



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BODOC**



## **HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Studiului de oportunitate și inițierea demersurilor pentru vânzarea imobilului cu nr. cadastral 28682 înscris în CF nr. 28682 Bodoc, situat în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 35, județul Covasna, imobil aflat în domeniul privat al comunei Bodoc**

**Consiliul local al comunei Bodoc, județul Covasna,**

Întrunit în ședință publică ordinară din data de 29.01.2026,

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare a primarului comunei Bodoc privind aprobarea Studiului de oportunitate și inițierea demersurilor pentru vânzarea imobilului înscris în CF nr. 28682 Bodoc, situat în comuna Bodoc, sat Olteni, nr.35, județul Covasna, aflat în domeniul privat al comunei Bodoc;

Văzând:

-extrasul CF nr. 28682 Bodoc, cu nr. cadastral 28682, nr. topografic: 61/1, 61/2/1/2, 61/2/2, imobil situat în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 35, județul Covasna, aflat în domeniul privat al comunei Bodoc;- raportul compartimentului achiziții publice și resurse umane, avizul comisiilor de specialitate și avizul secretarului general al comunei Bodoc;

Având în vedere :

- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) și art. 196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

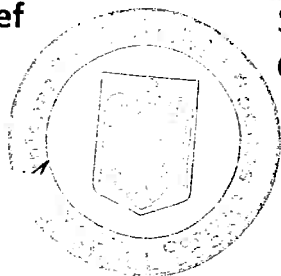
**Consiliul Local al Comunei Bodoc adoptă prezenta hotărâre :**

**Art.1.** Se aprobă inițierea demersurilor pentru vânzarea imobilului atelier de tâmplărie cu suprafața construită la sol 129 mp și terenul aferent în suprafață de 1036 mp din care 643 mp cu categoria de folosință curți construcții și terenul cu categoria de folosință arabil în suprafață de 393 mp cu nr. topografic 61/1, 61/2/1/2, 61/2/2 înscris în CF nr. 28682 Bodoc, situat în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 35, județul Covasna, aflat în domeniul privat al comunei Bodoc.

**Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru vânzarea imobilului cu nr. cadastral 28682, cu nr. topografic 61/1, 61/2/1/2, 61/2/2, înscris în CF nr. 28682 Bodoc, situat în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 35, județul Covasna, imobil aflat în domeniul privat al comunei Bodoc, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Bodoc.

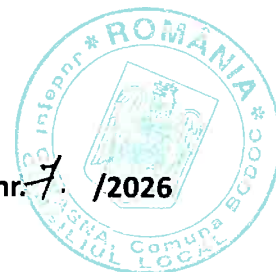
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
**LŐRINCZ József**



Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI BODOC,  
**COȘA-BURCĂ Elena**

Bodoc, 29.01.2026

Nr. 7.



## STUDIU DE OPORTUNITATE

**pentru vânzarea imobilului cu nr. cadastral 28682, cu nr. topografic 61/1, 61/2/1/2, 61/2/2, înscris în CF nr. 28682 Bodoc**

### CAPITOLUL 1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit prevederilor art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, printre care se regăsesc și autoritățile deliberative de la nivel local, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului atelier de tâmplărie cu suprafața construită la sol 129 mp și terenul aferent în suprafață de 1036 mp din care 643 mp cu categoria de folosință curți construcții și terenul cu categoria de folosință arabil în suprafață de 393 mp cu nr. topografic 61/1, 61/2/1/2, 61/2/2 înscris în CF nr. 28682 Bodoc, situat în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 35, județul Covasna, aflat în domeniul privat al comunei Bodoc.

## **CAPITOLUL 2. LEGISLAȚIA APLICABILĂ**

- a) O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României;
- c) art. 3 și art. 4 din cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 decembrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- d) art. 859, art. 1650 alin. (1) și art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

## **CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII**

Imobilul ce urmează a face obiectul vânzării îl constituie terenul intravilan în suprafață de 1036 mp, din care 643 mp cu categoria de folosință curți construcți și 393 mp arabil și construcția aferentă în suprafața construită la sol de 129 mp, atelier de tâmplărie, înscris în CF nr. 28682 Bodoc, nr. topografic 61/1, 61/2/1/2, 61/2/2 situat în intravilanul localității Olteni, nr. 35, comuna Bodoc, județul Covasna.

Imobilul menționat anterior se află în proprietatea privată a Comunei Bodoc. Nr. inventar teren 5227, iar valoarea de inventar este 58.000 lei, nr. inventar clădire atelier de tâmplărie 1018, iar valoarea de inventar este 71.400 lei – s-a aplicat abordarea prin cost, metoda costurilor unitare și abordarea prin venit, metoda comparației directe pentru teren, preț stabilit conform Raportului de evaluare nr. 1/22.01.2026 întocmit de Gáspár Kitti PFA, expert tehnic judiciar, evaluator autorizat ANEVAR.

Proprietatea este situată în zona mediană a satului Olteni, aparținând de com. Bodoc, cu acces direct din DN12, fiind situat cu cca 1-2 m mai jos de nivelul drumului național. Terenul are forma aproximativ regulată, cu deschiderea la drum de cca 16,5 m, racordat la rețeaua de energie electrică, apă și canalizare. Terenul este împrejmuit preponderent din lemn și parțial pietruit.

Construcția edificată pe amplasament

Clădirea este un "edificiu atelier de tâmplărie" conform înscrierii în CF și registrul mijloacelor fixe, utilizat (închiriat) în prezent ca spațiu comercial, magazin mixt și bar de zi. Clădirea cu regim de înălțime P a fost pus în funcțiune în anul 1972 și are suprafața construită desfășurată de 129 mp.

Structura pe fundații continue din piatră, structura de rezistență din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Finisaje: medii, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli dușumea și ciment sclivisit.

Instalații: electrice, sanitare, încălzire cu sobe cu lemne racordat la calorifere, boiler electric

Stare tehnică: satisfăcătoare, nivelul clădirii fiind mai jos de DN12 cu cel puțin 1 metru, sunt probleme cu scurgerea apelor pluviale la temelia clădirii.

#### **CAPITOLUL 4. MOTIVE CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA**

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim, atât din punct de vedere al autorității contractante cât și a cumpărătorului.

Imobilul în cauză este situat într-o zonă mediană, pe DN12, astfel poziționarea clădirii nu este bună pentru a fi utilizată ca instituție publică, fiind lângă DN12, la 2 metri, precum nivelul clădirii este mai jos de DN12 cu cel puțin 1 metru, permanent se scurg apele pluviale la temelia clădirii.

Având în vedere starea avansată de degradare a clădirii, se impune constatarea faptului că reabilitarea acesteia ar presupune realizarea unor lucrări ample, care ar genera costuri considerabile pentru bugetul local al Comunei Bodoc. În contextul actual, asemenea cheltuieli nu se justifică din perspectiva eficienței economice și a utilizării raționale a fondurilor publice, nefiind oportună angajarea unor resurse financiare semnificative pentru un obiectiv cu randament scăzut.

În acest sens, se apreciază că valorificarea imobilului prin vânzare reprezintă soluția optimă, cu atât mai mult cu cât amânarea unei astfel de decizii ar conduce la accentuarea degradării construcției și, implicit, la diminuarea valorii de piață a acesteia.

Comuna Bodoc se află într-o etapă în care necesită resurse financiare suplimentare pentru susținerea și continuarea investițiilor publice aflate în derulare, precum și pentru implementarea unor proiecte de interes local. Sumele obținute în urma vânzării imobilului vor constitui venituri la bugetul local, contribuind astfel la consolidarea capacității financiare a autorității publice locale.

Din perspectiva autorității publice locale, se pot identifica trei componente esențiale care fundamentează și justifică inițierea procedurii de vânzare a imobilului, respectiv: considerentele de ordin economic, cele de ordin financiar și cele de ordin social.

Astfel, oportunitatea vânzării este susținută de următoarele argumente:

- din punct de vedere economic, valorificarea imobilului va genera un venit suplimentar la bugetul local al Comunei Bodoc, contribuind la utilizarea eficientă a patrimoniului public;
- din punct de vedere al protecției mediului, viitorul cumpărător va avea obligația respectării tuturor prevederilor legale și condițiilor impuse de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- din punct de vedere financiar, toate costurile ridicate aferente întreținerii, exploatării și eventualei reabilitări a imobilului vor fi suportate integral de către cumpărător, eliminând astfel presiunea financiară asupra bugetului local.

## **CAPITOLUL 5. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII**

Conform art. 363 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Potrivit prevederilor art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, 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, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Desemnarea câștigătorului licitației pentru vânzarea bunului se va face în termenele prevăzute de lege și de documentația de atribuire.

Întocmit:

Oláh-Imre Eszter

Consilier achiziții publice





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28682 Bodoc

Nr. cerere	46212
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare  
100198175352



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:61/1, 61/2/1/2, 61/2/2

Adresa: Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 35

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28682	1.036	Imobilul este împrejmuit între punctele 3-4, 7-8, 12-13, 16-17-18-19. - conform PAD

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	28682-C1	Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 35	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Atelier de tamplarie din caramida, P, construita in anul 1972.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>46212 / 05/12/2025</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 87, din 20/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. BODOC-documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 6726, din 02/12/2025 emis de PRIMARIA COM. BODOC; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 6801, din 04/12/2025 emis de PRIMARIA COM. BODOC;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA BODOC</b>	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>CONSILIUL LOCAL COMUNA BODOC</b>	A1, A1.1

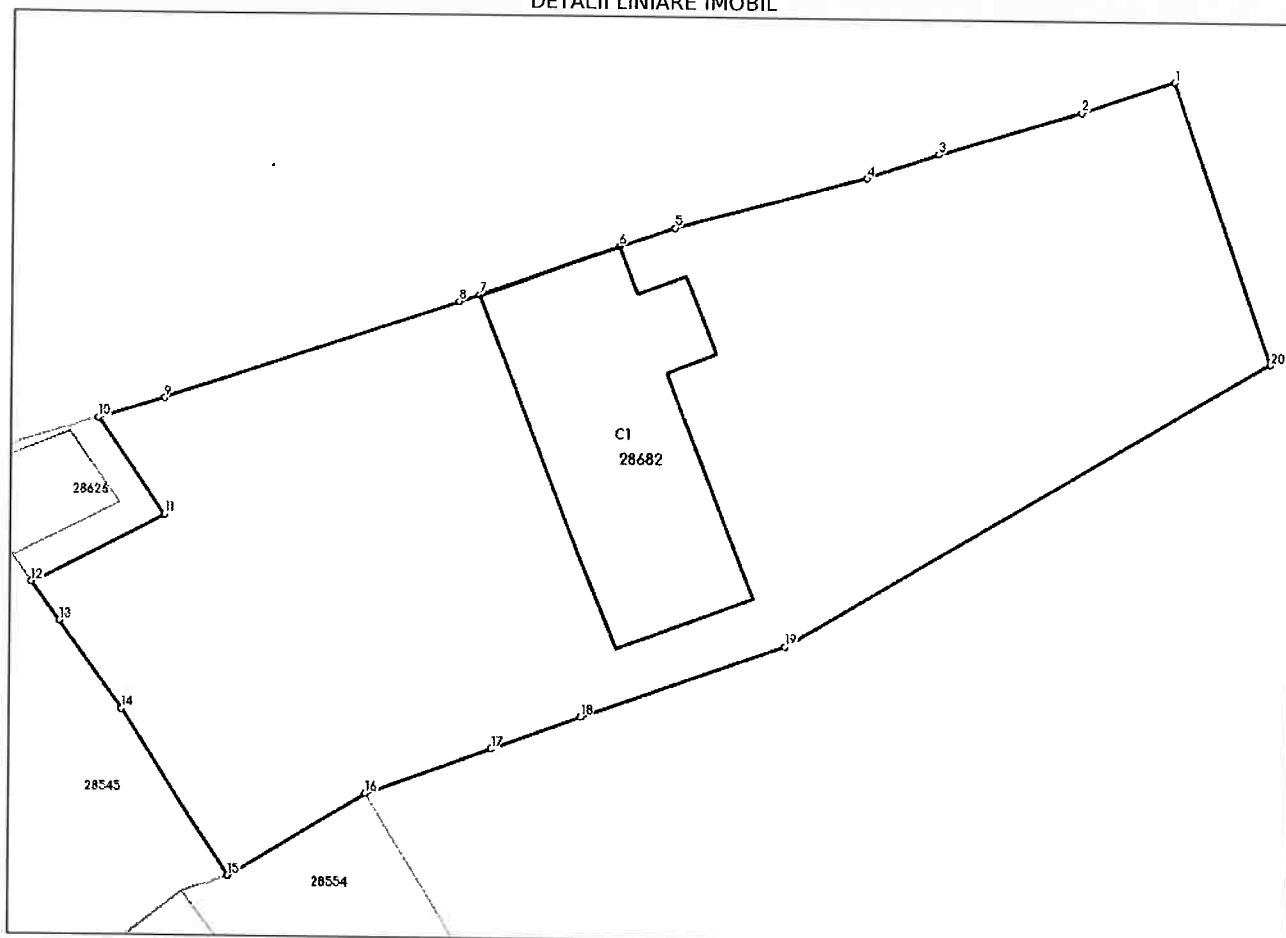
### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28682	1.036	Imobilul este împrejmuit între punctele 3-4, 7-8, 12-13, 16-17-18-19. - conform PAD

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	643	-	-	-	
2	arabil	DA	393	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	28682-C1	construcții industriale și edilitare	129	Cu acte	S. construită la sol:129 mp; S. construită desfășurată:129 mp; Atelier de tamplarie din caramida, P, construită în anul 1972.

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.577
2	3	6.909

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	3.562
4	5	9.141
5	6	2.694
6	7	6.901
7	8	1.016
8	9	14.558
9	10	3.311
10	11	5.533
11	12	7.091
12	13	2.236
13	14	5.076
14	15	9.251
15	16	7.536
16	17	6.278
17	18	4.515
18	19	9.852
19	20	26.269
20	1	13.91

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,  
29-12-2025

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
MARIANA CORNELIA PAIC

Digitally signed by Paic Mariana  
Cornelia  
Date: 2025.12.29 10:55:24 +02:00

(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>**