

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea constituirii unui drept de servitute pe terenul ce aparține domeniului privat al Județului Buzău, situat în stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei, nr. cadastral 25135, în favoarea SC OMV PETROM SA

Consiliul Județean Buzău,
Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de aprobare a proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 14765/19.08.2026;
- raportul comun al Direcției Servicii Publice și Infrastructură și Direcției Juridice și Administrație Publică locală înregistrat sub nr. 14766/19.08.2026;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- adresa Consiliului Județean Buzău nr. 7085/17.04.2026 transmisă către SC OMV PETROM SA prin care se solicită accelerarea procesului de dezafectare a sondelor de petrol nr. 604, 680, 672 situate în perimetrul identificat cu nr. cadastral 41772, din stațiunea Sărata Monteoru, Județul Buzău;
- adresa SC OMV PETROM SA nr. 2057/15.05.2026, înregistrată la Consiliul Județean Buzău sub nr. 8874/18.05.2026 prin care se propune încheierea unui contract de închiriere pentru terenul proprietate privată a județului Buzău, în vederea abandonării sondelor de petrol nefuncționale nr. 672 RAP Monteoru și nr. 680 Monteoru;
- certificatul de urbanism nr. 102/30.08.2023 emis de Primăria Comunei Merei pentru beneficiarul Unitatea Administrativ - Teritorială Județul Buzău în vederea realizării proiectului „Amenajarea infrastructurii turistice specifice și de promenadă în scopul valorificării potențialului turistic al punctului de interes „Dealul Murătoarea” din stațiunea balneoclimaterică Sărata Monteoru, Județul Buzău,, cu valabilitate până la data de 29.08.2026;
- raportul de evaluare imobiliară nr. 142/03.08.2026 întocmit de SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL, evaluator Coteanu Robert;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 148/29.06.2023, modificată prin Hotărârea nr. 159/07.07.2023 pentru aprobarea fișei proiectului „Amenajarea infrastructurii turistice specifice și de promenadă în scopul valorificării potențialului turistic al punctului de interes „Dealul Murătoarea” din stațiunea balneoclimaterică Sărata Monteoru, Județul Buzău,, ce urmează a fi promovat spre finanțare nerambursabilă în cadrul Programului Regional Sud – Est 2021-2027;

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Merei nr. 7/31.01.2018 privind trecerea din proprietatea privată a comunei Merei în proprietatea privată a Județului Buzău a suprafeței de 105.236 mp, pășune, situată în localitatea Sărata Monteoru, în vederea executării proiectului „Realizare parc balnear, în stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei”;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 903/2004 privind aprobarea acordurilor de concesiune a unor perimetre de dezvoltare-exploatare și exploatare petrolieră încheiate între Agenția Națională pentru Resurse Minerale și Societatea Națională a Petrolului „Petrom,, - SA București, modificate prin actul adițional nr. 1 aprobat prin Hotărârii Guvernului nr. 1928/2004;
- prevederile art. 755 – art. 772 și respectiv art. 555 și art. 559 din Codul Civil referitoare la dreptul de servitute și dreptul de proprietate privată;
- prevederile art. 7 – art. 10 din Legea petrolului nr. 238/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 173 alin. (1) lit. „c” și art. 182 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. (1) Se aprobă constituirea în favoarea SC OMV PETROM SA a unui drept de servitute asupra terenului aparținând domeniului privat al județului Buzău, situat în stațiunea Sărata Monteoru, intravilanul comunei Merei, în suprafață de 105.236,00 mp, cu nr. cadastral 25135, Tarlaua 55, Parcela 1286, 1287, 1288 și Tarlaua 56, Parcela 1291, 1297-1302, categoria de folosință pășune 99916 mp și drum 5320 mp, având valoarea de inventar de 1.497.118,59 lei.

(2) Dreptul de servitute asupra terenului menționat la alin. 1 va fi instituit în vederea realizării operațiunilor petroliere de abandonare a sondelor nr. 680 Monteoru și nr. 672 RAP Monteoru.

(3) Dreptul de servitute asupra terenului se acordă titularului pe o perioadă de 2 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri și poate fi prelungit cu cel mult 6 luni de la data expirării termenului de doi ani.

(4) Titularul dreptului de servitute SC OMV PETROM SA va plăti proprietarului terenului o rentă anuală în cuantum de 28.731 lei.

Art. 2. Consiliul Județean Buzău are următoarele obligații:

- a) să permită executarea lucrărilor de abandonare a sondelor de petrol desfășurate pe terenul proprietate privată a județului Buzău;
- b) să informeze executantul lucrărilor de abandonare în situația în care se vor realiza alte lucrări autorizate în zona de protecție a sondelor;
- c) să garanteze beneficiarul dreptului de servitute pentru liniștită și utila folosință a terenului.

Art. 3. SC OMV PETROM SA – are următoarele obligații:

- a) să obțină autorizația de desființare a sondelor, precum și avizele/acordurile necesare realizării operațiunii de abandonare a sondelor și să respecte condițiile impuse prin autorizația de desființare;
- b) să semnalizeze zona sa de activitate când acest lucru se impune;

c) la finalizarea lucrărilor de abandonare a sondelor de petrol să predea terenul în starea inițială în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună.

Art. 4. În baza art. 1-3 din prezenta hotărâre se va încheia o convenție de constituire a dreptului de servitute în formă autentică între proprietarul terenului Unitatea Administrativ -Teritorială - Județul Buzău și beneficiarul dreptului de servitute SC OMV PETROM SA.

Art. 5. Predarea – primirea terenului care face obiectul dreptului de servitute se va face pe bază de proces-verbal, încheiat între reprezentanții Consiliului Județean Buzău și ai SC OMV PETROM SA.

Art. 6. Se împuternicește Secretarul General al Județului Buzău să semneze convenția de constituire a dreptului de servitute, având ca obiect terenul prevăzut la art. 1, în numele și pentru proprietarul – Unitatea administrativ - teritorială - Județul Buzău prin Consiliul Județean Buzău.

Art. 7. Direcția Servicii Publice și Infrastructură și Direcția Juridică și Administrație Publică Locală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8. Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului Județul Buzău, autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate, precum și publicarea pe site-ul Consiliului Județean Buzău.

PREȘEDINTE,

ION-MARCEL CIOLACU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

MIHAI – LAURENȚIU GAVRILĂ

**Nr. 175
BUZĂU, 26 AUGUST 2026**

Hotărârea a fost adoptată cu 29 voturi „pentru”, - voturi „împotriva”, - abțineri.

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
PREȘEDINTE
Nr. 14765/19.08.2026

REFERAT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de servitute pe terenul ce aparține domeniului privat al Județului Buzău, situat în stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei, nr. cadastral 25135, în favoarea SC OMV PETROM SA

Consiliul Județean Buzău intenționează promovarea unei cereri de finanțare pentru proiectul cu titlul "Amenajarea infrastructurii turistice specifice și de promenadă în scopul valorificării potențialului turistic al punctului de interes „Dealul Murătoarea,, din stațiunea balneoclimaterică Sărata Monteoru, Județul Buzău,, în cadrul Programului Regional Sud-Est 2021-2027, Apelul de proiecte PRSE/6/6.2/1/2025. Terenul pe care urmează a fi realizată investiția în cadrul proiectului propus spre finanțare în suprafață de 10,52 ha, situat în intravilanul comunei Merei, nr. cadastral 25135, este în domeniul privat al Județului Buzău, pe o zonă cu un potențial balnear foarte mare, generat în mod special de resursele subterane existente, respectiv apele sărate, fapt atestat și de denumirea dealului pe care se află: Dealul Murătoarea.

Din analiza Avizului favorabil condiționat nr. 169/1061/13.03.2026 transmis de SC OMV PETROM SA și a corespondenței purtate cu această societate a rezultat că pe suprafața de teren propusă pentru investiție sunt amplasate sonde petroliere aparținând OMV PETROM după cum urmează: Sonda 604 MPC Monteoru abandonată; Sonda 680 Monteoru abandonată parțial; Sonda 672 RAP Monteoru abandonată parțial, precum și conducte de gaz, țiței și apă sărată. În vederea realizării operațiunilor de abandonare a sondelor, Consiliul Județean Buzău a încheiat contractul de acces nr. 13238/21.09.2018 cu SC OMV PETROM SA, a cărei valabilitate a fost prelungită prin acte adiționale până la 31.12.2020, fără ca activitatea de dezafectare a sondelor și aducere a terenului la starea inițială să fie definitivată. În prezent aceste contracte au încetat să producă efecte juridice, datorită expirării termenului de valabilitate convenit de părți.

Întrucât una dintre cerințele prevăzute de Ghidul solicitantului pentru Apelul de proiecte PRSE/6/6.2/1/2025 este ca terenul pe care urmează a fi realizată investiția să fie liber de sarcini, se impune definitivarea în termenul cel mai scurt posibil a operațiunilor de abandonare a sondelor situate pe terenul proprietate privată a județului Buzău din Stațiunea Sărata Monteoru, Comuna Merei și ecologizarea în mod corespunzător a solului. Pentru a asigura dreptul de folosință al SC OMV PETROM SA asupra terenului pe care sunt amplasate sondele de petrol, în vederea realizării operațiunilor petroliere de abandonare a sondelor și aducerea terenului la starea inițială prin ecologizarea zonei, este necesară constituirea unui drept real imobiliar de servitute asupra terenului aflat în proprietatea privată a județului Buzău, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea petrolului nr. 238/2004.

Astfel, prin proiectul de hotărâre inițiat, se propune aprobarea constituirii unui drept de servitute asupra terenului în suprafață de 105.236,00 mp, cu nr. cadastral 25135, situat în stațiunea Sărata Monteoru, Comuna Merei care face parte din domeniul privat al Județului Buzău către SC OMV PETROM SA, în vederea definitivării activității de abandonare a sondelor de petrol și aducerii terenului la starea inițială. Contravaloarea rentei anuale, ce reprezintă lipsa de folosință a terenului grevat de dreptul de servitute este de 28.731 lei, stabilit potrivit raportului de evaluare imobiliară nr. 142/03.08.2026 întocmit de evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare Coteanu Robert (SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL).

Competența de administrare a domeniului privat al județului revine Consiliului Județean, potrivit art. 173 alin. 1 lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, sens în care pot fi încheiate acte juridice asupra bunurilor ce compun acest domeniu, prin care să fie constituit dreptul de servitute.

De aceea propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma inițiatorului.

PREȘEDINTE,

ION-MARCEL CIOLACU

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
DIRECȚIA SERVICII PUBLICE ȘI INFRASTRUCTURĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ
Nr. 14766/19.08.2026

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui
drept de servitute pe terenul ce aparține domeniului privat
al Județului Buzău, situat în stațiunea Sărata Monteoru,
comuna Merei, nr. cadastral 25135, în favoarea SC OMV
PETROM SA

Prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 149/28.06.2018 a fost aprobată constituirea unui drept de acces pe terenul aparținând domeniului privat al județului Buzău, situat în stațiunea Sărata-Monteoru, comuna Merei, în favoarea SC OMV PETROM SA, în scopul desființării sondelor de petrol nefuncționale situate pe acest teren. În temeiul acestei hotărâri a fost încheiat contractul de acces nr. 13238/21.09.2018 între Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Buzău prin Consiliul Județean Buzău și SC OMV PETROM SA cu valabilitate pentru un an de zile. Prin actele adiționale nr. 1 și 2 la contractul de acces, valabilitatea acestuia a fost prelungită până la data de 31.12.2020. La expirarea perioadei de valabilitate a contractului, operațiunile de abandonare a sondelor de petrol nu au fost finalizate de către titularul dreptului de acces SC OMV PETROM SA.

Suprafața de teren de 105.236,00 mp, cu nr. cadastral 25135, aparținând domeniului privat al Județului Buzău, pentru utilizarea căreia a fost constituit un drept de acces în favoarea SC OMV PETROM SA, este situată pe Dealul Murătoarea, în intravilanul comunei Merei, Stațiunea balneoclimaterică Sărata Monteoru. Dealul Murătoarea este situat la limita intravilanului comunei Merei, prezentând avantajul profilării pe un cadru natural valoros, cu suprafețe mari împădurite, dispuse în formă de amfiteatru. Pentru punerea în valoare a acestei zone, Consiliul Județean Buzău intenționează promovarea cererii de finanțare pentru proiectul cu titlul „Amenajarea infrastructurii turistice specifice și de promenadă în scopul valorificării potențialului turistic al punctului de interes „Dealul Murătoarea” din stațiunea balneoclimaterică Sărata Monteoru, Județul Buzău” în cadrul Programului Regional Sud – Est 2021-2027, Obiectiv de politică 5, Prioritatea 6, Obiectiv specific 5.2, Acțiunea 6.2.

Printre cerințele Ghidului Solicitantului pentru Programul Regional Sud – Est 2021-2027, Obiectiv de Politică 5, Prioritatea 6, Obiectiv specific 5.2., Acțiunea 6.2 se numără și aceea ca terenul pe care urmează a fi realizată investiția să fie liber de sarcini. În atare condiții se impune cu necesitate urgentarea definitivării operațiunilor de abandonare a sondelor de petrol nefuncționale nr. 680 Monteoru și 672 RAP Monteoru situate pe terenul cu nr. cadastral 25135 din intravilanul comunei Merei, domeniu privat al județului Buzău.

Această activitate complexă impune existența în patrimoniul proprietarului sondelor a unui drept de servitute asupra terenului proprietate privată a județului cu nr. cadastral 25135, în vederea finalizării operațiunilor petroliere de abandonare a sondelor și aducere a terenului la starea inițială. Prin urmare, în conformitate cu prevederile art. 7 din legea petrolului nr. 238/2004, actualizată, asupra terenurilor, necesare accesului în perimetrele de explorare sau exploatare și asupra terenurilor necesare oricăror activități pe care acestea le implică, se instituie în favoarea titularului un drept de servitute legală. Exercițarea acestui drept de servitute se face contra plății unei rente anuale către proprietarii terenurilor afectate de acesta, pe baza convenției încheiate între părți.

Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de codul civil, potrivit prevederilor art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Raportat la prevederile art. 756 din Codul civil servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic, ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

Prin adresa nr. 2057/15.05.2026 SC OMV PETROM SA a solicitat Consiliului Județean Buzău perfectarea unui contract de închiriere asupra terenului în suprafață de 105.236,00 mp, proprietate privată a județului Buzău, situat în stațiunea Sărata Monteoru, comuna Merei, în vederea definitivării operațiunilor de abandonare a sondelor de petrol nefuncționale (Sonda 672 RAP Monteoru și Sonda 680 Monteoru) și realizării lucrărilor de refacere a mediului afectat de activitatea de exploatare petrolieră. Totodată a fost propus un preț de închiriere de 2,5 lei/mp/an, preț care raportat la suprafața sondelor de 8197 mp, ar însemna o valoare anuală a chiriei de 20.492,5 lei. Ulterior, pentru stabilirea unui preț sincer și serios reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului grevat de dreptul de servitute, Consiliul Județean Buzău a perfectat un contract de servicii de evaluare imobiliară, prin care a fost determinat un quantum al rentei anuale de 28.731 lei (conform raportului de evaluare a proprietății imobiliare nr. 142/03.08.2026).

Constituirea dreptului de servitute se va face în favoarea proprietarului obiectivelor petroliere SC OMV PETROM SA, întrucât această societate este titulara Acordului petrolier de Concesiune, dezvoltare – exploatare petrolieră pentru perimetrul Sărata Monteoru, potrivit prevederilor Anexei nr. 106 la Hotărârea de Guvern nr. 903/2004, privind aprobarea acordurilor de concesiune a unor perimetre de dezvoltare-exploatare și exploatare petrolieră încheiate între ANRM și Societatea Națională a Petrolului „Petrom” SA București. Durata inițială a acordului petrolier era până în anul 2006, însă prin Actul adițional nr. 1 aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1928/2004 a fost aprobată prelungirea acestei durate până în anul 2028.

În atare situație SC OMV PETROM SA este titularul acordului petrolier de concesiune pentru perimetrul Sărata Monteoru, Comuna Merei, Județul Buzău, calitate în care are dreptul exclusiv de a desfășura operațiuni petroliere în acest perimetru, inclusiv activități de abandonare a sondelor de petrol nefuncționale.

Deși titularul acordului petrolier a solicitat perfectarea unui contract de închiriere a suprafeței de teren pe care sunt amplasate sondele nefuncționale, un asemenea contract ar conferi un drept de creanță SC OMV PETROM SA și nu un drept real imobiliar, condiție imperios necesară pentru obținerea autorizației de desființare a obiectivelor petroliere abandonate, potrivit prevederilor legii nr. 50/1991. Dreptul de servitute constituit în favoarea SC OMV PETROM SA este un drept real imobiliar derivat din dreptul de proprietate și va fi constituit pe o durată de timp egală cu cea a operațiunilor petroliere de abandonare a sondelor, respectiv 2 ani, cu posibilitate de prelungire.

Prin promovarea proiectului de hotărâre se aprobă constituirea unui drept de servitute în favoarea SC OMV PETROM SA asupra terenului în suprafață de 105.236,00 mp, cu număr cadastral 25135, aflat în proprietatea privată a județului Buzău, pentru finalizarea operațiunii de abandonare a sondelor nr. 672 RAP Monteoru – suprafața de 2592 mp și nr. 680 Monteoru – suprafața de 5605 mp. Ulterior acestei hotărâri părțile vor încheia o convenție în formă autentică ce va avea ca obiect condițiile de exercitare a dreptului de servitute.

Proiectul de hotărâre respectă prevederile Legii petrolului nr. 238/2004, precum și ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv Codului civil și este necesar în vederea eliberării terenului (prin finalizarea activității de abandonare a sondelor) pe care se vor desfășura activitățile specifice implementării proiectului „Amenajarea infrastructurii turistice specifice și de promenadă în scopul valorificării potențialului turistic al punctului de interes „Dealul Murătoarea” din stațiunea balneoclimaterică Sărata Monteoru, Județul Buzău”, pentru care urmează a fi promovată cerere de finanțare în cadrul Apelului PRSE/6/6.2/1/2025.

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIAN PETRE**

**DIRECTOR EXECUTIV,
MIRELA OPREA**