



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



HOTĂRĂREA nr. 23
din 31 ianuarie 2024

privind însușirea propunerii de concesiune formulată de Societatea T.B.R.C.M. S.A – Sucursala 1 Mai, pentru bunul imobil - teren - în suprafață de 2889 mp, situat în localitatea Haieu, înscris în CF nr. 72234 Sânmartin, proprietatea publică a Județului Bihor

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 18 din 26.01.2024 privind însușirea propunerii de concesiune formulată de Societatea T.B.R.C.M. S.A – Sucursala 1 Mai, pentru bunul imobil - teren - în suprafață de 2889 mp, situat în localitatea Haieu, înscris în CF nr. 72234 Sânmartin, proprietatea publică a Județului Bihor, propus de Președintele Consiliului Județean Bihor – dl. Ilie Gavril Bolojan, care este însoțit de Referatul de aprobare cu nr. 1716 din 26.01.2024 al Președintelui Consiliului Județean Bihor și de Raportul de specialitate cu nr. 1717 din 26.01.2024, întocmit de Direcția Tehnică – Serviciul Investiții, Patrimoniul – Compartimentul Patrimoniul din cadrul Consiliului Județean Bihor;

Luând în considerare: Raportul de avizare nr. 2003 din 31.01.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 2100 din 31.01.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 2098 din 31.01.2024 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; adoptate 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:

- Situația de carte funciară a imobilului – teren - situat în intravilanul comunei Sânmartin, localitatea Haieu, având o suprafață de 2.889 mp, înscris în Cartea funciară nr. 72234 Sânmartin, număr cadastral 72234 (provenit din nr. topo 158/13 Sânmartin, înscris în CF 60987 Sânmartin), care este proprietatea publică a Județului Bihor;
- Adresa cu nr. 4957/29.11.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 27906/07.12.2023, prin care Societatea de Tratament Balnear și Recuperare a Capacității de Muncă T.B.R.C.M. – S.A. – Sucursala 1 Mai, ne înaintează o propunere de concesiune a imobilului – teren – înscris în CF nr. 72234 Sânmartin, număr cadastral 72234, în scopul realizării unor construcții de tip camping, care să asigure servicii HORECA cu activitate sezonieră;
- Planul de afaceri și fundamentarea Societății T.B.R.C.M. S.A – Sucursala 1 Mai, a propunerii de concesiune din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 297, art.302, art.303 – alin.4, art.308, alin. 1, alin. 2 și alin. 3, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 861 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește propunerea de concesiune formulată de Societatea de Tratament Balnear și Recuperare a Capacității de Muncă T.B.R.C.M. – S.A. – Sucursala 1 Mai, identificată în *Anexa* care face parte integrantă din prezenta hotărâre, a bunului imobil – teren - în suprafață de 2889 mp, situat în localitatea Haieș, înscris în CF nr. 72234 Sânmartin, proprietatea publică a Județului Bihor.

Art.2. Se aprobă demararea procedurii de concesiune a imobilului – teren - în suprafață de 2889 mp, situat în localitatea Haieș, înscris în CF nr. 72234 Sânmartin în scopul realizării unor construcții care să asigure serviciul HORECA cu activitate sezonieră.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor, prin Direcția Tehnică – Serviciul Investiții, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu.

Art.4. 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 T.B.R.C.M. S.A – Sucursala 1 Mai și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREȘEDINTE
Ilie Gavril Boloian

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara/Carmen Soltănel



Nr. 23 din 31.01.2024

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva", 0 "abțineri" și 0 membri ai Consiliului județean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.

7 ex



SECRETAR GENERAL Al. JUDEȚULUI BIHOR
Károlyi Anna / Solihanel

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ

ANEXA
Consiliului Județean Bihor nr. 23 din 31.01.2024
Nr. 24906 din 07 DEC 2023
file 1 d.
SOCIETATEA DE TRATAMENT BALNEAR
ȘI RECUPERARE A CAPACITĂȚII DE MUNCĂ „T.B.R.C.M.” S.A.
– SUCURSALA 1 MAI –

Hotel Ceres, județul Bihor
Telefon: 0359/439996; Fax: 0359/439995; E-mail: oradeatbrcm@gmail.com

Catre,
Consiliul Judetean Bihor
CERERE

Societatea T.B.R.C.M.	Curesti
SUCURSALA 1	
IESIRE Nr. 4951	
Anul 2023 Luna 11 Ziua 29	

Pentru concesionare teren în vederea realizării unei construcții – persoane juridice .

Subscrisa Societatea TBRCM SA – Sucursala 1 Mai, cu sediul în Cartier Baile 1 Mai, nr. 52, localitatea Haieș, comuna Sinmartin, județul Bihor, înregistrată la Registrul comerțului sub nr. J05/1083/2003, CUI 15684780, cont bancar nr. RO74RNCB0032046483390001, deschis la Banca BCR Sucursala Oradea, reprezentată prin domnul Patroc Stefan Aurel, în calitate de director,

Prin prezenta solicităm analiză și aprobarea conform legislației în vigoare a concesionării terenului, amplasat în Cartier Baile 1 Mai nr.52 în spatele corpului de clădire C a Sucursalei 1 Mai, având suprafața de 2887 mp, parte din numărul topografic TOP 158/13 aflat în proprietatea Consiliului Județean Bihor, în scopul realizării unei construcții proprii care să asigure servicii specifice HORECA cu activitate sezonieră, pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungiri cu încă 49 ani.

Prin prezenta ne obligăm să suportăm toate cheltuielile ocazionate de procedura de concesionare și instrumentarea solicitării noastre.

Mentionăm că pe suprafața solicitată pentru concesionare de către noi există următoarele construcții:

- Bazin rezerva de apă potabilă și tampon PCI,
- 3 rezervoare de Combustibil cu capacitatea de 30000 lt.fiecare,
- 1 beci pentru legume și fructe,

Aceste construcții vor fi notate în Cartea Funciara.

Anexez prezentei cereri următoarele documente:

- Plan de situație - pe care se evidențiază suprafața de teren solicitată - întocmit de Consiliul Județean Bihor,
- Plan de afaceri fundamentat din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.
- Copie CUI ;
- Copie act identitate director.

Baile 1 Mai 29.11.2023

Societatea TBRCM SA Sucursala 1 Mai
Director,
Patroc Stefan Aurel



**FUNDAMENTAREA DIN PUNCT DE VEDERE ECONOMIC,
FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, A SOLICITĂRII DE CONCESIUNE
A TERENULUI CU SUPRAFAȚA DE 2889 MP, SITUAT ÎN
LOCALITATEA HAIEU, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 72234 SÂNMARTIN,
PROPRIETATEA PUBLICĂ A JUDEȚULUI BIHOR**

SOCIETATEA T.B.R.C.M. S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA 1 MAI, intenționează concesionarea unei suprafețe de teren de 2.889 mp, situată în intravilanul comunei Sânmartin, localitatea Haieu, având o suprafața de 2.889 mp, înscris în Cartea funciară nr. 72234 Sânmartin, număr cadastral 72234.

Intenția societății noastre este justificată și de faptul că pe terenul mai sus menționat sunt construite (aproximativ din anul 1970) un bazin de apă potabilă și tampon PCI, trei rezervoare de combustibil cu capacitatea de 30.000 lt fiecare și un beci pentru legume și fructe, care nu sunt notate în cartea funciară, dar care deservește Hotelul Ceres.

Astfel pe această suprafață de teren, societatea noastră își propune înființarea unui camping cu 10 căsuțe duplex de vacanță care să asigure servicii HORECA cu activitate sezonieră.

În urma realizării investiției, se va crea premisa de dezvoltare a activității societății, implicit a localității Haieu din Județul Bihor.

În vederea realizării acestor obiective, societatea noastră își propune parcurgerea următoarelor etape:

- Etapa 1 : concesionarea terenului aflat în spatele Corpului de clădire C al Hotelului Ceres, în suprafața de 2889 mp confos extras CF 722234;
- Etapa nr. 2 : amenajarea și construirea campingului;

Rezultatul pozitiv al impactului economico-financiar al investiției, poate fi conturat prin rentabilitatea economică a acestei investiții, privind de la următoarele considerente:

Proгноza veniturilor, cheltuielilor, rezultatelor financiare la nivel de investiție

*raportat la activitatea de sezon 15.mai - 15 septembrie an în curs. (123 zile din care 87 zile lucrătoare pentru serviciile de tratament)

Indicatori	An 2025 (15 mai-15-sept.)	An 2026 (15 mai-15-sept.)
Venituri		
Servicii cazare	6.150 Ron	7.380 Ron
Servicii de tratament	5.220 Ron	6.090 Ron
Servicii de tratament extra	3.480 Ron	4.350 Ron
Servicii servire masă	17.340 Ron	18.450 Ron
Servicii extra (agrement: salina si piscina)	5.430 Ron	7.530 Ron
TOTAL VENITURI	37.620 Ron	43.800 Ron
Cheltuieli		
Servicii cazare	4.670 Ron	6270 Ron
Servicii de tratament	3.980 Ron	4610 Ron
Servicii de tratament extra	2.650 Ron	3080 Ron
Servicii servire masă	13.200 Ron	15.300 Ron
Servicii extra (agrement: salina si piscina)	4.200 Ron	4.880 Ron
TOTAL CHELTUIELI	28.700 Ron	34.140 Ron
Total profit ani 2025- 2026	8.920 Ron	9.660 Ron

Astfel pentru rentabilitatea economică a investiției, societatea noastră propune concesionarea suprafeței de teren de 2.889 mp, situată în intravilanul comunei Sânmartin, localitatea Haieș, având o suprafața de 2.889 mp, înscrisă în Cartea funciară nr. 72234 Sânmartin, număr cadastral 72234, pe o perioadă de 49 de ani.

Cu privire la impactul social, investiția noastră va duce la scăderea ratei șomajului în localitatea Haieș /Comuna Sanmartin, deoarece pentru realizarea, întreținerea și funcționalitatea Campingului va fi nevoie de forță de muncă, urmând astfel ca investiția să creze noi locuri de muncă.

În ceea ce privește impactul asupra mediului, acesta va fi unul pozitiv, întrucât ne propunem să nu afectăm nici un arbore din zonă, mai mult ne propunem reamenajarea spațiului verde din jurul căsuțelor, ceea ce va duce la o bună oxigenare a aerului din zonă.

În susținerea celor de mai sus, vă depunem și planul de afaceri pentru realizarea investiției Camping - 10 căsuțe duplex de vacanță.

PLAN DE AFACERI

Camping 10 căsuțe Duplex de vacanță

I. Descrierea obiectivului de investiții

1.1. Datele societății care implementează investiția

Denumire: SOCIETATEA T.B.R.C.M. S.A. BUCUREȘTI – SUCURSALA 1 MAI

Sediu social: Băile 1 Mai, com. Sănmartin, jud. Bihor

Cod unic de înregistrare: 15684780

Nr. Registrul Comerțului: J05/1083/2003

Cod CAEN: 5510 – Hoteluri și alte facilități de cazare similare

1.2. Descrierea investiției

Societatea noastră dorește înființarea unui camping cu 10 căsuțe duplex de vacanță cu activitate sezonieră pe terenul din spatele hotelului Ceres din Băile 1 Mai, în proximitatea piscinei hotelului.

Campingul va avea o capacitate totală de 40 locuri de cazare, iar fiecare căsuță duplex de vacanță va avea o capacitate de 4 locuri/căsuță. Acestea vor fi dotate cu grup sanitar, aer condiționat, și vor fi racordate la rețeaua de apă și canalizare, la energia electrică.

Turiștii cazați în căsuțele de vacanță vor beneficia de servicii de cazare, servicii de masă în restaurantul hotelului și alte servicii suplimentare: tratament balnear în baza de tratament al hotelului, acces la bar/terasă hotel, acces la piscina hotelului etc.

Terenul va fi amenajat pentru montarea căsuțelor prin turnarea unor plăci de beton armat, ce vor servi ca și fundație pentru fiecare căsuță.

Suprafața unei căsuțe duplex de vacanță va fi de aproximativ 32 mp.

II. Datele tehnice ale investiției

2.1. Amplasament

Se propune montarea celor 10 căsuțe duplex de vacanță pe terenul amplasat în spatele corpului C al hotelului, având suprafața de 2.889 mp, parte din numărul topografic TOP 158/13 aflat în proprietatea Consiliului Județean Bihor.

2.2. Piata de aprovizionare/desfacere și concurența

Furnizorii de utilități vor fi:

1. Compania de Apă SA – serviciu furnizat: apă și canalizare
2. Electrica Furnizare SA – serviciu furnizat: electricitate

3. RER Vest SA – serviciu furnizat: salubritate

4. RCS&RDS SA – serviciu furnizat: telefonie mobilă și internet

Piața de desfacere este destinată tuturor categoriilor de vârstă. Ne vom adresa tuturor persoanelor fizice atât din țară cât și din străinătate care vor să petreacă mai mult timp în natură.

În Băile 1 Mai nu există concurență pentru activitatea pe care o dorim să o demarăm.

2.3. Descrierea fluxului tehnologic și de producție

Capacitatea campingului va fi de 10 căsuțe duplex de 4 locuri, oferind astfel un număr de maxim 40 de locuri de cazare, cu caracter sezonier pe perioada verii.

Etapa 1 este concesionarea terenului aflat în spatele Corpului de clădire C în suprafața de 2889 mp confos extras CF 722234

Etapa nr. 2 este cea care presupune amenajarea și construirea campingului:

- organizarea de șantier pentru noile construcții – este necesară realizarea unor spații de depozitare a materialelor
- pregătirea terenului – amenajarea terenului, lucrări de nivelare a terenului
- turnarea plăcilor de beton armat pe care se vor monta căsuțele
- montarea conductelor pentru utilități
- instalarea iluminatului exterior
- montarea căsuțelor duplex de vacanță
- racordarea la rețelele de apă, canalizare, electricitate

Dotarea campingului: Campingul va fi dotat cu toate utilitățile necesare calificării la un grad de confort și calitate ridicat. Fiind situat în apropierea hotelului, turiștii cazați în căsuțe vor avea acces la toate facilitățile hotelului: bar, terasă, piscină, bază de tratament.

Dotarea căsuțelor de vacanță:

- grup sanitar propriu
- pat matrimonial format din două paturi single care se vor putea adapta în funcție de cerințele turiștilor
- mobilier
- minifrigider
- tv color, acces internet
- prosoape de baie
- lenjerii de pat

Stabilirea prețurilor joacă un rol important în desfășurarea activității, deoarece raportul dintre serviciile oferite și prețul cerut trebuie să fie echilibrat, astfel încât turiștii să fie mulțumiți, iar societatea noastră să obțină profit.

În primul an vor fi stabilite anumite prețuri, iar în urma rezultatelor, după primul an se va face o analiză a tuturor celor petrecute și dacă este cazul se va lua o decizie în acest sens.

Campingul nostru va avea ca principal obiect de activitate oferirea de servicii turistice sezoniere opționale, astfel:

- servicii de cazare: 50 lei/persoană
- servicii de cazare cu caracter de pensiune (3 mese/zi): 190 lei/persoană/zi
- servicii de cazare cu caracter de demipensiune (mic dejun): 115 lei/persoană/zi

Check-in-ul la căsuțe se va face până la ora 21.00, iar check-out-ul se va face până la ora 12.00. Curățenia în căsuțe se va face o dată la 3 zile.

Pentru turiștii care optează să servească masa în cadrul restaurantului nostru, meniul va fi unul prestabilit de către hotel și va fi la comun cu turiștii cazați în hotel.

Orele la care se vor servi mesele:

- mic dejun 07.30-09.00
- prânz 12.30-14.00
- cină 18.30-20.00

Serviciile de tratament balnear se efectuează în baza de tratament al hotelului în intervalul orar: 7.00-15.00, în zilele lucrătoare.

Serviciile suplimentare față de cazare oferite turiștilor noștri au rolul de a crea condiții cât mai bune și de a-i determina să aleagă reîntoarcerea pe viitor la căsuțele noastre de vacanță. Modernizarea piscinei exterioare a hotelului care se va realiza anul viitor și se află în proximitatea terenului unde se vor amplasa căsuțele de vacanță va fi din nou un plus în alegerea noastră ca și destinație turistică.

Promovarea căsuțelor de vacanță și locurile disponibile se va face pe pagina de site și Facebook ale hotelului. În cadrul hotelului, pe perioada verii, există în prezent solicitări de servicii de cazare mai mari decât capacitatea acestuia. Astfel, vom putea pune la dispoziție locuri de cazare suplimentare în aceste căsuțe de vacanță.

2.4. Datele tehnice ale investiției

Căsuțele de vacanță vor fi de tip container duplex cu o suprafață de mp fiecare, realizate din și în interior rigips-carton finisat și zugrăvit.

Aleile din jurul căsuțelor vor fi pavate pentru o deplasare mai confortabilă a turiștilor.

2.5. Durata de realizare a investiției

Amenajarea terenului se va face anul viitor începând cu luna

Achiziția și montarea căsuțelor de vacanță se va face în perioada aprilie-mai 2025.

Data de finalizare a campingului este 1 iunie 2025.

III. Bugetul investitiei

3.1. Resursele necesare pentru investitie

Nr.crt.	Denumire	Preț unitar aprox.
1	Proiectare casute	10.000 Ron
2	Pregatire teren	5.000 Ron
3	Autorizatii	5.000 Ron
4	Constructie si dotari grup sanitar	65.000 Ron
5	Dotări căsuțe	5.000 Ron
TOTAL		90.000 lei

3.2 Proгноza veniturilor, cheltuielilor, rezultatelor financiare la nivel de investitie

*raportat la activitatea de sezon 15.mai - 15 septembrie an in curs (123 zile din care 87 zile
lucratoare pentru serviciile de tratament)

Indicatori	An 2025 (15 mai-15-sept.)	An 2026 (15 mai-15-sept.)
Venituri		
Servicii cazare	6.150 Ron	7.380 Ron
Servicii de tratament	5.220 Ron	6.090 Ron
Servicii de tratament extra	3.480 Ron	4.350 Ron
Servicii servire masă	17.340 Ron	18.450 Ron
Servicii extra (agrement: salina si piscina)	5.430 Ron	7.530 Ron
TOTAL VENITURI	37.620 Ron	43.800 Ron
Cheltuieli		
Servicii cazare	4.670 Ron	6270 Ron
Servicii de tratament	3.980 Ron	4610 Ron
Servicii de tratament extra	2.650 Ron	3080 Ron
Servicii servire masă	13.200 Ron	15.300 Ron
Servicii extra (agrement: salina si piscina)	4.200 Ron	4.880 Ron
TOTAL CHELTUIELI	28.700 Ron	34.140 Ron
Total profit ani 2025- 2026	8.920 Ron	9.660 Ron

Aproximari venituri An 2025 (15.05.2025 – 15.09.2025):

**Conform preturile raportate anului 2024*

- Servicii cazare = 50 Ron/ pers. din 123 zile activitate sezon aporx.= 6.150 Ron/sezon/pers.
- Servicii de tratament = 60 Ron/pers. din 87 zile activitate sezon aprox. = 5.220 Ron/sezon/pers.
- Servicii de tratament extra = 40 Ron/pers. din 87 zile activitate sezon aprox. = 3.480 Ron/sezon/pers.
- Servicii servire masă = 141 Ron/pers. din 123 zile activitate sezon aprox. = 17.343 Ron/sezon/pers.
- Servicii extra (agrement: salina si piscina) = 20 Ron salina /pers. = 1.740 Ron si 30 Ron/pers. piscina = 3.690 Ron - din zile de sezon aprox. = 5.430 Ron/sezon/pers.

Aproximari venituri An 2026(15.05.2026 – 15.09.2026):

**Conform preturile raportate anului 2025*

- Servicii cazare = 60 Ron/ pers. din 123 zile activitate sezon aporx.=7.380 Ron/sezon/pers.
- Servicii de tratament = 70 Ron/pers. din 87 zile activitate sezon aprox. = 6.090 Ron/sezon/pers.
- Servicii de tratament extra = 50 Ron/pers. din 123 zile activitate sezon aprox. = 4.350 Ron/sezon/pers.
- Servicii servire masă = 150 Ron/pers. din 123 zile activitate sezon aprox. = 18.450 Ron/sezon/pers.
- Servicii extra (agrement: salina si piscina) = 30 Ron salina /pers. = 2.610 Ron si 40 Ron/pers. piscina. = 4.920 Ron – total din zile de sezon aprox. = 7.530 Ron/sezon/pers.

Având în vedere estimările de mai sus, investiția aduce un profit, pe sezon, între aproximativ 8.920 - 9.660 Ron loc cazare, această investiție crește profitul total.

Scopul nostru este de a mări gradul de confort și de a crește calitatea serviciilor an de an, iar aceste investiții ajută la realizarea obiectivelor noastre prin crearea de spații noi de cazare care aduc un plus atracției turistice din zona Băile 1 Mai.

Director
Patroc  Stefan Aurel

Director economic,
Mitan Ioana