



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
PRIMĂRIA MUNICIPIULLUI SĂCELE  
Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091  
www.municipiulsacele.ro, E-mail: [primaria@municipiulsacele.ro](mailto:primaria@municipiulsacele.ro)

**HOTĂRÂREA Nr. 281**

**Data: 30.10.2025**

### HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Rapoartelor de evaluare și aprobarea vânzărilor prin licitație publică, a 4 imobile-teren situate în zona Bolnoc din Municipiul Săcele, aparținând domeniului privat

Consiliul Local al Municipiului Săcele, întrunit în ședința ordinară în data de 30.10.2025,

Analizând Referatul de aprobare nr. 83360/17.10.2025 al inițiatorului - Primar ing. Popa Virgil și Rapoartele de evaluare pentru imobilul înscris în C.F. nr. 113505 Săcele, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 113545 Săcele, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 113508 Săcele și pentru imobilul înscris în C.F. nr. 107158 Săcele, întocmite de către S.C. MARORY S.R.L., prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian;

Ținând cont de faptul că terenurile sunt proprietatea privată a Municipiului Săcele și de Studiul de oportunitate nr. 83358/17.10.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 83361/17.10.2025 al Serviciului Fond funciar, Cadastru și Avizele Comisiilor de specialitate;

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. nr. 248/26.11.2020 pentru aprobarea Regulamentului privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Municipiului Săcele, completată prin H.C.L. nr. 216/26.08.2021 și modificată prin H.C.L. nr. 302/28.11.2024, precum și ale HCL nr. 215/22.06.2022 privind actualizarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Municipiului Săcele,

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 96 alin. (1), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 354, art. 355 și art. 363 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a 4 imobile-teren, situate în zona Bolnoc, aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Săcele, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușesc Rapoartele de evaluare C-325/2025 privind imobilul înscris în C.F. nr. 113505 Săcele, C-326/2025 privind imobilul înscris în C.F. nr. 113545 Săcele, C-337/2025 privind imobilul înscris în C.F. nr. 113508 Săcele, C-341/2025 privind imobilul înscris în C.F. nr. 107158 Săcele, întocmite de către S.C. MARORY S.R.L., prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian.

**Art.3.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a 4 imobile - teren, prevăzute în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** (1) Se aprobă prețurile minime de pornire la licitații, prevăzute în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețurile vor fi plătite în lei la cursul B.N.R din ziua plăților.

(3) Prețurile de vânzare nu conțin T.V.A. Plata T.V.A. se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) La prețurile de vânzare finale se va adăuga contravaloarea rapoartelor de evaluare prevăzute în Anexa nr. 2.

**Art.5.** Caietul de sarcini cadru, aprobat prin H.C.L. nr. 242/30.09.2021, se va aplica în mod corespunzător.

**Art.6.** Se mandatează Primarul Municipiului Săcele, Dl Ing. Popa Virgil, pentru a semna, în numele și pe seama Municipiului Săcele, contractul de vânzare-cumpărare și orice alte documente necesare și utile vânzării imobilelor indicate la art. nr. 3.

**Art.7.** Taxele ocazionate de autentificarea contractelor de vânzare - cumpărare și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărători.

**Art.8.** Primarul Municipiului Săcele, prin aparatul de specialitate, răspunde de ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
OLARIU DANIELA

CONTRASEMNAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI SĂCELE  
C.J. ZAMFIR GETA

Redactat: Insp. Acăroaie Elena/6ex.

Hotărârea a fost adoptată: 15 voturi pentru, 1 împotrivă, 3 abțineri

Nr. consilierilor în funcție: 19

Nr. consilierilor prezenți la ședință: 19

Prezenta hotărâre s-a difuzat la:

- 1 ex. Instituția Prefectului Brașov
- 1 ex. Dosar colecție
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. D-1 Primar
- 2 ex. Serviciul Fond funciar, Cadastru

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind vânzarea prin licitație publică, a 4 imobile-teren situate în zona Bolnoc, aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Săcele

**I. Date generale: obiectul vânzării**

Acest studiu este întocmit în vederea adoptării hotărârii consiliului local al Municipiului Săcele, privind însușirea Rapoartelor de evaluare și aprobarea vânzărilor prin licitație publică, a unor terenuri situate în Municipiul Săcele, aparținând domeniului privat al U.A.T Municipiul Săcele, precum și pentru administrarea eficientă a acestora.

Date generale:

1. Imobil înscris în CF nr. 113505 Săcele, în suprafață de 71 mp, având categoria de folosință curți construcții;
2. Imobil înscris în CF nr. 113545 Săcele, în suprafață de 332 mp, având categoria de folosință curți construcții;
3. Imobil înscris în CF nr. 113508 Săcele, în suprafață de 223 mp, având categoria de folosință curți construcții;
4. Imobil înscris în CF nr. 107158 Săcele, în suprafață de 250 mp, având categoria de folosință curți construcții;

Vânzarea se va face în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**II. Regimul juridic, tehnic, economic privind cele 4 imobile**

Terenurile sunt proprietatea privată a Municipiului Săcele, situate în zona Bolnoc.

Conform Certificatelor de Urbanism nr. 628/29.09.2025, nr. 630/29.09.2025, nr. 685/15.10.2025 și nr. 688/15.10.2025 se certifică faptul că destinația este conform PUG Săcele ptr. UTR 2, respectiv PUZ zona Baciul aprobat prin Hotărârea nr. 28 din 29.06.1995 - zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Pentru cele 4 imobile, mai sus descrise, se vor plăti impozite și taxe locale conform H.C.L. nr.109/ 25.04.2024, ele fiind situate conform H.C.L. nr. 108/ 25.04.2024, în zona A de impozitare.

Tot prin Certificatele de Urbanism nr. 628/29.09.2025, nr. 630/29.09.2025, nr. 685/15.10.2025 și nr. 688/15.10.2025, se specifică regimul tehnic al imobilelor:

- zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- pentru locuințe: P.O.T. (procent ocupare teren) max.= 36%; C.U.T. (coeficient de utilizare teren) max.=0,72
- regimul de înălțime maxim pentru locuințe: P+1
- regimul de aliniere al construcției va fi conform PUZ zona Baciul, la 5 m față de frontul la stradă
- se impun măsuri de amenajare și întreținere a spațiilor plantate existente și a cadrului natural. Se vor asigura 20 mp spațiu verde plantat pe cap de locuitor
- se va respecta Codul Civil; aspectul arhitectural - urbanistic, încadrarea în peisaj, volumetria, materialele de construcții și finisajele vor fi de cel mai înalt grad calitativ.
- În Certificatul de Urbanism nr. 628/29.09.2025, conform H.G. nr. 525/1996 republicată și ale Regulamentului local de urbanism aferent PUG, terenul nu este construibil.

Imobilele-teren ce urmează a fi vândute au forme regulate.

**III. Motivația vânzării**

Prin vânzarea acestor imobile-teren, se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul Municipiului Săcele, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, venituri ce vor putea fi folosite în vederea realizării de investiții de interes local.

**IV. Elemente de preț**

Prețurile minime de pornire sunt determinate în baza Rapoartelor de evaluare întocmite de către S.C. MARORY S.R.L – prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian:

- raportul de evaluare nr. C-325/2025 și raportul de evaluare nr. C-326/2025, înaintate cu Procesul-Verbal de Predare-Primire nr. 13, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 78729/29.09.2025,
- raportul de evaluare nr. C-337/2025 și raportul de evaluare nr. C-341/2025, înaintate cu Procesul-Verbal de Predare-Primire nr. 14, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 79808/03.10.2025,

astfel pentru terenurile situate în intravilanul Municipiului Săcele, s-au stabilit următoarele valori:

Nr. Crt.	Imobil înscris în CF	Nr. Raport de Evaluare	Valoarea de piață			la cursul B.N.R. lei/euro din data de
			lei	euro	euro/mp	
1.	CF 113505 Săcele	C-325/2025	31.223	6.156	86,70	5,0719/19.09.2025
2.	CF 113545 Săcele	C-326/2025	145.487	28.685	86,40	5,0719/19.09.2025
3.	CF 113508 Săcele	C-337/2025	92.390	18.197	81,60	5,0772/01.10.2025
4.	CF 107158 Săcele	C-341/2025	109.470	21.561	86,24	5,0772/01.10.2025

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revin exclusiv evaluatorului care a întocmit rapoartele de evaluare.

Conform fișelor mijloacelor fixe din evidențele contabile (Serviciului Contabilitate Financiar Salarizare, Buget, Ordonanțare CFPP), valoarea celor 4 imobile – teren sunt:

Nr. Crt.	Imobil înscris în CF	Valoarea de piață	Valoarea contabilă
		lei	lei
1.	CF 113505 Săcele	31.223	30.712,47
2.	CF 113545 Săcele	145.487	143.613,24
3.	CF 113508 Săcele	92.390	87.379,14
4.	CF 107158 Săcele	109.470	108.142,50

Conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de pornire al licitației în scopul vânzării va fi aprobat prin hotărâre de consiliu local și va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață (determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice) și valoarea de inventar a imobilului, drept pentru care prețul minim de pornire la licitație:

Nr. Crt.	Imobil înscris în CF	Prețurile minime de pornire ale licitațiilor	Contravaloarea raportului de evaluare
		lei fără TVA	lei cu TVA
1.	CF 113505 Săcele	31.223	484
2.	CF 113545 Săcele	145.487	484
3.	CF 113508 Săcele	92.390	484
4.	CF 107158 Săcele	109.470	484

Prețurile de vânzare vor fi plătite în lei la cursul B.N.R din ziua plății și se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 de zile de la data comunicării adjudecării licitației. Plata T.V.A. se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Analizând regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 248/26.11.2020, completat prin H.C.L. nr. 216/26.08.2021 și modificat prin H.C.L. nr. 302/28.11.2024 la Cap. I, art. 4, alin. (4) se impune ca valoarea raportului de evaluare să fie suportată de cumpărător, fiind inclusă în prețul de vânzare al imobilului.

Prețul de vânzare (prețul minim de pornire al licitației și contravaloarea raportului de evaluare) nu conține T.V.A., va fi plătit în lei la cursul B.N.R din ziua plății și se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 de zile de la data comunicării adjudecării licitației.

Plata T.V.A. se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### **V. Modalitatea de atribuire a vânzării**

Imobilele-terenuri sunt libere de sarcini, nu sunt ipotecate și nu au alte interdicții de înstrăinare, nu fac obiectul vreunui litigiu existent pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte în proces, sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Vânzarea se va efectua conform Regulamentului privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Municipiului Săcele, aprobat prin H.C.L. nr. 248/26.11.2020 cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. nr. 242/30.09.2021 privind aprobarea caietului de sarcini – cadru pentru procedurile de vânzare ale bunurilor imobile din proprietate privată a Municipiului Săcele.

Având în vedere cele expuse anterior, apreciem că este necesară și oportună vânzarea prin licitație publică a celor 4 imobile, proprietatea Municipiului Săcele – domeniul privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
Olariu Daniela

APROBAT  
PRIMAR  
Ing. POPA VIRGIL

ARHITECT ȘEF  
Arh. Roznovăț Manuela- Alina

ȘEF SERVICIUL  
FOND FUNCİAR, CADASTRU  
Dr. ing. Brânzea Ovidiu

Întocmit,  
COMPARTIMENT PATRIMONIU  
Filofie Ioana Mihaela

**ANEXA nr. 2 la H.C.L. 281/30.10.2025**

Nr. Crt.	Imobil înscris în CF	Suprafață mp	Valoarea de inventar	Valoarea de piață conform raport de evaluare				Contravaloarea raportului de evaluare
			lei	Lei fără TVA	Euro fără TVA	euro/mp	la cursul B.N.R. lei/euro din data	lei cu TVA
1.	CF 113505 Săcele	71	30.712,47	31.223	6.156	86,70	5,0719/19.09.2025	484
2.	CF 113545 Săcele	332	143.613,24	145.487	28.685	86,40	5,0719/19.09.2025	484
3.	CF 113508 Săcele	223	87.379,14	92.390	18.197	81,60	5,0772/01.10.2025	484
4.	CF 107158 Săcele	250	108.142,50	109.470	21.561	86,24	5,0772/01.10.2025	484

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
Olariu Daniela

APROBAT  
PRIMAR  
Ing. POPA VIRGIL

ARHITECT ȘEF  
Arh. Roznovăț Manuela- Alina

ȘEF SERVICIUL  
FOND FUNCİAR, CADASTRU  
Dr. ing. Brânzea Ovidiu

Întocmit,  
COMPARTIMENT PATRIMONIUL  
Filofie Ioana Mihaela