R O M Â N I A
JUDEŢUL BRAŞOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULLUI SĂCELE
Str. Piaţa Libertăţii nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091
www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

HOTĂRÂREA Nr. 116 **Data: 29.04.2026**

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică, a imobilului (teren și construcție C1), înscris în C.F. nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950, în suprafață de 1.531 mp, situat pe B-dul. George Moroianu nr. 399 A, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat

Consiliul Local al Municipiului Săcele, întrunit în ședința ordinară în data de 29.04.2026,

Analizând referatul de aprobare nr. 35174/17.04.2026 al inițiatorului - Primar ing. Popa Virgil și Raportul de evaluare nr. C-101/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L., prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 11255/13.02.2026;

Ținând cont de Studiul de oportunitate nr. 11255/13.02.2026, precum și de faptul că imobilul (teren și construcție C1), înscris în C.F. nr. 121950 Săcele, este proprietatea privată a Municipiului Săcele, conform extrasului de carte funciară eliberat de către OCPI Brașov sub nr. 659/08.01.2026;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 35178/17.04.2026 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 H.C.L. 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,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție C1), înscris în C.F. nr. 121950 Săcele, în suprafață de 1.531 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr. C-101/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 11255/13.02.2026.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție C1), înscris în C.F. nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950, în suprafață de 1.531 mp, cu categoria de folosință curți construcții, proprietatea privata a Municipiului Săcele.

Art.4. (1) Se aprobă prețul minim de pornire la licitație al imobilului (teren și construcție C1) de **1.961.288 lei**, echivalent a 384.997 euro, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 2.

(2) Prețul va fi plătit în lei la cursul B.N.R din ziua plății.

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

(4) La prețul de vânzare final se va adăuga contravaloarea raportului de evaluare în cuantum de 968 lei cu T.V.A.

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 imobilului (teren și construcție C1) indicat la art. nr. 3.

Art.7. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

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

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ
CONSILIER LOCAL
Ing. GÉCZI GELLÉRT

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

Redactat: Insp. Acăroaie Elena/6 ex.
Hotărârea a fost adoptată: 13 voturi pentru, 0 împotrivă, 5 abțineri
Nr. consilierilor în funcţie: 18
Nr. consilierilor prezenţi la şedinţă: 18

Prezenta hotărâre s-a difuzat la:
- 1 ex. Instituţia Prefectului Braşov
- 1 ex. Dosar colecţie
- 1 ex. Dosar şedinţă
- 1 ex. D-l Primar
- 2 ex. Serviciul Fond Funciar, Cadastru

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, a imobilului (teren și construcție C1), înscris în C.F. nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950, în suprafață de 1.531 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat pe B-dul. George Moroianu nr. 399 A, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat

I. Date generale: obiectul vânzării

Acest studiu este în vederea adoptării hotărârii consiliului local al Municipiului Săcele pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție C1), înscris în CF nr. 121950 Săcele, în suprafață de 1.531 mp, situat pe B-dul. George Moroianu nr. 399 A, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat, precum și pentru administrarea eficientă a acestuia.

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 imobilul

Imobilul (teren și construcție C1) este înscris în Cartea Funciară nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950 având suprafața de 1.531 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat pe B-dul. George Moroianu nr. 399 A, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat.

Atât terenul cât și construcția fac parte din domeniul privat al Municipiului Săcele așa cum reiese și din H.C.L. nr. 55/27.02.2025.

Terenul are formă regulată și pe el este intabulată o construcție de tip administrativ și social cultural, sub nr. cad. 121950-C1 cu următoarea descriere:

Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 551,8 mp; S. construită desfășurată: 551,8 mp; Regim de înălțime: P; Anul construirii: 1975.

Conform extrasului de carte funciară nr. 121950 Săcele emis în baza cererii nr. 659/08.01.2026, de către OCPI Brașov, imobilul este fără sarcini, nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat.

Totodată, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilul (teren și construcție C1), s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 81/13.02.2025:

Regimul Juridic: Imobil situat în intravilan conform P.U.G., apatrinând domeniului privat al municipiului Săcele conform extrasului de carte funciara nr. 659 din 08.01.2026.

Regimul Economic: Folosință actuală - construcție P cu destinația „construcții administrative și social culturale" și teren curti-construcții în suprafață de 1.531 mp. Destinația - conform P.U.G. - UTR 22 - zonă de locuințe individuale și dotări aferente; imobilul este situat în zona cu construcții tehnico -edilitare. Pentru imobilul mai sus descris se vor plăti impozite și taxe locale conform H.C.L. 339 din 23.12.2025. Imobilul este situa, confom H.C.L. nr. 88 din 24.04.2025 în zona A de impozitare.

Regimul Tehnic:

- zonă de locuințe și dotări aferente
- procentul de ocuptare (P.O.T.), maxim pentru locuințe: 40%; pentru dotări nu este reglementat
- coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), maxim pentru locuințe: 1,0; pentru dotări nu este reglementat
- regimul de înălțime maxim pentru locuințe: P+I+M
- retragere față de aliniament: conform profilului străzii
- distanțe față de limitele laterale/posterioare - conform Cod Civil

Zona de locuit existentă se menține și se pot autoriza extinderi în cadrul parcelei cu aceeași funcțiune. Se va respecta zonificarea funcțională. Nu sunt admise locuințe colective tip bloc de locuințe. Gradul de confort, estetica obiectivelor și încadrarea în peisajul caracteristic zonei este obligatoriu.

Se pot autoriza construcții pentru dotări de nivel orășenesc numai pe baza documentațiilor P.U.Z. ce vor fi întocmite și aprobate.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agentia pentru Protecția Mediului Brasov.

III. Motivația vânzării

Prin vânzarea imobilului (teren și construcție C1) înscris în CF nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950 în suprafață de 1.531 mp, situat pe B-dul. George Moroianu nr. 399 A, 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

Prețul mimin de pornire este determinat în baza Raportului de evaluare nr. C-101/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L – prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 11255/13.02.2026. Astfel, pentru imobilului (teren și construcție C1) înscris în CF nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950, s-a stabilit valoarea totală de piață de **1.961.288 lei**, echivalent a **384.997 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026. Prețul 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. Plata T.V.A. se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Detaliem, valoarea totală a imobilului (teren și construcție C1):

- valoarea de piață a terenului (1.531 mp) de **606.791 lei**, echivalent a **119.112 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.
- valoarea de piață a construcției C1 (Sc = 551,8 mp) de **1.354.497 lei**, echivalent a **265.885 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.

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

Raportul de evaluare menționat mai sus exprimă valoarea identică cu valoarea justă.

Analizând fișele mijlocului fix din evidențele contabile, se constată că valoarea imobilului (teren și construcție C1) înscris în CF nr. 121950 Săcele, este identică cu valoarea din raportul de evaluare C-101/2026, deoarece valoarea justă este identică cu valoarea de piață, astfel poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidențele contabile și pentru tranzacționare.

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 este cel stabilit prin raportul de evaluare nr. C-101/2026.

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 adăugată la prețul de vânzare al imobilului (teren și construcție) .

Prețul de vânzare 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.

V. Modalitatea de atribuire a vânzării

Procedura de vânzare este prevăzută în Regulamentul 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 imobilului (teren și construcție C1), înscris în C.F. nr. 121950 Săcele, nr. cad. 121950, în suprafață de 1.531 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat pe B-dul. George Moroianu nr. 399 A, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ing. Géczi Gellért

APROBAT
PRIMAR
Ing. POPA VIRGIL

ARHITECT ȘEF
Arh. Roznovăț Manuela- Alina

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

Întocmit,
COMPARTIMENT PATRIMONIU
Filofie Ioana Mihaela