



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 5

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul Orașului Rupea, str. Republicii nr. 17, aparținând domeniului privat al Orașului Rupea

Consiliul Local al Orașului Rupea, întrunit în ședință publică, ordinară la data de 17.06.2026;

Având în vedere:

- **Referatul de aprobare** inițiat de Primarul Orașului Rupea, domnul Opriș Alexandru, înregistrat sub nr. _____ din _____;
- **Raportul de specialitate** întocmit de Secretarul General UAT înregistrat sub nr. _____ din _____;
- **Cererea domnului Boriceanu Ilie Adrian**, înregistrată la Primăria Orașului Rupea sub nr. 6709 din 26.05.2026, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 466 mp aflat în prezent sub incidența contractului de închiriere nr. 2613 din 3.12.2012;
- **Extrasul de Carte Funciară nr. 106278 Rupea**, din care rezultă că imobilul-teren identificat cu nr. cadastral 106278, în suprafață de 466 mp, aparține domeniului privat al Orașului Rupea;
- **Raportul de evaluare** întocmit la data de 10.06.2026 de evaluatorul autorizat ANEVAR, ing. Mandache Sorina Alexa, prin care valoarea de piață a terenului (prețul minim de pornire al licitației) a fost estimată la suma de **3.200 euro** (respectiv **16.796,16 lei** fără TVA);
- **Avizele comisiilor de specialitate** din cadrul Consiliului Local Rupea;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referitoare la atribuțiile consiliului local în administrarea domeniului privat;
- Art. 354, Art. 355 și art. 363-364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, privitoare la vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale prin licitație publică;

În temeiul art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării și vânzarea prin **licitație publică deschisă**, cu strigare/în plic închis (după cum stabilește regulamentul local), a imobilului-teren în suprafață de **466 mp**, situat în intravilanul orașului Rupea, str. Republicii nr. 17, înscris în **CF nr. 106278 Rupea**, având număr cadastral 106278, aparținând domeniului privat al Orașului Rupea.



Art. 2. Se aprobă prețul minim de pornire al licitației publice, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Mandache Sorina Alexa, la valoarea de **3.200 euro** (echivalentul a **16.796,16 lei**), la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. Se aprobă Caietul de Sarcini și Documentația de Atribuire pentru organizarea licitației publice, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Contractul de închiriere nr. 2613 din 03.12.2012 încetează de drept la data semnării contractului de vânzare-cumpărare cu adjudecătoarul licitației, cu respectarea clauzelor contractuale privind notificările prealabile.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Orașului Rupea, domnul **Opriș Alexandru**, să numească prin dispoziție comisia de evaluare a ofertelor, să aprobe anunțul publicitar și să semneze în numele și pentru Orașul Rupea contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică cu adjudecătoarul licitației.

Art. 6. Toate cheltuielile legate de publicitatea licitației, autentificarea notarială a contractului și intabularea imobilului vor fi suportate integral de către adjudecătoarul licitației.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Rupea, prin intermediul compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Secretarului General al Orașului Rupea, Instituției Prefectului Județului Brașov în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Orașului Rupea, compartimentelor de specialitate și actualului chiriaș.

Inițiator,

PRIMAR

Opriș Alexandru

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul Orașului Rupea, str. Republicii nr. 17, identificat cu nr. cad. 106278

1. Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul vânzării

- **Localizare:** Orașul Rupea, str. Republicii, nr. 17, județul Brașov.



- **Date cadastrale:** Imobil înscris în Cartea Funciară nr. 106278 Rupea, nr. cadastral 106278.
- **Suprafață:** 466 mp.
- **Regim juridic:** Terenul aparține domeniului privat al Orașului Rupea, fiind liber de sarcini (nu este grevat de ipotecă sau litigii).
- **Situația actuală:** Terenul este parțial împrejmuit (gard de plasă pe laturile de nord și est) și este în prezent închiriat către domnul Boriceanu Ilie Adrian în baza contractului de închiriere nr. 2613 din 3.12.2012. Pe teren **nu există edificat niciun corp de clădire cu caracter permanent**.
- **Categoria de folosință:** Arabil în intravilan.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea

- **Argumente economice și de eficiență a patrimoniului:** Terenul în suprafață de 466 mp reprezintă o parcelă de dimensiuni reduse, izolată, care prin configurația și localizarea sa nu poate fi utilizată în mod optim pentru realizarea unor obiective de utilitate publică majoră (parcuri, instituții, parcuri extinse) de către autoritatea locală. Menținerea lui în proprietate fără o utilizare publică clară nu aduce plusvaloare comunității.
- **Argumente financiare (Venituri la bugetul local):**
 - *Venituri imediate:* Prin vânzarea prin licitație publică, se va asigura o încasare directă la bugetul local de minimum **3.200 euro (16.796,16 lei)** plus TVA, sumă stabilită prin raportul de evaluare din 10.06.2026. Procesul de licitație poate genera un preț final superior, prin supralicitare.
 - *Venituri pe termen lung:* După finalizarea vânzării, imobilul va fi introdus în circuitul fiscal ca proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice, generând venituri constante la bugetul local din impozitul pe teren și, potențial, din impozitul pe clădiri (în cazul unor viitoare edificări aprobate).
- **Argumente sociale și de dezvoltare urbană:** Trecerea imobilului în proprietate privată deschide posibilitatea valorificării lui prin investiții private (ex: locuință, amenajări utilitare gospodărești), contribuind la integrarea urbanistică a zonei și la îmbunătățirea aspectului estetic al străzii Republicii.
- **Impactul de mediu:** Vânzarea nu afectează factorii de mediu. Adjudecătarul va avea obligația să întrețină terenul și să respecte normele de mediu și de urbanism în vigoare la nivelul Orașului Rupea.

3. Stabilirea procedurii de vânzare

Ținând cont de faptul că terenul este liber de construcții, legislația în vigoare (**art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**) impune ca regulă obligatorie și de strictă interpretare **vânzarea prin licitație publică**. Procedura de licitație publică deschisă asigură respectarea principiilor transparenței, liberei concurențe și tratamentului egal, oferind totodată actualului chirieș posibilitatea legală de a concura pentru achiziția terenului.

4. Prețul minim de pornire al licitației



Prețul minim de pornire al procedurii de licitație publică este stabilit la valoarea de piață determinată de evaluatorul autorizat ANEVAR, Ing. Mandache Sorina Alexa, în raportul de evaluare din data de 10.06.2026, respectiv:

- **Valoare:** 3.200 euro (echivalentul a 16.796,16 lei) la care se adaugă TVA.
- Pasul de supralicitare se va stabili prin Caietul de Sarcini (recomandat între 1% și 5% din valoarea de pornire).

5. Durata estimată a procedurii de vânzare

- Adoptarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL): 1 lună.
- Publicarea anunțului de licitație (Monitorul Oficial, ziare locale, site-ul primăriei): minimum 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere.
- Desfășurarea licitației, eventuale contestații și adjudecarea: 1 lună.
- Perfectarea actelor în formă autentică la Notarul Public: 15-30 de zile de la adjudecare.

6. Concluzii și propuneri

Vânzarea imobilului-teren în suprafață de 466 mp, situat în str. Republicii nr. 17, este pe deplin **oportună, legală și avantajoasă** pentru municipiul nostru. Aceasta elimină costurile administrative de gestionare a unui contract de închiriere pe termen lung, atrage capital la bugetul local și stimulează dezvoltarea urbanistică ordonată a zonei.

Se propune Consiliului Local al Orașului Rupea aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului descris mai sus, concomitent cu aprobarea Caietului de Sarcini.

ÎNTOCMIT,

Secretar General UAT

Roman Ioana Madalina



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. _____ din _____

CAIET DE SARCINI

PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI-TEREN SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI RUPEA, STR. REPUBLICII NR. 17, ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 106278 RUPEA

CAPITOLUL I. OBIECTUL PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie vânzarea prin licitație publică deschisă, organizată în condițiile Codului Administrativ (OUG nr. 57/2019), a imobilului-teren aflat în proprietatea privată a Orașului Rupea, având următoarele caracteristici:

- **Localizare:** Orașul Rupea, str. Republicii, nr. 17, județul Brașov.
- **Identificare cadastrală:** Înscriș în Cartea Funciară nr. 106278 Rupea, nr. cadastral 106278.
- **Suprafață:** 466 mp.
- **Categoria de folosință:** Arabil (teren intravilan).
- **Situația actuală:** Terenul este parțial împrejmuit și este în prezent închiriat în baza contractului de închiriere nr. 2613 din 03.12.2012. Pe teren nu există nicio construcție cu caracter permanent sau provizoriu aparținând domeniului public sau privat.

CAPITOLUL II. REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL IMOBILULUI

Art. 2. Regimul juridic: Terenul aparține domeniului privat al Orașului Rupea conform actelor de proprietate și înscrierilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 106278 Rupea, fiind liber de sarcini și litigii.

Art. 3. Regimul economic: Destinația imobilului este cea prevăzută de Planul Urbanistic General (PUG) al Orașului Rupea. Exploatarea sa ulterioară va fi realizată exclusiv prin investiții de natură privată, cu obligația achitării tuturor taxelor și impozitelor locale aferente de către noul proprietar.

Art. 4. Regimul tehnic: Suprafața de 466 mp este situată în zonă rezidențială/mixtă. Orice modificare de destinație, urbanizare sau construire se va face exclusiv prin obținerea prealabilă a Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire de la autoritatea locală competentă, cu respectarea coeficienților urbanistici stabiliți pentru zona respectivă.

CAPITOLUL III. PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 5. Prețul minim de pornire al licitației publice deschise este de **3.200 euro** (echivalentul a **16.796,16 lei**), valoare stabilită conform Raportului de Evaluare întocmit la



data de 10.06.2026 de către evaluatorul autorizat ANEVAR, ing. Mandache Sorina Alexa. La acest preț se adaugă TVA conform legislației în vigoare.

Art. 6. Pasul de supralicitare se stabilește la valoarea fixă de **5%** din prețul de pornire al licitației, respectiv **160 euro** (sau echivalentul în lei la cursul BNR din ziua licitației).

Art. 7. Modalitatea de plată:

1. Prețul adjudecat va fi achitat în lei, calculat la cursul oficial de schimb EURO/RON comunicat de Banca Națională a României pentru data efectuării plății.
2. Adjudecătarul are obligația de a achita integral prețul oferat în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului-verbal de adjudecare a licitației și înainte de semnarea contractului în formă autentică.
3. Toate cheltuielile notariale, taxele de intabulare, de publicitate imobiliară și cheltuielile ocazionate de organizarea licitației cad în sarcina exclusivă a adjudecătarului.

CAPITOLUL IV. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Art. 8. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

1. A achiziționat Dosarul de prezentare a licitației (inclusiv Caietul de Sarcini) de la sediul Primăriei Orașului Rupea.
2. A achitat Garanția de participare la licitație (în cuantum de 10% din prețul de pornire, respectiv 320 euro / echivalent RON) și Taxa de participare (stabilită prin hotărâre separată a consiliului), depunând dovezile de plată în cadrul documentelor de calificare.
3. Nu înregistrează obligații restante (datorii) la bugetul local al Orașului Rupea și nici la bugetul general consolidat al statului, fapt dovedit prin certificate de atestare fiscală valabile la data depunerii.
4. Nu se află în stare de insolvență, faliment, reorganizare judiciară sau lichidare (pentru persoanele juridice).
5. A depus oferta și documentele de participare în termenul legal menționat în anunțul publicitar.

CAPITOLUL V. PROCEDURA LICITAȚIEI ȘI ADJUDECAREA

Art. 9. Desfășurarea procedurii: Licitația publică se va desfășura în conformitate cu prevederile legale prin metoda plicului închis/strigare, prin intermediul unei Comisii de Evaluare numite prin Dispoziție a Primarului Orașului Rupea. Documentația completă va fi depusă în două plicuri (plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat conținând oferta financiară).



Art. 10. Regula de validare a licitației: Conform Codului Administrativ, procedura de licitație este valabilă numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care la prima procedură nu se prezintă cel puțin doi ofertanți, licitația se va repeta în termen de maximum 15-30 de zile calendaristice, procedură în cadrul căreia bunul va putea fi adjudecat chiar dacă se prezintă un singur ofertant calificat.

Art. 11. Incidența contractului de închiriere: Actualul contract de închiriere nr. 2613 din 03.12.2012 încetează de drept la data semnării contractului de vânzare-cumpărare cu adjudecătorul. În cazul în care actualul chiriaș nu adjudecă imobilul, acesta are obligația de a preda terenul liber de orice bunuri mobile în termen de maximum 30 de zile de la notificarea oficială a rezultatului licitației.

CAPITOLUL VI. LITIGII ȘI DISPOZIȚII FINALE

Art. 12. Litigii: Eventualele contestații privind organizarea, desfășurarea sau rezultatul licitației se depun la sediul Primăriei Orașului Rupea în termenul legal prevăzut de legislația contenciosului administrativ și se soluționează conform normelor de drept comun.

Art. 13. Dispoziții finale: Modificarea prezentului caiet de sarcini se poate face numai în condiții excepționale, prin Hotărâre a Consiliului Local Rupea, cu asigurarea măsurilor de publicitate obligatorii prevăzute de Codul Administrativ.

ÎNTOCMIT / AVIZAT,

Secretar General U.A.T. Rupea

INIȚIATOR,

Primar Alexandru Opreș



ANEXA A – MODEL CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

CĂTRE,

PRIMĂRIA ORAȘULUI RUPEA

Comisia de evaluare a licitației publice

Subsemnatul/Subscrisa, _____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul/sectorul _____, posesor al C.I./B.I. seria _____ nr. _____, C.N.P. _____ / înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, C.U.I. _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de _____,

Prin prezenta, **solicit înscrierea la licitația publică deschisă** organizată în data de _____, ora _____, de către U.A.T. Orașul Rupea, în vederea vânzării imobilului-teren situat în intravilanul orașului Rupea, str. Republicii nr. 17, în suprafață de 466 mp, înscris în **Cartea Funciară nr. 106278 Rupea**, având număr cadastral 106278.

Anexez la prezenta cerere documentele solicitate prin Caietul de Sarcini, introduse în plicul exterior:

1. Dovada achiziționării Dosarului de prezentare (Chitanța nr. _____ din _____);
2. Dovada achitării garanției de participare de 10% (Chitanța/Ordinul de plată nr. _____ din _____);
3. Certificatul de atestare fiscală emis de Direcția Fiscală a Orașului Rupea, care atestă lipsa datoriilor;
4. Certificatul de atestare fiscală emis de ANAF;
5. Copie act de identitate (persoane fizice) / Certificat constatator ONRC și CUI (persoane juridice);
6. Declarație pe proprie răspundere privind acceptarea clauzelor din Caietul de Sarcini;
7. Plicul interior, sigilat, conținând Oferta Financiară (Anexa B).

Cunoscând prevederile Codului Penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că datele menționate în prezenta cerere și în documentele anexate sunt reale și corecte.

Data: _____

Semnătura solicitantului / reprezentantului legal:

(L.S. în cazul persoanelor juridice)



ANEXA B – MODEL FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

(Se introduce exclusiv în plicul interior, sigilat)

CĂTRE,

PRIMĂRIA ORAȘULUI RUPEA

Comisia de evaluare a licitației publice

1. Analizând Caietul de Sarcini aprobat prin H.C.L. nr. ____ / _____, subsemnatul/subscrisea _____, cu domiciliul/sediul în _____, nr. _____, C.N.P./C.U.I. _____, mă ofer să achiziționez imobilul-teren situat în intravilanul orașului Rupea, str. Republicii nr. 17, în suprafață de 466 mp, înscris în **CF nr. 106278 Rupea**, nr. cad. 106278, aflat în proprietatea privată a Orașului Rupea.
2. Prețul total oferit pentru cumpărarea terenului descris mai sus este de:
 - **În cifre:** _____ **EURO** (fără TVA) / _____ **LEI** (fără TVA).
 - **În litere:** _____
3. Ne obligăm ca, în cazul în care oferta noastră este declarată adjudecătoare, să achităm prețul integral în contul indicat de U.A.T. Orașul Rupea în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului-verbal de adjudecare și înainte de autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare.
4. De asemenea, acceptăm ca toate cheltuielile notariale, taxele de intabulare, de publicitate imobiliară și cheltuielile de organizare a licitației să fie suportate integral de noi, în calitate de adjudecători.
5. Prezenta ofertă este fermă, irevocabilă și valabilă pentru o perioadă de _____ zile de la data deschiderii plicurilor.

Data: _____

Semnătura ofertantului / reprezentantului legal:

(L.S. în cazul persoanelor juridice)



**ANEXA C – MODEL DECLARAȚIE DE ACCEPTARE A CLAUZELOR DIN
CAIETUL DE SARCINI**

CĂTRE,

PRIMĂRIA ORAȘULUI RUPEA Comisia de evaluare a licitației publice

Subsemnatul/Subscrisa, _____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul/sectorul _____, posesor al C.I./B.I. seria _____ nr. _____, C.N.P. _____ / înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, C.U.I. _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de _____,

în calitate de participant la licitația publică deschisă organizată de U.A.T. Orașul Rupea în vederea vânzării imobilului-teren în suprafață de 466 mp, situat în str. Republicii nr. 17, înscris în **Cartea Funciară nr. 106278 Rupea**, nr. cadastral 106278, **declar pe proprie răspundere următoarele:**

1. Am studiat în integralitate documentația de atribuire și Caietul de Sarcini aprobat prin H.C.L. nr. ____/_____, am înțeles toate cerințele acestora și **le accept în totalitate, fără rezerve, obiecțiuni sau modificări.**
2. Înțeleg și accept că terenul este liber de construcții și se vinde în starea fizică și juridică în care se află la data licitației, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 106278 Rupea.
3. Accept clauza conform căreia, în cazul în care voi fi declarat adjudecator, contractul de închiriere existent (dacă este cazul) încetează de drept, iar predarea/preluarea imobilului se va face în condițiile stabilite de organizator.
4. Mă oblig ca, în ipoteza adjudecării licitației, să achit integral prețul oferit în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la semnarea procesului-verbal de adjudecare și să suport toate cheltuielile adiacente procedurii (notariale, intabulare, publicitate).
5. Declar că am vizitat amplasamentul terenului din str. Republicii nr. 17 și am luat cunoștință de situația de la fața locului, neputând invoca ulterior necunoașterea stării de fapt a imobilului.

Prezenta declarație a fost datată și semnată astăzi, _____, în deplină cunoștință de cauză.

Data: _____

Semnătura ofertantului / reprezentantului legal:

(L.S. în cazul persoanelor juridice)



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul Orașului Rupea, str. Republicii nr. 17, înscris în Cartea Funciară nr. 106278 Rupea

Având în vedere cererea domnului Boriceanu Ilie Adrian, înregistrată la Primăria Orașului Rupea sub nr. 6709 din 26.05.2026, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 466 mp, situat în str. Republicii nr. 17, aduc în atenția Consiliului Local oportunitatea valorificării acestui bun imobil prin vânzare directă pe piața liberă.

Terenul menționat aparține domeniului privat al Orașului Rupea, fiind în prezent închiriat solicitantului în baza contractului de închiriere nr. 2613 din 03.12.2012. În urma verificărilor tehnice efectuate la fața locului și a analizei documentației cadastrale, s-a constatat faptul că **pe acest teren nu există ridicată nicio construcție permanentă.**

Potrivit normelor restrictive impuse de art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, vânzarea terenurilor din domeniul privat care nu sunt legate de o clădire aflată în proprietatea privată a constructorului nu se poate realiza prin negociere directă, ci **exclusiv prin procedura licitației publice deschise.**

Consider că demararea acestei proceduri este pe deplin justificată din următoarele considerente:

1. **Financiar:** Se asigură o încasare minimă imediată la bugetul local de **3.200 euro (16.796,16 lei)**, conform raportului de evaluare din 10.06.2026 întocmit de evaluatorul ANEVAR ing. Mandache Sorina Alexa, cu posibilitatea creșterii sumei prin mecanismul licitației publice competitive.
2. **Fiscal:** Imobilul va trece din proprietatea publică neproductivă în proprietatea privată a unei persoane fizice/juridice, generând pe viitor venituri constante prin colectarea impozitului pe teren.
3. **Urbanistic:** Dimensiunile și amplasamentul parcelei (466 mp) nu o fac pretabilă pentru proiecte de utilitate publică extinse ale orașului, însă ea poate fi integrată armonios urbanistic prin investiții și amenajări rezidențiale private.

În raport cu cele expuse și cu respectarea deplină a principiilor transparenței și liberei concurențe stabilite prin Codul administrativ, am inițiat proiectul de hotărâre alăturat, pe care îl supun spre analiză și adoptare Consiliului Local al Orașului Rupea.

PRIMAR,

Opriș Alexandru



RAPORT DE SPECIALITATE

privind fundamentarea tehnică și juridică a vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 466 mp, situat în str. Republicii nr. 17 (CF 106278 Rupea)

Compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Rupea a analizat oportunitatea vânzării terenului din str. Republicii nr. 17 urmare a Referatului de aprobare al Primarului și a cererii înregistrate de domnul Boriceanu Ilie Adrian sub nr. 6709 din 26.05.2026, formulând următoarele concluzii tehnico-juridice:

1. Situația tehnică și de amplasament:

Imobilul este o parcelă de teren intravilan în suprafață de 466 mp, categoria de folosință „arabil” conform actelor, identificată prin nr. cadastral 106278 și înscrisă în Cartea Funciară nr. 106278 a orașului Rupea. Bunul se află în incinta perimetrului urban construit și este parțial împrejmuit. Din punct de vedere fizic, terenul este liber de orice fel de construcție edilitară stabilă.

2. Regimul juridic și contractual actual: Imobilul este deținut în proprietate de către **Orașul Rupea, domeniul privat**, în cotă de 1/1. Terenul face obiectul contractului de închiriere nr. 2613 încheiat la data de 03.12.2012 cu numitul Boriceanu Ilie Adrian. Menționăm că respectivul contract nu conferă chiriașului drept de cumpărare prin atribuire directă în absența unei clădiri proprietate privată ridicate pe parcelă.

3. Încadrarea legală a procedurii: Transferul dreptului de proprietate se fundamentează pe dispozițiile **art. 129 alin. (2) lit. c), art. 354, 355 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**. Potrivit textului de lege, vânzarea bunurilor din domeniul privat al U.A.T. se face exclusiv prin licitație publică organizată cu asigurarea unei publicități corecte și a accesului liber al tuturor celor interesați. Vânzarea este valabilă doar dacă sunt depuse minimum 2 oferte de preț valabile la prima ședință de deschidere.

4. Evaluarea financiară:

Conform Raportului de evaluare înregistrat la data de 10.06.2026, întocmit de expertul ANEVAR Mandache Sorina Alexa, valoarea minimă a dreptului de proprietate asupra imobilului este stabilită la **3.200 euro (respectiv 16.796,16 lei)** fără TVA. Această sumă va constitui în mod obligatoriu prețul minim de pornire al strigărilor în cadrul licitației publice.

5. Concluzii de specialitate:



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

Apreciem că vânzarea terenului prin licitație publică deschisă întrunește toate criteriile de legalitate, oportunitate urbanistică și eficiență economică, asigurând o valorificare superioară a patrimoniului local fără a aduce prejudicii dezvoltării rețelei de utilitate publică a Orașului Rupea.

Față de cele prezentate, Compartimentul de resort avizează favorabil Proiectul de hotărâre întocmit în acest sens, însoțit de Caietul de Sarcini și formularele tipizate aferente.

Secretar General UAT



REFERAT

privind avizul de legalitate și stabilirea majorității de vot necesare pentru adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de 466 mp, situat în str. Republicii nr. 17, aparținând domeniului privat al Orașului Rupea

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de Secretar General al Orașului Rupea, am procedat la analiza din punct de vedere al legalității a proiectului de hotărâre înscris pe ordinea de zi, inițiat de Primarul Orașului Rupea, domnul Opreș Alexandru, având ca obiect vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat cu nr. cadastral 106278 (înscris în CF nr. 106278 Rupea), în suprafață de 466 mp.

În urma analizării textului proiectului de hotărâre, a Studiului de Oportunitate, a Caietului de Sarcini și a Raportului de specialitate întocmit de compartimentul de resort, formulez următoarele concluzii cu privire la legalitatea actului și regimul de vot aplicabil:

1. Analiza de legalitate a procedurii propuse: Proiectul de hotărâre respectă normele de fond și de formă prevăzute de Codul administrativ. Încadrarea juridică este corectă, întrucât imobilul-teren în cauză este liber de construcții, fapt ce atrage incidența imperativă a **art. 363 alin. (1) din OUG nr. 57/2019**, care stipulează că vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face exclusiv prin procedura licitației publice.

2. Fundamentarea obligativității majorității calificate:

Din punct de vedere al procedurii de adoptare în cadrul Consiliului Local, actul vizează în mod direct administrarea și înstrăinarea patrimoniului imobiliar privat al Orașului Rupea.

Conform normelor exprese stabilite de **art. 139 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, *hotărârile privind ce privesc administrarea patrimoniului unității administrativ-teritoriale, se adoptă cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), a consilierilor locali în funcție.*

Corelativ, potrivit definiției de la **art. 5 lit. dd) din Codul administrativ**, majoritatea calificată reprezintă primul număr natural care este mai mare decât valoarea numerică rezultată în urma aplicării fracției sau procentului stabilite prin lege (în speță, **2/3**) la totalul membrilor organului colegial în funcție.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

3. Concluzii și recomandări pentru ședință:

- Proiectul de hotărâre **îndeplinește condițiile de legalitate** pentru a fi supus dezbaterii și votului plenului Consiliului Local al Orașului Rupea.
- Având în vedere că actul administrativ produce efecte juridice de dispoziție asupra patrimoniului imobil al localității, atrag atenția președintelui de ședință și membrilor Consiliului Local că pentru adoptarea valabilă a acestei hotărâri **este absolut necesară întrunirea majorității calificate de 2/3 din numărul consilierilor locali în funcție**. Un număr inferior de voturi favorabile va atrage neadoptarea hotărârii și lovirea acesteia de nulitate

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI RUPEA,

Roman Ioana Madalina
