristina Voichița Țeș, prin încheiere de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022, la Capitolul V. OBLIGAȚIILE OPERATORILOR ECONOMICI, punctul 5, se stabilesc următoarele obligații:  

*"5. În situația în care investitorul nu realizează investiția în termen de 2 ani de la data eliberării autorizației de construire, Județul Bihor îi va acorda un termen de grație de maxim 2 ani. Pentru a putea beneficia de termenul de grație de 2 ani operatorul economic trebuie să depună la autoritatea județeană un memoriu justificativ în care să detalieze motivele care l-au împiedicat să realizeze la timp investiția. Memoriul justificativ urmează a fi analizat și aprobat, după caz, de către Consiliul Județean Bihor. La expirarea termenului de grație de maxim 2 ani, Județul Bihor este îndreptățit să perceapă operatorului economic penalități de întârziere, valoarea penalităților fiind de 0,5%/zi de întârziere (din culpa exclusivă a operatorului economic) din valoarea investițiilor neexecutate, până la îndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor".*
- În considerarea prevederilor citate mai sus, Societatea ERBAȘU S.A prin cererea nr. 26012823 din 28.01.2026, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 3348 din 26.02.2026, ne transmite Memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 prevăzut în actul de constituire a dreptului de suprafață, prin care solicită acordarea termenului de grație de maxim 2 ani pentru etapa realizării investiției.
- Prin Procesul verbal nr. 4932 din 23.03.2026, Direcția tehnică-Serviciul investiții, patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor a analizat Memoriul justificativ nr. 26012822 din 28.01.2026 și considerentele care stau la baza solicitării societății Erbașu SA, apreciindu-le ca fiind pertinente și suficiente pentru a beneficia de termenul de grație de un an, prevăzut în Anexa nr. 1 la Actul de constituire a unui drept de suprafață, cap. V, punctul 5 caietul de sarcini.

Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Bihor rezultă din respectarea următoarelor prevederi:

- Art. 135 alin. (8), art. 173 alin. (1) lit.b) și c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 1 alin. (2) și art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- cap. V, punctul 5 din caietul de sarcini, anexa nr. 1 la Actul de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țenț, sub încheierea de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;

Astfel raportat la prevederile mai sus menționate, pentru asigurarea cadrului juridic necesar acordării unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor, raportat la stadiul de execuție al lucrărilor și la data emiterii autorizației de construire nr. 664 din 10.05.2024, se impune suplimentarea ordinului de zi a ședinței ordinare a Consiliului județean Bihor din 26.03.2026 cu Proiectul de hotărâre privind acordarea unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, necesar pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor.

**Secțiunea a 3-a – Efecte preconizate ale aplicării actului administrativ (impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt (pe anul curent)/lung, impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat, impactul asupra sarcinilor administrative, impactul asupra mediului):**

Procedura de punere în aplicare a actului administrativ, are impact asupra sarcinilor administrative, astfel:

- Se acordă un termen de grație de un an începând cu data de 10.05.2026 până la data de 10.05.2027, Societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", care se realizează pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor, în baza Actului de constituire a unui drept de suprafață, autentificat notarial de către B.I.N. Cristina Voichița Țenț, prin încheierea de autentificare nr. 2529 din 22.12.2022;

**Secțiunea a 4-a - Concluzii/proponeri:**

În urma analizării proiectului de hotărâre și a documentării efectuate, certificăm faptul că proiectul de hotărâre **îndeplinește** cerințele tehnice specificate la Secțiunea a 2-a"

Adoptarea proiectului de hotărâre este:

- **necesară** acordării unui termen de grație în favoarea societății CONSTRUCȚII ERBAȘU SA, pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor, raportat la stadiul de execuție al lucrărilor și data emiterii autorizației de construire nr. 664 din 10.05.2024;
- **oportună** pentru finalizarea investiției "Structură de primire turistică – hotel", pe terenul înscris în CF nr. 213121 Oradea, proprietatea Județului Bihor;

	Prenume și nume	Data	Semnătura
Verificat: Director executiv Direcția Tehnică	Mihai Palcu	25.03.2026	Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului"
Avizat de legalitate: Consilier juridic	Alina Nemeș	25.03.2026	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului
Elaborat: Consilier	Anca Toderici	25.03.2026	Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial"