



Nr. 12499/1 din 08.10. 2026

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 quantum 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, 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).



ROMANIA
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

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.

Secretar general .

Ioana Mădălina Roman

