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. 149 **Data: 28.05.2026**

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului (teren și construcție), înscris în C.F. nr. 118494 Săcele, în suprafață de 2.862 mp, situat pe str. Timiș nr. 1B, proprietatea privată a Municipiului Săcele

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

Analizând referatul de aprobare nr. 44252/19.05.2026 al inițiatorului - Primar ing. Popa Virgil și Raportul de evaluare nr. C-120/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L, prin evaluator autorizat ANEVAR – [redacted], înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 43695/15.05.2026;

Ținând cont de Studiul de oportunitate nr. 43695/18.05.2026, precum și de faptul că imobilul (teren și construcție), înscris în C.F. nr. 118494 Săcele este proprietatea privată a Municipiului Săcele, conform extrasului de carte funciară eliberat de către OCPI Brașov sub nr. 97219/06.05.2026;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 44253/19.05.2026 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 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), înscris în C.F. nr. 118494 Săcele, în suprafață de 2.862 mp, situat la adresa str. Timiș nr. 1B, proprietatea privată a Municipiului Săcele, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr. C-120/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L, prin evaluator autorizat ANEVAR – [redacted], înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 43695/15.05.2026.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție), înscris în C.F. nr. 118494 Săcele, nr. cad. 118494, în suprafață de 2.862 mp, respectiv construcția neintabulată în Evidențele de Cadastru și Publicitate Imobiliară identificată sub nr. cad. 118494-C1 - cu destinație construcție de locuință, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea privată a Municipiului Săcele.

Art.4. (1) Se aprobă prețul minim de pornire la licitație de 1.117.175 lei, echivalent a 213.348 euro, la cursul B.N.R. lei/euro = 5.2364 lei din data de 08.05.2026, 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) indicat la art. 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. VOICESCU NICOLETA TEONIA

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

Redactat: Insp. Acăroaie Elena/6ex.
Hotărârea a fost adoptată: 14 voturi pentru, 1 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 imobilului (teren și construcție) înscris în C.F. nr. 118494 Săcele, în suprafață de 2.862 mp, situat la adresa Str. Timiș nr. 1B, 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), înscris în CF nr. 118494 Săcele, nr. cad. 118494 în suprafață totală de 2.862 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat pe Str. Timiș nr. 1B, 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) este înscris în Cartea Funciară nr. 118494 Săcele, nr. cad. 118494 în suprafață de 2.862 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat la adresa Str. Timiș nr. 1B, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat.

Terenul înscris în CF nr. 118494 Săcele, în suprafață de 2.862 mp are formă regulată, pe el există o construcție fără acte (C1), neintabulată în cartea funciară, cu destinație construcție de locuință.

Intrarea în legalitate a construcției ”fără acte" (C1) existentă pe teren se poate face numai dacă sunt respectate reglementările urbanistice pentru zona respectivă.

Imobilul (teren și construcție) ce urmează a fi vândut este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară nr. 118494 Săcele emis în baza cererii nr. 97219/06.05.2026, de către OCPI Brașov, nu este revendicat, nu face obiectul legilor speciale de restituire a proprietăților ori obiectul vreunui litigiu.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 310/15.05.2026 se certifică faptul că destinația imobilului este conform PUG Săcele nr. 36060/2000 UTR 4 - zona de locuințe individuale și dotări aferente.

Pentru imobilul mai sus descris se vor plăti impozite și taxe locale conform H.C.L. nr. 339 din 23.12.2025. lmobilul este situat confom H.C.L. nr. 88 din 24.04.2025, în zona A de impozitare.

Tot prin Certificatul de Urbanism, se specifică regimul tehnic al imobilelor:

- zonă pentru locuințe și dotări aferente
- indicii de control propuși: procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) maxim 40%; coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim
- regimul de înălțime maxim: P+I+M
- regimul de aliniere este cel al construcțiilor existente și cu respectarea prevederilor Ordonantei nr. 43/1997
- 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. Dotările existente aferente zonei de locuit se mențin. Acestea se pot extinde în limita teritoriului aferent iar pentru dotări noi se impune realizarea de PUZ - se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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.*

III. Motivaţia vânzării

Prin vânzarea imobilului (teren și construcție) înscris în CF nr. 118494 Săcele, nr. cad. 118494 în suprafață de 2.862 mp, situat pe Str. Timiș nr. 1B, 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 preţ

Prețul mimin de pornire este determinat în baza Raportului de evaluare nr. C-120/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L – prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 43695/15.05.2026. Astfel, pentru imobilul (teren și construcție) înscris în CF nr. 118494 Săcele, nr. cad. 118494, s-a stabilit valoarea de piață de **1.117.175 lei**, echivalent a **213.348 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5.2364 lei din data de 08.05.2026. 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):

- valoarea de piață a terenului (2.862 mp) de **1.064.047 lei**, echivalent a **203.202 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5.2364 lei din data de 08.05.2026.
- valoarea de piață a construcției C1 (Sc = 49 mp) de **53.128 lei**, echivalent a **10.146 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5.2364 lei din data de 08.05.2026.

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

Analizând fișele mijloacelor fixe din evidențele contabile, se constată că valoarea imobilului (teren și construcție) înscris în CF nr. 118494 Săcele este identică cu valoarea din raportul de evaluare C-120/2026, 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-120/2026.

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

V. <u>Modalitatea de atribuire a vânzării</u>

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) înscris în CF nr. 118494 Săcele, nr. cad. 118494 în suprafață de 2.862 mp, situat la adresa Str. Timiș nr. 1B, 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