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. 148 **Data: 28.05.2026**

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Rapoartelor de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Municipiul Săcele, aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Săcele

Consiliul Local al Municipiului Săcele, întrunit în ședința ordinară în data de 28.05.2026,

Analizând referatul de aprobare nr. 44128/18.05.2026 al inițiatorului - Primar ing. Popa Virgil și Rapoartele de evaluare C-121/2026 privind imobilul înscris în C.F. nr. 112688 Săcele și C-122/2026 privind imobilul înscris în C.F. nr. 110220 Săcele, efectuate de către S.C. MARORY S.R.L, prin evaluator autorizat ANEVAR – [redacted];

Ținând cont de Studiul de oportunitate nr. 43696/18.05.2026, precum și de faptul că terenurile sunt proprietatea privată a Municipiului Săcele;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 44161/18.05.2026 al Serviciului Fond Funciar, Cadastru şi 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, 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 2 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-121/2026 privind imobilul înscris în C.F. nr. 112688 Săcele și C-122/2026 privind imobilul înscris în C.F. nr. 110220 Săcele, efectuate de către S.C. MARORY S.R.L, prin evaluator autorizat ANEVAR – [redacted].

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a 2 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 vor 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.

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ
CONSILIER LOCAL
Ing. VOICESCU NICOLETA TEONIA

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

Redactat: Insp. Acăroaie Elena/6ex.
Hotărârea a fost adoptată: 15 voturi pentru, 0 împotrivă, 3 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 2 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. 112688 Săcele, în suprafață de 236 mp, având categoria de folosință curți construcții;
2. Imobil înscris în CF nr. 110220 Săcele, în suprafață de 427 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 modificarile si completarile ulterioare,

II. Regimul juridic, tehnic, economic privind cele 2 imobile

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

Conform Certificatelor de Urbanism nr. 317/15.05.2026 și nr. 312/15.05.2026 se certifică faptul că destinația imobilelor este conform PUG Săcele ptr. UTR 2, respectiv PUZ zona Baciu aprobat prin Hotararea nr. 28 din 29.06.1995 - zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Pentru cele 2 imobile, mai sus descrise, se vor plăti impozite și taxe locale conform H.C.L. nr. 339 din 23.12.2025, ele fiind situate confom H.C.L. nr. 88 din 24.04.2025 în zona A de impozitare.

Tot prin Certificatele de Urbanism, 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 înaltime maxim pentru locuințe: P+l
- regimul de aliniere al construcției va fi conform PUZ zona Baciu, la 5 m fata 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 scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: *Agenția pentru Protecția Mediului Brasov.*

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-121/2026 înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 43696/15.05.2026,
- raportul de evaluare nr. C-122/2026 înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 44128/18.05.2026,

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 112688 Săcele	C-121/2026	102.571	19.588	83	5.2364/08.05.2026
2.	CF 110220 Săcele	C-122/2026	194.751	37.192	87	5.2364/08.05.2026

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

Conform fișelor mijloacelor fixe din evidențele contabile (Serviciului Contabilitate Financiar Salarizare, Buget, Ordonantare CFPP), valoarea celor 2 imobile – teren sunt:

Nr. Crt.	Imobil înscris în CF	Valoarea de piață	Valoarea contabilă
		lei	**lei**
1.	CF 112688 Săcele	102.571	102.086,52 la data de 01.08.2024
2.	CF 110220 Săcele	194.751	194.656,50 la data de 08.05.2025

Conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prețurile minime de pornire la licitațiile publice, în scopul vânzării vor fi aprobate prin hotărâre de consiliu local și vor fi valorile cele mai mari dintre prețurile de piață (determinat prin rapoarte de evaluare întocmite de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice) și valorile de inventar ale imobilelor, drept pentru care prețurile minime de pornire la licitații privind imobilele înscrise în CF nr. 112688 Săcele și CF 110220 Săcele, sunt cele stabilite prin rapoartele de evaluare nr. C-121/2026 și C-122/2026, întocmite de către S.C. MARORY S.R.L – prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian.

Prețurile de vânzare nu conțin T.V.A., vor fi plătite în lei la cursul B.N.R din ziua plății și se vor achita integral până la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 de zile de la data comunicării adjudecării licitaților. 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 valorile rapoartelor de evaluare să fie suportate de cumpărători, fiind incluse în prețul de vânzare al imobilelor.

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 5 imobile, proprietatea Municipiului Săcele – domeniul privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ing. VOICESCU NICOLETA TEONIA

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

ANEXA nr. 2 la H.C.L. 148/28.05.2026

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 112688 Săcele	236	102.086,52	102.571	19.588	83	5.2364/08.05.2026	520,30
2.	CF 110220 Săcele	427	194.656,50	194.751	37.192	87	5.2364/08.05.2026	520,30

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ing. Voicescu Nicoleta Teonia

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