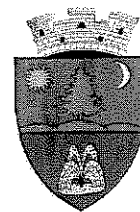


ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



HOTĂRÂREA nr. 157/2019

privind aprobarea inițierii demersurilor necesare cumpărării în proprietatea publică a orașului Covasna și în administrarea Consiliului local Covasna a unor bunuri imobile care fac parte din monumentul istoric denumit "Ansamblul tehnic - Plan înclinat de la Covasna-Comandău"

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședința extraordinară din data de 5 decembrie 2019, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (13),

Analizând referatul de aprobare al primarului privind aprobarea inițierii demersurilor necesare cumpărării în proprietatea publică a orașului Covasna și în administrarea Consiliului Local Covasna a unor bunuri imobile care fac parte din monumentul istoric denumit "Ansamblul tehnic - Plan înclinat de la Covasna-Comandău" precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

Având în vedere:

- Raportul întocmit de dl. Thiesz János, consilier al primarului Orașului Covasna și avizele comisiilor de specialitate, în acest sens

- art. 863 lit. f) și art. 1738 din Codul civil;
- art. 844 alin. (3) și art. 846 alin. (12) din Codul de procedură civilă;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

văzând Hotărârea Consiliului Local nr. 89/2019 *privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune de către Orașul Covasna prin Consiliul Local al orașului Covasna pentru cumpărarea unor imobile care fac parte din monumentul istoric denumit „Ansamblul tehnic -Plan înclinat de la Covasna-Comandău”* - situate în orașul Covasna.

luând în considerare:

- adresa S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator judiciar CENTU S.P.R.L. nr. 1357/14.11.2019, înregistrată la Registratura generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 12.235/14.11.2019;

- anunțul privind organizarea procedurii de negociere directă pentru valorificarea bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A. – în faliment, publicat în ziarele Monitorul Expres și Mica Publicitate - România Liberă din data de 12 noiembrie 2019, respectiv din data de 14 noiembrie 2019;

în baza art. 129 alin. (2) lit. „h”, alin. (4) lit. „f”, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. „a” din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completarea ulterioară,

Cu votul „pentru” a 13 consilieri, „împotrivă” - consilieri și „abțineri” - consilieri,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind cumpărarea unor bunuri imobile care fac parte din monumentul istoric denumit ”Ansamblul tehnic Plan înclinat de la Covasna-Comandău”, înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, situate în orasul Covasna, aflate în proprietatea S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator judiciar CENȚU SPRL, conform **anexei nr. 1.**

Art. 2. Se aprobă Raportul privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A., precum și Regulamentul privind valorificarea bunurilor imobile și mobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A. – în faliment, întocmite de lichidator judiciar CENȚU SPRL și înregistrate la Registratura generală a Primăriei Orașului Covasna sub nr. 5794/14.11.2019., conform **anexei nr. 2.**

Art. 3.(1) Se aprobă inițierea demersurilor necesare **cumpărării în bloc prin negociere directă, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică închisă, ascendentă, cu strigare**, în proprietatea publică a Orașului Covasna și în administrarea Consiliului Local al Orașului Covasna a unor bunuri imobile care fac parte din monumentul istoric denumit ”Ansamblul tehnic - Plan înclinat de la Covasna - Comandău”, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Orașului Covasna.

(2) Prețul oferit la negocierea directă este cel prevăzut în Raportul privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localității Covasna, aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A., de 496.904 lei, fără TVA, cu condiția ca toate activele să existe în realitate pe teren, realitatea existenței lor urmând să fie constatată printr-un proces – verbal ce se va încheia până la data de 11.12.2019, prin grija Primarului orașului Covasna.

(3) Prețul maxim la supraofertare, prin licitație publică, până la care comisia de negociere poate să liciteze va fi stabilit printr-o hotărâre ulterioară a Consiliului local al orașului Covasna.

(4) Se constituie comisia pentru negociere directă și dacă este cazul, și pentru supraofertare prin procedura de licitație publică închisă, ascendentă, cu strigare în vederea cumpărării bunurilor imobile din orașul Covasna care fac parte din monumentul istoric „Ansamblul tehnic Plan Înclinat de la Covasna - Comandău”, în următoarea componență:

- **DI Gyerő József**, primarul orașului
 - **DI Tabalai Gheorghe**, consilier local
 - **DI Manea Ovidiu Mihai**, consilier local
 - **DI Imre Csaba – Lóránd**, consilier local
 - **DI Antal Levente**, director adjunct direcția economică
- Membru de rezervă: **dl Bagoly Zsolt Lajos**, director economic

(5) Prețul final, reprezentând prețul stabilit în urma finalizării procedurii de vânzare a bunurilor imobile și mobile va fi consemnat într-un proces-verbal și va fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Covasna.

(6) Suma necesară cumpărării bunurilor imobile și mobile va fi suportată din bugetul Consiliului Local al Orașului Covasna, în condițiile legii.

(7) La stabilirea taxei pe valoarea adăugată privind livrarea de bunuri urmează a se aplica dispozițiile legale în materie.

Art. 4. Anexele nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează comisia desemnată și Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Orașului Covasna.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABÓ LEVENTE**



**Contrasemnează
SECRETAR GENERAL
VASILICA ENEA**

Aprobat

Primar
GYERŐ JÓZSEF



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind cumpărarea unor bunuri imobile care fac parte din monumentul istoric denumit „Ansamblul tehnic Plan înclinat de la Covasna-Comandău”, înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, pe teritoriul UAT Oraș Covasna aflate în proprietatea S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL

A. Date privind cumpărătorul:

Oraș Covasna prin Consiliul Local al Orașului Covasna, cu sediul în Orașul Covasna, strada Piliske, nr. 1, jud. Covasna

B. Date privind vânzătorul:

S.C. Brafor S.A. în faliment, reprezentată prin lichidator judiciar CENTU SPRL.

Organizatorul procedurii de valorificare a activelor ce fac obiectul prezentului studiu este Centu SPRL, societate profesională, cu sediul în municipiul Brașov, str. Olarilor nr. 16, județul Brașov, înregistrată în RFO II – 0258, având CUI 22271116, în calitate de lichidator judiciar al societății Brafor S.A. (în faliment, în bankruptcy, en faillite) conform încheierii de ședință a camerei de consiliu din data de 11.02.2015, rămasă definitivă urmare a Hotărârii Curții de Apel Brașov nr. 349/09.06.2015, pronunțate în dosarul nr. 62/62/2001.

C. Premize:

-Hotărârea Consiliului Local nr. 89/2019 privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune de către Orașul Covasna prin Consiliul Local al orașului Covasna pentru cumpărarea unor imobile care fac parte din monumentul istoric denumit „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău”- situate în orașul Covasna.

- Raportul privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A., precum și Regulamentul privind valorificarea bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A. – în faliment, comunicate prin adresă nr. 1358/14.11.2019 de lichidator judiciar CENTU SPRL și înregistrate la Registratura generală a Primăriei Orașului Covasna sub nr. 5794/14.11.2019.

D. Descrierea situației ansamblului tehnic, precum și motivele de ordin social, de mediu și legal care justifică cumpărarea.

Linia Covasna-Comandău și Planul înclinat sunt monumente de istoria tehnicii, unice în Europa, fiind înscrise în Lista monumentelor istorice la poziția 292 cod LMI 2004: CV-II-a-A-13195, subpunctele CV-II-a-A-13195.01 – planul înclinat, CV-II-a-A-13195.02 – clădiri anexe și CV-II-a-A-13195.03 – cale ferată îngustă.

Construirea liniei de cale ferată forestieră dintre Térret-Comandău a fost începută de întreprinzătorul Horn Dávid, probabil deodată cu înființarea fabricii de cherestea de la Ghiula din anul 1888. Realizarea căii ferate forestiere a fost necesară pentru exploatarea pădurilor din jurul

localității Comandău. Între timp s-a realizat și calea ferată de ecartament normal dintre Sfântu Gheorghe și Târgu Secuiesc. Construirea liniei de legătură până la gara Covasna a fost începută în anul 1891, pe baza "autorizației nr. 73.053 a Ministrului regal maghiar al comerțului în vederea realizării căii ferate de ecartament îngust Tórrét-Comandău", semnat de Baross Gábor, iar punerea în funcțiune s-a făcut în anul 1892. Mai târziu, din cauza datoriilor acumulate (chiar dacă Horn a încercat atragerea unui partener în persoana italianului Morpugo) din 1897, linia a fost preluată de Erdélyi Erdőipari Részvénytársaság (E.E.Rt.), adică Societatea Anonimă Ardeleană pentru Industria Forestieră aflată în proprietatea familiei Groedel. Așa cum ne relatează Sümegh Ignác în 1896, linia avea deja peste 54 km lungime și se construia planul înclinat de la Goru, terminat probabil în următorul an.

Linia pleacă chiar din spatele gării Covasna, unde se afla depozitul de cherestea, remiza de locomotive, triajul de cale îngustă și liniile de cale ferată normală de pe linia Sfântu Gheorghe-Brețcu. Linia străbate un teren relativ plat până la Valea Zânelor după care urcă circa 2 km până la Planul înclinat (Șiclău). Punctul terminus al liniei, la locul numit Tórrét este situat la km 7,6 la o altitudine de 686 m.

De la punctul terminus al liniei "de jos" panta foarte accentuată a muntelui nu permitea construirea unei căi ferate obișnuite, singura soluție fiind alegerea unui alt traseu mult mai lung și cu un traseu dificil. Având însă în vedere faptul că panta estică a muntelui avea o înclinare uniformă și pentru a scurta traseul, în final s-a ales varianta construirii unui plan înclinat care să facă legătura între linia "de jos" și platoul pe care era situată fabrica din Comandău.

Planul înclinat, denumit "Șiclău" are principiul de funcționare pe bază de gravitație. Vagoanele de cale ferată îngustă sunt încărcate pe două platforme legate între ele printr-un cablu, cel încărcat "de sus" care este evident mai greu trăgându-l în coborâre pe cel gol "de jos". Lungimea planului este de 1236 m, declivitatea 30,6%, ecartamentul de 1445 mm, iar pe parcurs sunt 3 stații, stația de jos, stația de mijloc și stația de sus. În stația de mijloc sunt două linii paralele care permit încrucișarea platformelor. Între stația de mijloc și stația de sus, linia este formată din trei fire de cale, după unirea prin macaz fix a celor două linii din stația de mijloc. Manevrarea vagoanelor în cele două stații extreme ale planului înclinat se desfășura cu ajutorul cailor.

De la planul înclinat linia continuă până la stația triaj Comandău pe o lungime de cca. 10 km, iar de aici mai există o ramificație de cca. 5 km până la punctul numit Halóm.

La ora actuală lungimea totală a axului căii ferate (inclusiv ramificații) este de 27.447 m, lungimea totală a șinei este de 53.618 m (2x27.447 m - 638 m linia comună la Șiclău), ecartamentul de 760 mm, greutatea șinei de 14 kg/m, iar distanța medie dintre traversele de lemn de 60 cm.

Starea tehnică a căii ferate este în ansamblu nesatisfăcătoare. Calea ferată nu a fost întreținută corespunzător în ultimii ani de funcționare, în prezent este nefuncțională. Problema reluării activității în scop forestier nu este actuală.

Reabilitarea Planului înclinat și a căii ferate forestiere a fost trecută în toate planurile de amenajare realizate, atât pentru județul Covasna, cât și pentru cele două unități administrativ-teritoriale în cauză, orașul Covasna și comuna Comandău.

În Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Covasna, realizat în 1997 de către Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urbanproiect – București, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 29/1998, ansamblul este menționat la capitolul Rețeaua feroviară (p. 36): " în zona forestieră Comandău se află în exploatare și o rețea de linii ferate înguste ce deservește exploatarea forestiere din zonă." Ca și monument este menționat în Anexă la B.6. Monumente tehnice: 2. 15 B 119. Se transportă materialul lemnos cu ajutorul energiei gravitaționale.

În Planul Urbanistic General – localitatea Covasna, orașul Covasna, județul Covasna, realizat de către SC V&K SRL Sf. Gheorghe în 1997, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Covasna nr. 10/2000, ansamblul este menționat în mai multe capitole: Transporturi (p. 57), Circulația feroviară (p. 69), Zona industrială (p. 72), mediul construit (p. 74.), Necesități și

opțiuni (p. 80), Organizarea circulației feroviare (p. 93), Monumente, ansambluri de arhitectură (p. 98). Dintre cele formulate în cadrul acestui PUG menționăm următoarele idei:

1. Această cale ferată îngustă împreună cu dotarea tehnică aferentă inclusiv "planul înclinat" se poate transforma într-o atracție turistică, fiind printre puținele din Europa care este în stare de funcționare.

2. Amenajarea căii ferate înguste pentru deservirea funcțiunii balneoclimaterice a localității Covasna ca o cale de transport respectiv de atracție turistică."

3. "ar fi interesantă și luarea în calcul a prelungirii traseului căii ferate înguste de la gară pe strada Gării Mari până în centru."

În Planul Urbanistic General al Comunei Comandău, realizat în anul 1999 de către S.C. Proiect Covasna S.A., Sf. Gheorghe, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Comandău nr. 22/2000, capitolul 3, Propuneri de organizare urbanistică, subcap. 3.1. Evoluția posibilă, priorități, găsim următoarele: „dezvoltarea funcției turistice prin (...) punerea în circulație a căii ferate înguste, ca tren de agrement”. În subcap. 3.3.3. Dezvoltarea activităților turistice și de agrement: „se propune elaborarea unui studiu pentru amenajarea căii ferate înguste, ca mijloc de transport pentru persoane, astfel acesta devenind un punct de atracție din această zonă pentru turiști."

Începând cu anul 2001, au fost executate anumite lucrări de reabilitare ale liniei de către Asociația "Șiclău" în colaborare cu orașul Covasna și comuna Comandău. Ca urmare, în prezent se circulă prin intermediul Asociației pentru Păstrarea Liniilor Înguste din România, pe o distanță de cca. 1,8 km între Hotelul Clermont din Covasna și Térret (Șiclăul), sâmbăta și duminica pe timp de vară. De asemenea, în comuna Comandău se circula pe linia de la Halom în fiecare an, cu ocazia zilelor comunei Comandăului.

Având în vedere cerințele de siguranță incomparabil mai mari în cazul unui transport de persoane decât în cazul transportului în scop forestier, nici partea în stare relativ mai bună nu corespunde acestor cerințe de securitate, fiind necesară refacerea întregii suprastructuri a liniei și repararea infrastructurii.

După numeroase încercări de salvare a monumentului istoric Ansamblul Tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău din partea unor autorități publice locale, dar și a unor organizații neguvernamentale, Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național a Județului Covasna a solicitat Consiliului Județean Covasna începerea demersurilor privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Astfel, în conformitate cu art. 48 lit. b) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Județean Covasna și-a propus să salveze de la distrugere Ansamblul Tehnic - planul înclinat de la Covasna-Comandău.

Cu avizul favorabil al Ministerului Culturii și Cultelor, Consiliul Județean Covasna a inițiat, prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 155/2006, procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică a monumentului istoric Ansamblul Tehnic - plan înclinat de la Covasna-Comandău și, după parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și Hotărârea Guvernului nr. 583/1994 de aprobare a Regulamentului privind procedura de lucru a comisiilor pentru efectuarea cercetării prealabile în vederea declarării utilității publice pentru lucrări de interes național sau de interes local, prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 123/2007 monumentul istoric Ansamblul Tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău a fost declarat de utilitate publică de interes local.

Faza măsurilor premergătoare exproprierii a fost urmată de procedura în fața Tribunalului Covasna, formând obiectul Dosarului nr. 791/119/2008.

Cauza care a format obiectul Dosarului nr. 791/119/2008 a fost suspendată pentru soluționarea excepțiilor de nelegalitate formulate de S.C. ALABASTRU S.R.L., fiind una dintre părți față de care s-a formulat cererea de expropriere.

În Dosarul nr. 1874/119/2008 a Tribunalului Covasna, prin Sentința civilă nr. 557/2009 s-a respins excepția de nelegalitate a Hotărârii Consiliului Județean Covasna nr. 155/2006 și 123/2007 și în Dosarul nr. 1174/64/2008 a Curții de Apel Brașov, prin Sentința civilă nr.

46/F/04.03.2009 s-a respins excepția de nelegalitate parțială a Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 și a actelor care au stat la baza întocmirii lui, respectiv a prevederilor art. 1 - Anexa nr. 1, Lista monumentelor istorice 2004, Județul Covasna, cu privire la includerea în această listă a imobilelor ce fac obiectul pozițiilor "291, 292, 293, 294" Cod LMI 2004.

Cu puțin timp după rămânerea definitivă și irevocabilă a sentințelor menționate în alineatul precedent, cauza de expropriere a fost iarăși suspendată în temeiul art. 244 pct. 1 C.pr.civ. până la soluționarea definitivă și irevocabilă a cauzei care a făcut obiectul Dosarului nr. 2986/197/2009 a Tribunalului Covasna, cauză care a fost soluționată prin Sentința civilă nr. 942/13.03.2013 pronunțată de Tribunalul Covasna, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1425/09.04.2014 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Ministerul Culturii în Dosarul nr. 2986/197/2009 a Tribunalului Covasna a solicitat constatarea nulității absolute a unor contracte de vânzare-cumpărare încheiate fără respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune.

Titlul executoriu a fost pus în executare de Ministerul Culturii foarte târziu, astfel Tribunalul Covasna a constatat perimată acțiunea civilă și a respins cererea de repunere pe rol a cauzei formulată de reclamantul Județul Covasna.

Județul Covasna a investit, pentru salvarea bunurilor mobile utilizate sau utilizabile în acest Ansamblu, cum sunt locomotive și vagoane (cu titlu exemplificativ: locomotivele 763-247 Krauss München, 764-001, 764-405R IRUM Reghin), care se află în prezent la Centrul Județean Pentru Protecția Naturii și Salvamont, instituție publică de interes județean, aflată în subordinea Consiliului Județean Covasna.

Unele dintre acestea sunt declarate parte a patrimoniului național, categoria Tezaur conform Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2020/19.01.2006.

La acele părți din ansamblu, unde s-a clarificat situația juridică/dreptul de proprietate, Consiliul Județean Covasna prin Hotărârea nr. 169/2010 a aprobat inițierea demersurilor necesare cumpărării în proprietatea publică a județului Covasna a unor bunuri imobile și mobile – părți din Ansamblul tehnic plan înclinat de la Covasna-Comandău, care însă nu a fost dus la îndeplinire.

Reabilitarea și punerea în funcțiune a Ansamblului Tehnic-Plan înclinat de Covasna-Comandău a fost inclusă în Planul POTSA-Strategia de dezvoltare a județului Covasna 2015-2020, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 93/2015, la Proiectele strategice ale județului Covasna pentru perioada 2015-2020, obiectiv strategic 2: Dezvoltarea economiei județului și creșterea competitivității acesteia, Prioritatea 2.1: Creșterea investițiilor în domeniile/sectoarele ce valorifică sursele de avantaj competitiv ale județului: agricultură, turism (agroturism, turism cultural, turism balnear), cultură și industrii creative, IT, industrie prelucrătoare, fond forestier, ape minerale, gaze mofetice etc.

De asemenea, Strategia de Dezvoltare a Orașului Covasna 2016- 2020, are în vedere Ansamblul Tehnic Calea ferată îngustă și Planul înclinat Covasna – Comandău. Astfel, în capitolul II. Cultură - Patrimoniul cultural arhitectural, de istoria industriei și natural - Calea ferată forestieră Covasna-Comandău: Planul Înclinat sau Șiclăul este prezentat ansamblul tehnic. În capitolul II.8 – Recreere – se prezintă posibilitățile largirii paletelor ofertei de agrement a stațiunii prin punerea în funcțiune a ansamblului tehnic Calea Ferată Îngustă – Planul înclinat.

În capitolul 8 – Prezentarea programelor de dezvoltare, subcapitolul 2 – Turism, Mediu, Recreere – punctul 3 - Interconectarea valorilor orașului cu turismul, subpunctul 4 – Programul de reabilitare de istorie industrială a Planului Înclinat se arată: *"În cunoștințele localnicilor legate de trecutul orașului, tradiția Planului Înclinat, este un element important. Totodată este și o valoare unică al istoriei industriale. Este important de accentuat, că, față de prezentarea amintirilor vremurilor trecute ale istoriei industriale, respectiv față de reactivarea acestora, interesul turistic este și actualmente ridicat, iar pe viitor se va mai accentua. Programul de reabilitare a istoriei industriale – turistice, trebuie să preceadă programul concret de reabilitare (vezi: 1.1.4.), deoarece reabilitarea concretă necesită foarte mult timp și are costuri ridicate. Totodată acest program de reabilitare asigură baza pentru realizare programului concret de înnoire și pentru atragerea de fonduri. Proiectul ar trebui realizat la două nivele. Este nevoie de colectarea documentației de istorie socială, istorie*

industrială și profesională legată de Planul Înclinat. Acest material poate fi făcut public sub forma unei publicații, material vizual, platformă digitală sau o expoziție interactivă, etc. Această parte a proiectului este mai puțin costisitoare și poate fi realizată într-un timp mai scurt. Pentru conservarea efectivă este nevoie de un studiu profesional prealabil. Conținutul acestuia: planul profesional al conservării, enumerarea programelor turistice conectabile și al sarcinilor de marketing, recunoașterea posibilităților resurse.”

Din adresa nr. 360/17.01.2019, înregistrată la Registratura Generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 1037/30.01.2019, reiese că Ministerul Culturii și Identității Naționale nu exercită dreptul de preemțiune pentru imobilele înscrise în Cartea funciară nr. 25461, 24247, 24249 și 24248, situate în comuna Comandău și Covasna.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care Ministerul Culturii și Identității Naționale nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul prevăzut de lege, acest drept se transferă autorităților publice locale.

Consiliul Județean Covasna și Orașul Covasna și-au exprimat intenția exercitării dreptului de preemțiune asupra bunurilor sub rezerva comunicării documentației S.C. BRAFOR S.A. prin lichidator judiciar CENȚU SPRL privind înștiințarea intenției de valorificare a bunurilor ce formează monumentul istoric, respectiv sub rezerva efectuării unor precizări/clarificări asupra situației juridice a unor bunuri.

Prin adresele S.C. BRAFOR S.A. prin lichidator judiciar CENȚU SPRL nr. 2806/21.03.2019 și 579/16.05.2019, înregistrată la Registratura Generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 5.428/20.05.2019 a comunicat și clarificat toate aspectele solicitate, respectiv descrierea bunurilor, valoarea estimată, clarificări referitoare la situația juridică actuală.

În acest sens, au fost aprobate Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 97/2019 privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune de către Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna pentru cumpărarea unor imobile care fac parte din monumentul istoric denumit ”Ansamblul tehnic - Plan înclinat de la Covasna-Comandău”, situate în comuna Comandău, cu completările ulterioare, respectiv Hotărârea Consiliului Local 89/2019 privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune de către Orașul Covasna prin Consiliul Local al orașului Covasna pentru cumpărarea unor imobile care fac parte din monumentul istoric denumit „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău”- situate în orașul Covasna (înscrise în C.F. nr. 25461 Covasna și linia de cale ferată forestieră CFF situată în orașul Covasna).

Pentru restul ansamblului, potrivit prevederilor Legii nr. 192/2010 privind trecerea unor drumuri forestiere, a căilor ferate forestiere și a lucrărilor de corectare a torenților din domeniul public al statului și din administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva în domeniul public al unor unități administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestor, cu modificările și completările ulterioare, există posibilitatea trecerii, cu titlu gratuit, a căilor ferate forestiere și terenurilor aferente acestora din domeniul public al statului și din administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestora prin hotărâre a Guvernului la cererea consiliului local sau a consiliului județean, după caz.

Pentru a salva de la distrugerea totală, respectiv pentru a reabilita și pune în funcțiune în vederea valorificării potențialului turistic al Ansamblului Tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău, se propune cumpărarea de către Orașul Covasna, prin Consiliul Local al Orașului Covasna a unor bunuri care fac parte din monumentul istoric denumit ”Ansamblul tehnic - Plan înclinat de la Covasna-Comandău”, înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, aflate în proprietatea S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator judiciar CENȚU SPRL și care potrivit documentelor aflate în posesia noastră au situația juridică clară și nu există pretenții asupra lor.

În ceea ce privește dezvoltarea comunității, aceasta este generată în special de volumul de investiții locale pe raza teritorială aferentă și presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe comunității, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra nivelului de trai al

cetățenilor, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă create, creșterea bazei impozabile prin efectuarea unor investiții ce vor determina creșterea veniturilor la bugetul local, creșterea salariilor la nivel local, a vânzărilor din activități comerciale efectuate la nivel local.

Dezvoltarea turistică are, pe lângă scopul declarat al perceperii Orașului Covasna drept o destinație turistică europeană o intenție clară de declarare a istoriei a acestei comunități, de afirmare a bogățiilor naturale de pe aceste meleaguri, cât și conștientizarea locuitorilor acestui județ de importanța implicării fiecărui individ în destinele acestei "Perle a județului/orașului Covasna" – monument de istoria tehnicii, unice în Europa. Din această perspectivă este necesar să se îndepărteze pe cât posibil barierele, prin acțiuni de influențare a mediului extern – acțiuni de tip lobby, intensă promovare a zonei, identificarea distribuitorilor naționali și internaționali potențial antrenabili în efortul de impulsivare a ecoturismului în zonă și cointeresarea acestora, acțiuni de educare ecologică a publicului, campanii pentru crearea unei imagini pregnante, favorabile despre zonă.

Punerea în funcțiune și asigurarea operării pe timp îndelungat a ansamblului tehnic, după realizarea investițiilor necesare pentru reabilitarea acestuia, presupune angajarea a unui personal de specialitate care să se preocupe de paza obiectivului, de realizarea lucrărilor de întreținere și de exploatarea sustenabilă a acestuia.

Din punct de vedere social, exploatarea ansamblului tehnic va contribui la îmbunătățirea semnificativă a aspectului peisagistic și urbanistic, precum și diminuarea sau chiar eliminarea pericolelor potențiale cauzate de degradarea clădirilor. Prin implementarea proiectului, atât locuitorii orașului/județului cât și un număr mare de turiști vor avea acces la vizitarea și utilizarea ansamblului tehnic la calitatea și complexitatea cerută de normele interne și europene.

Pentru a se putea practica un turism eficient în Orașul Covasna, trebuie să aibă loc o schimbare de viziune turistică, prin axarea pe importul de turiști, revitalizând sectorul economic prin crearea de locuri de muncă, pregătirea eficientă a resurselor umane care lucrează în sector, toate acestea având la bază dezvoltarea unui produs turistic competitiv. Acțiunile integratoare pentru acest sector ar trebui să cuprindă următoarele: revitalizarea formelor de turism existente și crearea unei noi forme în cadrul unor pachete turistice integrate, utilizarea mixului de marketing (distribuție, promovare, personal, parteneriate) pentru dezvoltarea infrastructurii atât generale cât și turistice, insistând și pe promovarea culturii locale. Aceste măsuri sunt în concordanță cu Planul POTSA – Strategia de dezvoltare a județului Covasna 2015 - 2020 aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 93/2015, respectiv Strategia de Dezvoltare a Orașului Covasna 2016-2020.

Județul Covasna și Orașul Covasna sunt înzestrate cu o diversitate de elemente naturale și de patrimoniu cultural – istoric. Industria turismului presupune un efort colaborativ, implicând atât autoritățile locale, locuitorii, cât și agenții economici cu activități turistice și conexe sau ONG-uri.

Orașul Covasna, pe teritoriul administrativ căruia se află o mare parte a ansamblului tehnic vizat este o stațiune turistică de interes național cu mai multe hoteluri, pensiuni, vile și care găzduiește anual mii de turiști. Astfel se poate observa că în esență Ansamblul tehnic Plan înclinat Covasna – Comandău se află "ab initio" în circuitul frecventat de turiști.

În ceea ce privește motivele de ordin legal al inițierii cumpărării unor bunuri imobile și mobile care fac parte din monumentul istoric denumit "Ansamblul tehnic Plan înclinat de la Covasna-Comandău" arătăm că potrivit art. 2 alin. (1) și (2) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare ⁽¹⁾ *Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege.*

(2) Activitățile și măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public. În condițiile prezentei legi intervențiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică."

De asemenea aliniatul (1) și (2) al articolului 10 din aceeași lege prevede că "(1) *Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.*

(2) *Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.*"

Articolul 45 din Legea nr. 422/2001 prevede o serie de atribuții autorităților administrației publice locale potrivit cărora:

"În vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

a) cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;

b) asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al municipiului, respectiv orașului sau comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;

c) cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;

d) se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;

e) participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;

f) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;

g) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;

h) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;

i) elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu.

(2) *Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.*"

Articolul nr. 50 alin. (1) prevede că "(1) *Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să prevadă în bugetele proprii fondurile necesare în vederea protejării monumentelor istorice aflate în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale.*"

E. Prețul de cumpărare a bunurilor

Conform Raportului privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localității Covasna aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A., comunicat prin adresa nr. 1358/14.11.2019 de lichidator judiciar CENTU SPRL și înregistrat la Registratura generală a Primăriei Orașului Covasna sub nr. 5794/14.11.2019, prețul total de cumpărare este de 496.904,00 lei fără TVA, după cum urmează:

1. Bunurile ce fac obiectul vânzării în bloc prin negociere directă către potențialul cumpărător Orașul Covasna prin Primăria orașului COVASNA, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică, închisă, ascendentă, cu strigare:

a) **Proprietatea imobiliară** înscrisă în CF nr. 25461 Covasna, având nr. cadastral 362, top:2457/2, 2458/2, 2459/2, 2460/2, 2461/2, 2950/2/2, 2446/2/1/4/2, 2450/3/2, 2453/2/2/2, 2455/1/1/2,

2454/2/2/2, 2947/1/2, 2446/1/1/2, 2446/1/2/2, 2446/1/2/2, 2446/2/2/2/2, compusă din teren în suprafață de 5.559 mp, și construcții: remiză cu nr. cad. C5; restul construcțiilor înscrise în CF (patru magazine și anexă) au fost demolate

AMPLASAMENT: intravilanul localității Covasna, str. Gara Mare nr. 1, județ Covasna.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Întrucât construcțiile înscrise în CF majoritatea au fost demolate, iar singura clădire, care mai este pe amplasament, remiza, se află și ea în stare tehnică foarte slabă, demolabilă, fără aport la valoarea imobilului, generând chiar costuri de demolare, proprietatea se evaluează ca și teren intravilan liber.

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Amplasamentul este situat în orașul Covasna, zona Gării, zonă periferică. Zona este preponderent industrială și prestări servicii: SC CONTRANS SRL, Producție Fortunaforest SRL, Producție Ardealul și terenuri libere.

Accesul pe proprietate se face din strada Gara Mare asfalt, urmând pe un drum de acces pământ.

Terenul nu are acces direct la drum public. Servitutea de trecere nu este înscrisă în CF.

Terenul are forma neregulată, fără front direct la drum public.

Proprietatea beneficiază de următoarele **utilități:** energie electrică.

Suprafața terenului este de 5.559 m.p.

Valoarea terenului: 40.000,00 lei (fara T.V.A.)

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR IMOBILULUI

Nr. cad. 25461-C5 – Remize

o An PIF: cca 1930

o regim de înălțime: P

o Sc = 316,54 mp cf. releveu

o Sd = 316,54 mp cf. releveu

o Su = 261 mp cf. releveu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, o vechime apreciată de cca. 90 ani care are în componență depoul de locomotivă propriu-zis, un atelier mecanic, un birou, un depozit unelte și o magazie. În prezent, clădirea este neutilizată, părăsită, nefuncțională, parțial dărâmată.

Caracteristicile construcției:

- ☐ infrastructură din beton
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din plăci de azbociment ondulat și tablă ondulată.
- ☐ tâmplărie din lemn
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje inferioare
- ☐ pardoseli din beton
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică din rețeaua publică
- ☐ Starea tehnică: Clădirea este ruinată, în stare inutilizabilă.

Clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Clădirile Nr. cad. 25461-C1, 25461-C2, Nr. cad. 25461-C3, Nr. cad. 25461-C4 și Nr. cad. 25461-C6 nu mai există.

Valoarea proprietății imobiliare este de 40.000 lei fără T.V.A., din care:

- o **valoarea construcțiilor = 0 lei;**
- o **valoarea terenului = 40.000 lei.**

b) Linii de cale ferată forestieră (CFF), linii de garaj, ramificații și construcții special aferente, ce fac parte din monumental istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandau" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, amplasate pe raza U.A.T. Covasna – jud. Covasna, având următoarea componență, descriere și prețuri:

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: construcții speciale de tip linii ferate forestiere și construcții anexe;

DESCRIEREA ÎNTREGII C.F.F.: Întreaga cale ferată îngustă ce face parte din monumental istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195 se compune din activele cu nr. de inventar: 10338, 10406, 10339, 10340, 10327, 10341, 10343 descrise în listele de inventariere nr. 4 și 6 din data de 31.12.2010 ale societății Brafor SA. Construirea liniei de cale ferată forestieră dintre Terret – Comandău (atunci destinația finală era Ghiula, mai spre sud cu 5 km de la Comandău de azi) a fost începută de întreprinzătorul Horn Dávid, probabil deodată cu înființarea fabricii de cherestea de la Ghiula (1888). Realizarea căii ferate forestiere a fost necesară pentru exploatarea pădurilor din jurul localității Comandău. Între timp s-a realizat și calea ferată de ecartament normal dintre Sf. Gheorghe și Tg. Secuiesc. Construirea liniei de legătură până la gara Covasna a fost începută în 1891, pe baza „autorizației nr. 73.053 a ministrului regal maghiar al comerțului în vederea realizării căii ferate de ecartament îngust Terret-Covasna”, semnat de Baross Gábor, iar punerea în funcțiune s-a făcut în anul 1892. Mai târziu, datorită datoriilor acumulate (chiar dacă Horn a încercat atragerea unui partener în persoana italianului Morpugo) din 1897 linia a fost preluată de Erdélyi Erdőpari részvénytársaság (E.E. Rt.), adică Societatea Anonimă Ardeleană pentru Industria Forestieră aflată în proprietatea familiei Groedel. Așa cum ne relatează Sümegh Ignác în 1896, linia avea deja peste 54 km lungime și se construia planul înclinat de la Goru, terminat probabil în următorul an.

Linia pleacă chiar din spatele gării Covasna, unde se afla depozitul de cherestea, remiza de locomotive, triajul de cale îngustă și liniile de cale ferată normală de pe linia Sf. Gheorghe – Brețcu. Linia străbate un teren relativ plat până la Valea Zânelor după care urcă circa 2 km până la Planul înclinat (Șiclău). Punctul terminus al liniei, la locul numit Tértér este situat la km 7,6 la o altitudine de 686 m.

De la punctul terminus al liniei "de jos" panta foarte accentuată a muntelui nu permitea construirea unei căi ferate obișnuite, singura soluție fiind alegerea unui alt traseu mult mai lung și cu un traseu dificil. Având însă în vedere faptul că panta estică a muntelui avea o înclinare uniformă și pentru a scurta traseul, în final s-a ales varianta construirii unui plan înclinat care să facă legătura între linia "de jos" și platoul pe care era situată fabrica din Comandău.

Planul înclinat denumit "Șiclău" are principiul de funcționare pe bază de gravitație. Vagoanele de cale ferată îngustă sunt încărcate pe două platforme legate între ele printr-un cablu, cel încărcat "de sus" care este evident mai greu trăgându-l în coborâre pe cel gol "de jos". Lungimea planului este de 1236 m, declivitatea 30,6%, ecartamentul de 1445 mm, iar pe parcurs sunt 3 stații, stația de jos, stația de mijloc și stația de sus. În stația de mijloc sunt două linii paralele care permit încrucișarea platformelor. Între stația de mijloc și stația de sus, linia este formată din trei fire de cale, după unirea prin macaz fix a celor două linii din stația de mijloc. Manevrarea vagoanelor în cele două stații extreme ale planului înclinat se desfășura cu ajutorul cailor.

De la planul înclinat linia continuă până la stația triaj Comandău pe o lungime de cca. 10 km, iar de aici mai există o ramificație de cca. 5 km până la punctul numit Halom.

Linia Covasna – Comandău și planul înclinat este un monument de istoria tehnicii unic în Europa și întrucât continuarea activității în scop nu mai este fezabilă, o cale de salvare a acesteia ar putea fi valorificarea în scop turistic.

Ecartamentul: 760 mm. Greutatea șinei: 14 kg/m.

Distanța medie dintre traversele de lemn: 60 cm.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SPECIALE CARE DESERVESC LINIA FERATĂ

Nr. inv. 10325 – Schimbător de cale

Schimbător de cale reprezintă un dispozitiv montat la intersecția a două linii de cale ferată, cu ajutorul caruia se realizează trecerea vehiculului de pe o linie pe cealaltă.

Schimbătorul de cale nu a putut fi identificat pe teren. Pe traseul căii ferate există mai multe schimbătoare, situate în gara Comandău, în gara Covasna, și la planul înclinat atât în stația de jos, cât

și în cea de sus. Aceste schimbătoare se află în stare tehnică nesatisfăcătoare, fiind uzate complet și necesită înlocuire.

Nr. inv. 10174 – Grajd plan înclinat

Construcția este ruinată, fără aport la valoarea imobilului.

Nr. inv. 10344 – Pod CFF plan înclinat

Podul de la planul înclinat nu mai există.

Nr. inv. 10345 – Pod CFF Horgasz

Podul de peste pârâul Horgász există, este în stare satisfăcătoare, relativ bună. Podul inițial din lemn a fost reconstruit în anii 1960 din structură din culee din zidărie de piatră și suprastructura din grinzi de beton armat și este funcțional și astăzi. **Valoarea de vânzare = 69.000,00 lei (fara T.V.A.)**

Nr. inv. 10346- Pod CFF Hanko

Podul de peste pârâul Hanko a fost un pod din lemn care a fost distrus în totalitate, la fel ca și podul de la planul înclinat. Podul a fost reconstituit cu suprastructura metalică în anul 2003 de către Asociația Siclau, însă la aceasta dată nu este circulabil. Nu se afla în proprietatea Brafor SA.

Nr. inv. 10343 – Plan înclinat

Planul înclinat este distrus, fără aport la valoarea imobilului. Valoarea de recuperare a șinelor și traverselor de pe planul înclinat se include în valoarea de recuperare a liniei de cale ferată.

Linia ferată forestieră se compune din următoarele mijloace fixe:

1. Linie principală plan înclinat – Covasna, cu nr. de inventar 10337 (poziția 7 din “listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011”);

2. Linie garaj plan înclinat jos, cu nr. de inventar 10341 (poziția 8 din “listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011”);

3. Linie aferentă plan înclinat, cu nr. de inventar 10340 (poziția 9 din “listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011”).

Potrivit înscrisului intitulat “Plan de amplasament – Calea Ferată îngustă Covasna - Comandău”, scara 1:50.000, parte integrantă din prezentul raport, întocmit de către expertul Gyorgy Ede-Zsolt, **lungimea totală a mijlocului fix - linie CF - amplasat pe raza U.A.T. Covasna este de 18.916,00 ml, având valoarea totală de 387.904,00 lei potrivit valorii totale stabilite prin Raportul de evaluare nr. 150/02.08.2018, volumul IX, întocmit de evaluator Gaspar Kitti.**

Total valoare bunuri imobile și mobile care fac parte din monumentul istoric “Ansamblu tehnic - Plan înclinat de la Covasna – Comandău”, situate pe raza U.A.T. Covasna asupra cărora și-a exercitat dreptul de preempțiune Primăria orașului Covasna:

Valoare proprietate imobiliară compusă din clădiri și terenuri	=	40.000 lei;
Valoare constructive specială (Pod CFF Horgasz)	=	69.000 lei
Valoare construcției linie cale ferată forestieră	=	387.904 lei;

Total : 496.904,00 lei.

Pretul nu conține taxa pe valoarea adăugată.

Activele descrise la literele a) și b) ale punctului 2 fac parte din monumentul istoric denumit generic “Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău” înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, asupra cărora și-a exercitat dreptul de preempțiune Consiliul Județean Covasna.

Ofertașilor li se aduc la cunoștință obligațiile privind folosința monumentului istoric nr. 6 din data de 18.07.2017 emise de către Ministerul Culturii și Identității Naționale prin Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, înscrisul făcând parte integrantă din prezentul raport.

La baza descrierii stării construcțiilor, liniilor de cale ferată îngustă și situația terenurilor aferente, precum și a valorii acestora a stat Raportul de evaluare nr. 150/02.08.2019, întocmit de Gaspar Kitti – P.F.A., așa cum rezultă din Raportul privind propunerea de vânzare a bunurilor

imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A.

La stabilirea taxei pe valoarea adăugată privind livrarea de bunuri urmează a se aplica dispozițiile legale în materie.

F. Date referitoare la procedura de cumpărare

Prin Regulamentul privind valorificarea bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A., comunicat prin adresa nr. 1357/14.11.2019 de lichidator judiciar CENTU SPRL și înregistrat la Registratura generală a Orașului Covasna sub nr. 5794/14.11.2019 este prevăzută procedura de valorificare a bunurilor, fiind aplicabile dispozițiile art. 343 din Legea nr. 85/2014, art. 1738 din Cod civil, art. 844 alin. (3) și art. 846 alin. (12) din Codul de procedură civilă.

Activele se vând „unde sunt, în starea în care sunt”, ceea ce înseamnă că ofertantul a avut posibilitatea de a cunoaște și de a se asigura asupra stării fizice și legale a Activului supus vânzării, asumându-și riscul asupra stării sale fizice și juridice. Niciun fel de garanție sau despăgubire nu va fi prevăzută în Contractul de vânzare – cumpărare al Activului pentru pretenții ulterioare.

Activele se vând liber de orice sarcini, precum ipoteci, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal, conform dispozițiilor art. 53 din Legea nr. 85/2006.

Modalitatea de valorificare propusă este negocierea directă, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică, închisă, ascendentă, cu strigare, pentru realizarea principiului maximizării averii debitoarei, potrivit dispozițiilor art. 116 – 118 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

Valorificarea activelor se va desfășura în condițiile Regulamentului.

Orașul Covasna este dispensat de garanția de participare la etapele de valorificare a bunurilor fiind titularul unui drept de preempțiune.

Prima etapă a procedurii de vânzare va consta într-o negociere directă propriu-zisă cu ofertantul identificat, în urma căreia, dacă vor fi acceptate condițiile din Regulament se va întocmi un proces-verbal de negociere directă prin care va fi desemnat ofertantul final, urmată de cea de-a doua etapă, care va consta în identificarea eventualului supraofertant.

Activul va fi vândut ofertantului final sau supraofertantului, după caz, nu mai devreme de expirarea unui termen de 30 de zile de la data publicării anunțului privind condițiile de supraofertare.

Ședințele aferente derulării procedurii de vânzare vor avea loc la data și ora care vor fi comunicate de către lichidatorul judiciar ofertantului sau, după caz, la datele indicate în anunțurile de supraofertare.

Prețul de pornire de la care începe negocierea directă este cel stabilit prin raportul privind propunerea de vânzare.

După stabilirea prețului final la negocierea directă, se va încheia procesul-verbal al ședinței de negociere directă și se declară oferta acceptată cea mai avantajoasă, ofertantul fiind denumit în continuare ofertant final.

Procedura de supraofertare este o etapă a negocierii directe prin care se urmărește obținerea unei supraoferte relevante, a unui concurs de oferte, în prezența a cel puțin doi competitori.

Dacă 2 sau mai multe supraoferte sunt valabil exprimate, se va accepta supraoferta care oferă cel mai mare preț.

Ofertantul final cu care s-a încheiat procesul-verbal de negociere va avea posibilitatea de a se retrage în favoarea supraofertantului selecționat sau va putea să intre cu acesta din urmă într-o ședință de licitație. În cazul celei de a doua situație, la încheierea ședinței de licitație se va întocmi procesul-verbal de licitație care va declara adjudecatorul final cu care se va încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică după plata întregului preț.

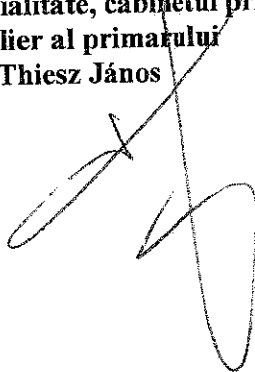
Din partea Oraşului Covasna prin Consiliul Local Covasna, participarea la etapele de valorificare a bunurilor se va face de către o Comisie de negociere, numită prin dispoziția a Primarului Oraşului Covasna.

Preţul final reprezintă preţul stabilit în urma finalizării procedurii de vânzare care va fi consemnat într-un proces verbal şi va fi supus aprobării Consiliului Local al Oraşului Covasna.

Preţul final se va achita în totalitate pe numele debitoarei falite. Adjudecatarul şi lichidatorul judiciar se angajează, ca în termen maxim de 10 zile lucrătoare, să se prezinte la notarul public competent, desemnat de Cenţu SPRL, în vederea întocmirii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică. Adjudecatarul va intra în stăpânirea de drept şi de fapt asupra bunurilor la data şi în condiţiile ce vor fi stipulate în contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

G. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de cumpărare: 120 zile.

**Inspector de specialitate, cabinetul primarului,
consilier al primarului
Thiesz János**



R A P O R T

privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localităților
Covasna și Comandău
afiate în patrimoniul debitoare S.C. BRAFOR S.A

Urmare a rapoartelor de evaluare a bunurilor identificate în averea S.C. BRAFOR S.A. – în faliment, pe raza localităților Covasna și Comandău, în temeiul prevederilor art. 116 (2) - 117 din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței, prezentăm sinteza evaluării bunurilor, metoda și regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile de natura terenurilor, construcțiilor și construcțiilor speciale, astfel:

1. Vânzarea în bloc prin negociere directă cu potențial cumpărător identificat, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică, închisă, ascendentă, cu strigare, potrivit prevederilor art. 117 și art. 118 din Legea 85/2006 a următoarelor bunuri :

1. Bunurile ce fac obiectul vânzării în bloc prin negociere directă către potențialul cumpărător Județul Covasna prin CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică, închisă, ascendentă, cu strigare:

a) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23088 Comandău, având nr. cad. 23088, compusă din teren în suprafață măsurată de 15.004 mp și construcții: atelier mecanic cu nr. cad. 23088-C1; remiză CF cu nr. cad. 23088-C2; magazie cu nr. cad. 23088-C3; remiză cu nr. cad. 23088-C4; atelier cu nr. cad. 23088-C5; birou înscris cu nr. cad. 23088-C6; magazie cu nr. cad. 23088-C7.

Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23339 Comandău, având nr. cad. 23339, compusă din teren în suprafață de 36.084 mp și construcții: hala gater cu nr. cad. 23339-C1; centrală termică cu nr. cad. 23339-C2; centrală termică cu nr. cad. 23339-C3; hală cetină cu nr. cad. 23339-C4; depozit cu nr. cad. 23339-C5; depozit cu nr. cad. 23339-C6; secția de nenominalizate cu nr. cad. 23339-C7; magazie cu nr. cad. 23339-C8; birouri cu nr. cad. 23339-C9; post trafo cu nr. cad. 23339-C10; cabină poartă cu nr. cad. 23339-C11; magazie cu nr. cad. 23339-C12.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de BCPI Tg. Secuiesc la data de 16.05.2019, imobilul înscris în CF nr. 23339 Comandău, a reintrat în proprietatea societății Brafor SA ca urmare a sentinței civile nr. 942/13.03.2013 pronunțată de Tribunalul Covasna în dosarul nr. 2986/197/2009, a deciziei civile nr. 57/Ap pronunțată de Curtea de Apel Brașov și a deciziei civile nr. 1428 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție. Conform extraselor CF de informare asupra imobilelor nu sunt înscrise sarcini. Starea construcțiilor și situația terenurilor este conformă descrierilor realizate de către expertul evaluator potrivit volumului II al raportului de evaluare cu nr. 150/02.08.2018.

Proprietățile înscrise în CF nr. 23088 și 23339 Comandău au fost evaluate împreună, fiind situate în vecinătate și formând de fapt același incintă industrială, fosta fabrică de cherestea și stația de Triaș Comandău.

Proprietatea supusă evaluării este compusă din:
conform CF nr. 23088

- Clădiri – atelier mecanic, remiza C.F., magazie, remiza C.F., atelier, birou, magazie;
- teren intravilan, curte, drumuri de acces, utilizat pentru activitatea de exploatare, producție cu $s=15.004$ mp conform CF nr. 23339;;
- Clădiri – hală gater, două centrale termice, hala cetină, două depozite, secția de nenominalizate, magazie, birouri, post trafo, cabină poartă, magazie

NOTĂ: cele două depozite (depozite de carburanți) au fost demolate.

- teren intravilan, curte, drumuri de acces, utilizat pentru activitatea de exploatare, producție cu $s=36.084$ mp

Proprietatea a fost utilizată pentru activitatea de exploatare a lemnului, fosta fabrică de cherestea, fosta Stație de Triaș Comandău.

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Terenul aferent Stației de Triaș Comandău este un teren tipic stațiilor de triaj și incintelor industriale, aici funcționând până în anul 1999 pe lângă activități specifice căilor ferate forestiere și o importantă unitate de prelucrare a lemnului – fabrica de cherestea Comandău.

Terenul este destul de dens construit, procentul de ocupare a terenului fiind de cca. 10% raportat la clădiri. Pe lângă cele 19 clădiri cuprinse CF 23088 și CF23089 terenul este ocupat de platforme de depozitare, linii de cale ferată îngustă și drumuri.

Terenul are suprafața totală de 51.088 mp (15.004 mp + 36.084 m.p) și este aproximativ plană. Deși se află în apropierea centrului comunei, valoarea de piață a terenului este diminuată de aspectul dezolant și de cheltuielile de demolare și dezafectare importante, având în vedere numărul mare de construcții neutilizabile.

Utilități: energie electrică.

Valoarea terenului: 291.000,00 lei (fără T.V.A.):

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR IMOBILULUI

Nr. cad. 23088-C1 – atelier mecanic

o An PIF: cca 1930

o regim de înălțime: P

o $S_c = 1103,82$ mp cf. releveu

o $S_d = 1103,82$ mp cf. releveu

o $S_u = 996$ mp cf. releveu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 90 ani care are în componență 6 ateliere și 1 birou. În prezent o încăpere cu suprafața utilă de 289,54 mp este utilizată ca remiză pentru locomotive, iar restul construcției este neutilizată, abandonată.

Caracteristicile construcției:

☐ fundații continue și elevații din beton simplu structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu contraforți, planșeu terasă din beton armat, înveliitoare din hidroizolație bituminoasă distrusă

☐ tâmplărie din lemn și metalică

☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple

☐ pardoseală ciment sclivisit

☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică;

Starea tehnică: construcția este aproape distrusă la toate subansamblele, inclusiv planșeul terasă din beton armat, zidăria prezintă crăpături și dislocări multiple; singura încăpere care este în stare oarecum satisfăcătoare este aripa care în prezent este utilizată ca remiză pentru locomotive.

Partea din clădire care este în stare ruinată, neutilizabilă, având suprafața construită / desfășurată de **785 mp**, nu are aport la valoarea imobilului.

Suprafețele de calcul ale aripii care se află în stare oarecum satisfăcătoare și care după efectuarea lucrărilor de reparații care se impun se poate utiliza, are următoarele suprafețe de calcul:

o **Sc = 319 mp**

o **Sd = 319 mp**

o **Su = 290 mp** cf. relevu

Valoarea construcției: 36.600,00 lei (fără T.V.A.):

Nr. cad. 23088-C2 – remiza CF

o An PIF: cca 1910

o regim de înălțime P

o **Sc = 330,6 mp** cf. relevu

o **Sd = 330,6 mp** cf. relevu

o **Su = 288 mp** cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 110 ani care are în componență 2 remize de locomotivă și un atelier. În prezent clădirea este neutilizată, părăsită.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din piatră și elevații din zidărie de piatră
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă și blocuri din beton, parțial planșeu din lemn, parțial planșeu terasă din beton armat cu hidroizolație bituminoasă, parțial șarpantă din lemn cu învelitoare din plăci ondulate de azbociment
- ☐ tâmplărie din lemn și metalică
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseli ciment sclivisit
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: construcția este în stare de uzură foarte avansată la toate subansamblele, zidăria portantă și planșeul terasă din beton armat prezintă distrugeri pe porțiuni însemnate, hidroizolația, tâmplăria și finisajele sunt distruse în cvasitotalitate.

Din cauza uzurii foarte avansate și a gradului de distrugere, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23088-C3 – magazie (fânar)

o An PIF: anii 1960

o regim de înălțime: P

o **Sc = 257,26 mp** cf. relevu

o **Sd = 257,26 mp** cf. relevu

o **Su = 254 mp** cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 60 ani formată dintr-un fânar și un șopron. Utilizat ca fânar.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații superficiale și soclu din beton simplu

- ☐ structura de rezistență: schelet lemn din stâlpi și grinzi din lemn, închideri cu scândură, fără planșeu din lemn, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din plăci de azbociment ondulat
- ☐ pardoselile pământ, fără finisaje, tâmplărie lemn
- ☐ fără utilități

Starea tehnică: soclu beton deteriorat, dislocat, în rest stare satisfăcătoare.

Valoarea construcției: 28.600,00 lei (fără T.V.A.):

Nr. cad. 23088-C4 – remiza CF

- o An PIF: anii 1930-35
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 208 mp cf. relevu
- o Sd = 208 mp cf. relevu
- o Su = 190 cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 85 ani care are în componență o singură încăpere. În prezent neutilizată, abandonată.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue sub ziduri
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, buiandrugii din lemn, fără centuri, planșeu din lemn cu învelitoare din tablă ondulată
- ☐ tâmplărie din lemn
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseli din beton
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: uzură avansată la toate subansamblele, planșeul din lemn parțial distrus, tencuieli deteriorate 50%, finisaje interioare distruse, tâmplăria distrusă parțial.

Valoarea construcției: 40.300,00 lei (fără T.V.A.):

Nr. cad. 23088-C5 – atelier

- o An PIF: anii 1910-1915
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 96,45 mp cf. relevu
- o Sd = 96,45 mp cf. relevu
- o Su = 89 cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 100 ani care are în componență două încăperi cu destinația de atelier. În prezent nefolosit, neutilizabil.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din piatră și elevații din cărămidă
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu contraforți din cărămidă, buiandrugii beton armat, fără centuri, planșeu terasă din beton armat cu învelitoare din hidroizolație bituminoasă ;
- ☐ tâmplărie din lemn
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseli ciment scivisit și dușumea din lemn
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: clădire ruinată, zidăria puternic avariata, planșeul terasă din beton armat distrus complet, tâmplăria distrusă complet.

A Str. Otarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

Page 4

VIZAT SPRE
NESCĂMBARE

Din cauza uzurii foarte avansate și a gradului de distrugere, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23088-C6 – birou (folosința actuală garaj)

o An PIF: anii 1960

o regim de înălțime: P

o Sc = 60,45 mp cf. relevu

o Sd = 60,45 mp cf. relevu

o Su = 51 cf. relevu

Este o clădire, cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 55-60 ani care are în componență o singură încăpere – folosința veche birou, actualmente garaj (în acest scop s-a spart un gol de ușă mare pe frontonul clădirii).

Caracteristicile construcției:

☐ fundații continue din piatră uscată

☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă fără centuri, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă profilată

☐ tencuieli drăscuite, finisaje simple, tâmplărie din lemn

☐ pardoseli ciment sclivisit

☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: medie, fiind renovat parțial în anii 2010

Valoarea construcției: 24.200,00 lei (fără T.V.A.);

Nr. cad. 23088-C7 – magazie (neterminată)

☐ Clădirea cu sc = 9,15 mp s-a demolat între timp.

Nr. cad. 23339-C1 – hală gater

o An PIF: cca 1910

o regim de înălțime: P

o Sc = 604,2 mp cf. relevu

o Sd = 604,2 mp cf. relevu

o Su = 583 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter destinată producției de cherestea, cu o vechime de cca. 100-110 ani, formată dintr-un singur spațiu. În prezent este folosită de către un comodant.

Caracteristicile construcției:

☐ fundații continue și elevații din beton

☐ structura de rezistență: stâlpi din lemn și ferme din lemn, fără planșeu, cu învelitoare din plăci din tablă zincată plană

☐ închideri: zidărie de cărămidă sub ferestre, azbociment ondulat peste ferestre, buiandrugi lemn

☐ pardoseli din beton, finisaje exterioare inexistente,

☐ tâmplărie: lemn

☐ instalații electrice

☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: stare satisfăcătoare, cu lucrările minime de întreținere efectuate de comodant, utilizat la data inspecției ca atelier de tâmplărie.

Valoarea construcției: 74.700,00 (fără T.V.A.) lei;

Nr. cad. 23339-C2 – centrala termică

A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

L
Page 3

VIZAT SPRE
NESCENZURARE

- o An PIF: cca 1950
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 238,88 mp cf. relevu
- o Sd = 238,88 mp cf. relevu
- o Su = 205 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 70 ani care are în componență 4 încăperi, neutilizata, nefuncțională.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din piatră și elevație din zidărie de piatră.
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu contraforți, planșeu terasă din beton armat prefabricat, învelitoare din hidroizolație bituminoasă
- ☐ tâmplărie din lemn
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseală ciment sclivisit
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: construcția este aproape distrusă la toate subansamblele, inclusiv planșeul terasă din beton armat

Din cauza uzurii foarte avansate și a gradului de distrugere, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23339-C3 – centrala termică

- o An PIF: cca 1975-80
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 243,85 mp cf. relevu
- o Sd = 243,85 mp cf. relevu
- o Su = 208 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter și planșeu intermediar parțial destinată producerii agentului termic necesar producției și încălzirii spațiilor, cu o vechime apreciată de cca. 40 ani, formată din centrală termică, birou de control, grup sanitar și hol. Construcția este nefuncțională, părăsită.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din beton simplu, fundații izolate sub stâlpi din beton armat, soclu din beton hp = 1,00 m ;
- ☐ structura de rezistență: cadre din beton armat, parțial planșeu terasă din beton armat cu învelitoare din hidroizolație bituminoasă, parțial fără planșeu, cu pane din beton armat precomprimat și învelitoare din plăci ondulate de azbociment
- ☐ închideri: parțial din zidărie de cărămidă, parțial din plăci din azbociment ondulat pe rigle din beton armat prefabricate
- ☐ compartimentări: zidărie de cărămidă, planșeu intermediar din beton armat
- ☐ pardoseli din ciment sclivisit, tencuieli exterioare drișcuite la închiderile din cărămidă, tencuieli interioare drișcuite, finisaje simple
- ☐ tâmplărie: ferestre metalice la partea cu închideri din cărămidă cu geamuri parțial lipsă, profilat la partea cu închideri din azbopan, uși metalice
- ☐ instalații electrice, sanitare, termice
- ☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: structura de rezistență în stare satisfăcătoare, tencuielile și finisajele distruse, închiderile profilat și geamurile sparte, învelitoarea și închiderile din azbociment distruse, instalațiile avariate și parțial demontate.

Din cauza uzurii foarte avansate și a faptului că având o destinație specială care a fost dezafectată, iar costurile de reconversie ar fi foarte mari și nefezabile, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23339-C4 – hala cetină

o An PIF: cca 1975-80

o regim de înălțime: P

o **Sc = 74,4 mp hala + șopron deschis 157,50 mp cf. releveu**

o **Sd = 74,4 mp hala + șopron deschis 157,50 mp cf. releveu**

o **Su = 64 mp cf. releveu**

Este o clădire cu regim de înălțime parter destinată prelucrării industriale a cetinilor de brad, cu o vechime apreciată de cca. 40 ani, formată din două corpuri: o hală închisă și un șopron deschis. Hala închisă are în componență o sală de fabricație, o magazie, încăperea tabloului electric și un grup sanitar. Șopronul deschis nu este compartimentat. Construcția este neutilizată, părăsită, nefuncțională.

Caracteristicile construcției – hala închisă:

☐ fundații și soclu din beton simplu

☐ structura de rezistență: pereți din zidărie de cărămidă cu goluri, sămburi și centuri din beton armat, planșeu terasă din beton armat, învelitoare din hidroizolație bituminoasă

☐ pardoseli ciment scivisit, netencuit în exterior, tâmplărie metalică, geamuri lipsă

☐ utilități: energie electrică

Caracteristicile construcției – șopron deschis:

fundații izolate din beton armat

☐ structura de rezistență: cadre din beton armat, fără închideri, pane din beton armat, învelitoare din plăci de azbociment ondulat

☐ fără pardoseli, fără finisaje

☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: pereții portanți din cărămidă în stare de deteriorare avansată, hidroizolația terasei distrusă, afectat și planșeul, geamurile sparte, învelitoarea de azbociment ondulat la șopron distrusă, finisajele distruse, instalația electrică avariata.

Din cauza uzurii foarte avansate și a gradului de distrugere, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23339-C5 – depozit (fost depozit carburanți)

- **Construcția a fost demolată**

Nr. cad. 23339-C6 – depozit (fost depozit carburanți)

- **Construcția a fost demolată**

Nr. cad. 23339-C7 – secția de nenominalizate

o An PIF: cca 1910

o regim de înălțime: P

o **Sc = 515,46 mp cf. releveu**

o **Sd = 515,46 mp cf. releveu**

o **Su = 492 mp cf. releveu**

A Str. Olariilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

Este o clădire cu regim de înălțime parter destinată producției de cherestea, cu o vechime de cca. 100 ani, formată din 3 compartimente, încă utilizabilă cu anumite lucrări de reparații.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue și elevații din beton
- ☐ structura de rezistență: stâlpi din lemn și ferme din lemn, fără planșeu, cu învelitoare din plăci din tablă zincată plană
- ☐ închideri: zidărie de cărămidă sub ferestre, azbociment ondulat peste ferestre, buiandrugi lemn
- ☐ pardoseli din beton, finisaje exterioare inexistente,
- ☐ tâmplărie: lemn
- ☐ instalații electrice

Starea tehnică: satisfăcătoare, în ultimii 10 ani s-au făcut anumite consolidări la colțurile tasate de către detentorii precari, tâmplăria și finisajele în stare de uzură avansată, geamuri sparte, necesită renovări, dar în stare tehnică satisfăcătoare în comparație cu alte clădiri de pe amplasament.

Valoarea construcției: 63.800,00 (fără T.V.A.) lei;

Nr. cadastral Nr. cad. 23338-C8 – magazie;

- o An PIF: cca 1930
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 46,92 mp cf. relevu
- o Sd = 46,92 mp cf. relevu
- o Su = 39 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca.90 ani care are în componență o singură încăpere, utilizată ca magazie.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue și elevații din beton simplu
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu centuri din beton armat, planșeu terasă din beton armat
- ☐ tâmplărie din lemn
- ☐ tencuiele drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseli ciment sclivisit

☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: satisfăcătoare, stare de uzură avansată la toate subansamblele

Valoarea construcției: 8.300,00 lei (fără T.V.A.);

Nr. cad. 23339-C9 – birouri

- o An PIF: cca 1975-80
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 49,49 mp cf. relevu
- o Sd = 49,49 mp cf. relevu
- o Su = 41 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 40 ani care are în componență 4 birouri. În prezent este utilizată ca birou de către detentori precari.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue și elevații din beton simplu

A Str. Olariilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

- ☐ structura de rezistență din bârne de lemn, planșeu din lemn, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din plăci ondulate din azbociment ; tâmplărie din lemn
 - ☐ netencuit în exterior, în interior tencuieli și finisaje simple pardoseli dușumea din lemn
 - ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică
- Starea tehnică: întreținută satisfăcător.

Valoarea construcției: 15.400,00 lei (fără T.V.A.):

Nr. cad. 23339-C10 – post TRAFU

- o An PIF: cca 1985-90
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 20,06 mp cf. relevu
- o Sd = 20,06 mp cf. relevu
- o Su = 16 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 30 ani care are în componență o singură încăpere. În prezent postul trafo este dezafectat, scos din funcțiune.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din beton simplu, elevație din beton
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșeu terasă din beton armat, învelitoare din tablă plană
- ☐ tâmplărie metalică
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseală ciment sclivisit
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: structura stare satisfăcătoare, tencuieli și finisaje deteriorate, planșeu terasă deteriorat. Dezechipat, dezafectat, nefuncțional.

Construcție specială dezafectată, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23339-C11 – cabină poartă

- o An PIF: cca 1955-1960
- o regim de înălțime: D+P
- o Sc = 11,85 mp cf. relevu
- o Scd = 23,7 mp cf. relevu
- o Su = 16 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime D+P (demisol și parter), cu o vechime apreciată de cca. 60 ani care are în componență câte o singură încăpere pe nivel utilizată în trecut ca birou la parter și cabină poartă la demisol. În prezent este neutilizată, parasită;

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din beton simplu, elevație din beton
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșeu terasă din beton armat, învelitoare din tablă plană
- ☐ tâmplărie metalică
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseală ciment sclivisit
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acenbu@gmail.com

VIZAT SPRE
RESCUIMPAR

Starea tehnică: structura stare satisfăcătoare, tencuieli și finisaje deteriorate, planșeu terasă deteriorat. Dezechipat, dezafectat, nefuncțional.

Construcție specială dezafectată, clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Nr. cad. 23339- C12 – magazie (folosință actuală locuință)

- o An PIF: cca 1925-1930
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 55 mp cf. relevu
- o Scd = 55 mp cf. relevu
- o Su = 52mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 90 ani care are în componență 3 camere și un antreu.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din piatră uscată
 - ☐ structura de rezistență din bărne de lemn, planșeu din lemn, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă profilată
 - ☐ tâmplărie din lemn
 - ☐ în exterior numai o latură este tencuită, în interior tencuieli drișcuite și finisaje simple
 - ☐ pardoseli dușumea din lemn
 - ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică
- Starea tehnică: uzură foarte avansată la toate subansamblele, planșeul din lemn sprijinit provizoriu, învelitoarea distrusă 60%.

Valoarea construcției: 13.600,00 lei (fără T.V.A.)

Valoarea întregii proprietăți imobiliare este de 597.000 lei fără T.V.A. din care :

- **valoarea construcțiilor = 306.000 lei;**
- **valoarea terenului = 291.000 lei;**

b) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23072 Comandău, având nr. cadastral 23072, compusă din teren în suprafață de 1.107 mp.

AMPLASAMENT: intravilanul localității Comandău.

DESCRIEREA TERENULUI, TIPUL ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: teren intravilan cu suprafață de 1107 mp, pe care trece calea ferată. Terenul era terenul aferent căii ferate, când acesta era încă în funcțiune.

Având în vedere forma terenului, îngust și alungit, cu deschidere de 4-6 metri la drum, deși categoria de folosință este curți-construcții conform CF, în realitate terenul nu poate fi folosit ca teren de construcție.

Accesul pe teren se face din DC14, drum pietruit. Deschiderea la drum este de 4,051 m conform CF. Forma nefavorabilă, îngustă și alungită, teren aferent căii ferate.

Utilități: energie electrică la drum

Valoarea proprietății imobiliare este de 5.100,00 lei (fără T.V.A.):

Total valoare subansamblu imobile care fac parte din monumental istoric "Ansamblu tehnic - Plan inclinat de la Covasna – Comandău" situate în comuna Comandău asupra carora si-a exercitat dreptul de preempțiune de către județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna:

Valoare proprietate imobiliară compusă din construcții și terenuri = 597.000 lei;

Valoare teren 1107 mp = 5.100 lei;
Total: 602.100 lei;

Pretul nu contine taxa pe valoarea adaugata.

c) Linii de cale ferată forestieră (CFF), linii de garaj și ramificații aferente, ce fac parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandau" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, amplasate pe raza U.A.T. Comandău – jud. Covasna, având următoarea componență, descriere și prețuri:

1. Linie principală plan înclinat – Comandău, cu nr. de inventar 10338 (poziția 5 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010");

2. Cale ferată KM 4, cu nr. de inventar 10406 (poziția 6 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010");

3. Linie garaj, cu nr. de inventar 10339 (poziția 7 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010");

4. Linie garaj plan înclinat, cu nr. de inventar 10340 (poziția 8 din "listă de inventariere 4. Din data de 31.12.2010").

DESCRIEREA ÎNTREGII C.F.F.: Întreaga cale ferată îngustă ce face parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandau" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195 se compune din activele cu nr. de inventar: 10338, 10406, 10339, 10340, 10327, 10341, 10343 descrise în listele de inventariere nr. 4 și 6 din data de 31.12.2010 ale societății Brafor SA. Construirea liniei de cale ferată forestieră dintre Terret – Comandău (atunci destinația finală era Ghiula, mai spre sud cu 5 km de la Comandău de azi) a fost începută de întreprinzătorul Horn Dávid, probabil deodată cu înființarea fabricii de cherestea de la Ghiula (1888). Realizarea căii ferate forestiere a fost necesară pentru exploatarea pădurilor din jurul localității Comandău. Între timp s-a realizat și calea ferată de ecartament normal dintre Sf. Gheorghe și Tg. Secuiesc. Construirea liniei de legătură până la gara Covasna a fost începută în 1891, pe baza „autorizației nr. 73.053 a ministrului regal maghiar al comerțului în vederea realizării căii ferate de ecartament îngust Terret-Covasna”, semnat de Baross Gábor, iar punerea în funcțiune s-a făcut în anul 1892. Mai târziu, datorită datorilor acumulate (chiar dacă Horn a încercat atragerea unui partener în persoana italianului Morpugo) din 1897 linia a fost preluată de Erdélyi Erdőipari részvénytársaság (E.E. Rt.), adică Societatea Anonimă Ardeleană pentru Industria Forestieră aflată în proprietatea familiei Groedel. Așa cum ne relatează Sümegh Ignác în 1896, linia avea deja peste 54 km lungime și se construia planul înclinat de la Goru, terminat probabil în următorul an.

Linia pleacă chiar din spatele gării Covasna, unde se afla depozitul de cherestea, remiza de locomotive, triajul de cale îngustă și liniile de cale ferată normală de pe linia Sf. Gheorghe – Brețcu. Linia străbate un teren relativ plat până la Valea Zânelor după care urcă circa 2 km până la Planul înclinat (Șiclău). Punctul terminus al liniei, la locul numit Térrét este situat la km 7,6 la o altitudine de 686 m.

De la punctul terminus al liniei "de jos" panta foarte accentuată a muntelui nu permitea construirea unei căi ferate obișnuite, singura soluție fiind alegerea unui alt traseu mult mai lung și cu un traseu dificil. Având însă în vedere faptul că panta estică a muntelui avea o înclinare uniformă și pentru a scurta traseul, în final s-a ales varianta construirii unui plan înclinat care să facă legătura între linia "de jos" și platoul pe care era situată fabrica din Comandău.

Planul înclinat denumit "Șiclău" are principiul de funcționare pe bază de gravitație. Vagoanele de cale ferată îngustă sunt încărcate pe două platforme legate între ele printr-un

cablu, cel încărcat "de sus" care este evident mai greu trăgându-l în coborîre pe cel gol "de jos". Lungimea planului este de 1236 m, declivitatea 30,6%, ecartamentul de 1445 mm, iar pe parcurs sunt 3 stații, stația de jos, stația de mijloc și stația de sus. În stația de mijloc sunt două linii paralele care permit încrucișarea platformelor. Între stația de mijloc și stația de sus, linia este formată din trei fire de cale, după unirea prin macaz fix a celor două linii din stația de mijloc. Manevrarea vagoanelor în cele două stații extreme ale planului înclinat se desfășura cu ajutorul cailor.

De la planul înclinat linia continuă până la stația triaj Comandău pe o lungime de cca. 10 km, iar de aici mai există o ramificație de cca. 5 km până la punctul numit Halom.

Linia Covasna – Comandău și planul înclinat este un monument de istoria tehnicii unic în Europa și întrucât continuarea activității în scop nu mai este fezabilă, o cale de salvare a acesteia ar putea fi valorificarea în scop turistic.

Ecartamentul: 760 mm. Greutatea șinei: 14 kg/m.

Distanța medie dintre traversele de lemn: 60 cm.

Potrivit înscrisului intitulat "Plan de amplasament – Calea Ferată îngustă Covasna - Comandău", scara 1:50.000, parte integrantă din prezentul raport, întocmit de către expertul Gyorgy Ede-Zsolt, lungimea totală a mijlocului fix - linie CF - amplasat pe raza U.A.T. Comandău este de 8.636,00 m, având valoarea totală de 177.096,00 lei, fără T.V.A., potrivit valorii totale stabilită prin Raportul de evaluare nr. 150/02.08.2018, volumul IX, întocmit de evaluator Gaspar Kitti.

Activele descrise la literele a), b) și c) ale punctului 1 fac parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, asupra căroră și-a exercitat dreptul de preempțiune Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna.

Ofertanților li se aduc la cunoștință obligațiile privind folosința monumentului istoric nr. 6 din data de 18.07.2017 emise de către Ministerul Culturii și Identității Naționale prin Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, înscrisul făcând parte integrantă din prezentul raport.

2) Bunurile ce fac obiectul vânzării în bloc prin negociere directă către potențialul cumpărător Orașul Covasna prin Primăria orașului COVASNA, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică, închisă, ascendentă, cu strigare:

a) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 25461 Covasna, având nr. cadastral 362, top:2457/2, 2458/2, 2459/2, 2460/2, 2461/2, 2950/2/2, 2446/2/1/4/2, 2450/3/2, 2453/2/2/2, 2455/1/1/2, 2454/2/2/2, 2947/1/2, 2446/1/1/2, 2446/1/2/2, 2446/1/2/2, 2446/2/2/2/2, compusă din teren în suprafață de 5.559 mp, și construcții: remiză cu nr. cad. C5; restul construcțiilor înscrise în CF (patru magazine și anexă) au fost demolate
AMPLASAMENT: intravilanul localității Covasna, str. Gara Mare nr. 1, județ Covasna.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA
Întrucât construcțiile înscrise în CF majoritatea au fost demolate, iar singura clădire, care mai este pe amplasament, remiza, se află și ea în stare tehnică foarte slabă, demolabilă, fără aport la valoarea imobilului, generând chiar costuri de demolare, proprietatea se evaluează ca și teren intravilan liber.

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Amplasamentul este situat în orașul Covasna, zona Gării, zonă periferică. Zona este preponderent industrială și prestări servicii: SC CONITRANS SRL, Producție Fortunaforest SRL, Producție Ardealul și terenuri libere.

Accesul pe proprietate se face din strada Gara Mare asfalt, urmând pe un drum de acces pământ. Terenul nu are acces direct la drum public. Servitutea de trecere nu este înscrisă în CF.

Terenul are forma neregulată, fără front direct la drum public.

Proprietatea beneficiază de următoarele utilități: energie electrică.

Suprafata terenului este de 5.559 m.p.

Valoarea terenului: 40.000,00 lei (fara T.V.A.)

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR IMOBILULUI

Nr. cad. 25461-C5 – Remize

o An PIF: cca 1930

o regim de înălțime: P

o Sc = 316,54 mp cf. relevu

o Sd = 316,54 mp cf. relevu

o Su = 261 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, o vechime apreciată de cca. 90 ani care are în componență depoul de locomotivă propriu-zis, un atelier mecanic, un birou, un depozit unelte și o magazie. În prezent, clădirea este neutilizată, părăsită, nefuncțională, parțial dărâmată.

Caracteristicile construcției:

☐ infrastructură din beton

☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din plăci de azbociment ondulat și tablă ondulată.

☐ tâmplărie din lemn

☐ tencuieli drișcuite, finisaje inferioare

☐ pardoseli din beton

☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică din rețeaua publică

☐ Starea tehnică: Clădirea este ruinată, în stare inutilizabilă.

Clădirea nu are aport la valoarea imobilului.

Clădirile Nr. cad. 25461-C1, 25461-C2, Nr. cad. 25461-C3, Nr. cad. 25461-C4 și Nr. cad. 25461-C6 nu mai există.

Valoarea proprietății imobiliare este de 40.000 lei fără T.V.A., din care:

o valoarea construcțiilor = 0 lei;

o valoarea terenului = 40.000 lei.

b) Linii de cale ferată forestieră (CFF), linii de garaj, ramificații și construcții special aferente, ce fac parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandau" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, amplasate pe raza U.A.T. Covasna – jud. Covasna, având următoarea componență, descriere și prețuri:

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: construcții speciale de tip linii ferate forestiere și construcții anexe;

DESCRIEREA ÎNTREGII C.F.F.: Întreaga cale ferată îngustă ce face parte din monumental istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195 se compune din activele cu nr. de inventar: 10338, 10406, 10339, 10340, 10337, 10341, 10343 descrise în listele de inventariere nr. 4 și 6 din data de 31.12.2010 ale societății Brafor SA. Construirea liniei de cale ferată forestieră dintre Terret – Comandău (atunci destinația finală era Ghiula, mai spre sud cu 5 km de la Comandău de azi) a fost începută de întreprinzătorul Horn Dávid, probabil deodată cu înființarea fabricii de cherestea de la Ghiula (1888). Realizarea căii ferate forestiere a fost necesară pentru exploatarea pădurilor din jurul localității Comandău. Între timp s-a realizat și calea ferată de ecartament normal dintre Sf. Gheorghe și Tg. Secuiesc. Construirea liniei de legătură până la gara Covasna a fost începută în 1891, pe baza „autorizației nr. 73.053 a ministrului regal maghiar al comerțului în vederea realizării căii ferate de ecartament îngust Terret-Covasna”, semnat de Baross Gábor, iar punerea în funcțiune s-a făcut în anul 1892. Mai târziu, datorită datorilor acumulate (chiar dacă Horn a încercat atragerea unui partener în persoana italianului Morpugo) din 1897 linia a fost preluată de Erdélyi Erdőipari részvénytársaság (E.E. Rt.), adică Societatea Anonimă Ardeleană pentru Industria Forestieră aflată în proprietatea familiei Groedel. Așa cum ne relatează Sümegh Ignác în 1896, linia avea deja peste 54 km lungime și se construia planul înclinat de la Goru, terminat probabil în următorul an.

Linia pleacă chiar din spatele gării Covasna, unde se afla depozitul de cherestea, remiza de locomotive, triajul de cale îngustă și liniile de cale ferată normală de pe linia Sf. Gheorghe – Brețcu. Linia străbate un teren relativ plat până la Valea Zânelor după care urcă circa 2 km până la Planul înclinat (Șiclău). Punctul terminus al liniei, la locul numit Tértet este situat la km 7,6 la o altitudine de 686 m.

De la punctul terminus al liniei "de jos" panta foarte accentuată a muntelui nu permitea construirea unei căi ferate obișnuite, singura soluție fiind alegerea unui alt traseu mult mai lung și cu un traseu dificil. Având însă în vedere faptul că panta estică a muntelui avea o înclinare uniformă și pentru a scurta traseul, în final s-a ales varianta construirii unui plan înclinat care să facă legătura între linia "de jos" și platoul pe care era situată fabrica din Comandău.

Planul înclinat denumit "Șiclău" are principiul de funcționare pe bază de gravitație. Vagoanele de cale ferată îngustă sunt încărcate pe două platforme legate între ele printr-un cablu, cel încărcat "de sus" care este evident mai greu trăgându-l în coborâre pe cel gol "de jos". Lungimea planului este de 1236 m, declivitatea 30,6%, ecartamentul de 1445 mm, iar pe parcurs sunt 3 stații, stația de jos, stația de mijloc și stația de sus. În stația de mijloc sunt două linii paralele care permit încrucișarea platformelor. Între stația de mijloc și stația de sus, linia este formată din trei fire de cale, după unirea prin macaz fix a celor două linii din stația de mijloc. Manevrarea vagoanelor în cele două stații extreme ale planului înclinat se desfășura cu ajutorul cailor.

De la planul înclinat linia continuă până la stația triaj Comandău pe o lungime de cca. 10 km, iar de aici mai există o ramificație de cca. 5 km până la punctul numit Halom.

Linia Covasna – Comandău și planul înclinat este un monument de istoria tehnicii unic în Europa și întrucât continuarea activității în scop nu mai este fezabilă, o cale de salvare a acesteia ar putea fi valorificarea în scop turistic.

Ecartamentul: 760 mm. Greutatea șinei: 14 kg/m.

Distanța medie dintre traversele de lemn: 60 cm.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SPECIALE CARE DESERVESC LINIA FERATĂ Nr. inv. 10325 – Schimbător de cale

A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

Schimbator de cale reprezinta un dispozitiv montat la intersectia a doua linii de cale ferata, cu ajutorul caruia se realizeaza trecerea vehiculului de pe o linie pe cealalta.

Schimbătorul de cale nu a putut fi identificat pe teren. Pe traseul căii ferate există mai multe schimbătoare, situate în gara Comandău, în gara Covasna, și la planul înclinat atât în stația de jos, cât și în cea de sus. Aceste schimbătoare se află în stare tehnică nesatisfăcătoare, fiind uzate complet și necesită înlocuire.

Nr. inv. 10174 – Grajd plan înclinat

Construcția este ruinată, fără aport la valoarea imobilului.

Nr. inv. 10344 – Pod CFF plan înclinat

Podul de la planul înclinat nu mai există.

Nr. inv. 10345 – Pod CFF Horgasz

Podul de peste pârâul Horgasz există, este în stare satisfăcătoare, relativ bună. Podul inițial din lemn a fost reconstruit în anii 1960 din structură din culee din zidărie de piatră și suprastructura din grinzi de beton armat și este funcțional și astăzi. Valoarea de vânzare = 69.000,00 lei (fara T.V.A.)

Nr. inv. 10346- Pod CFF Hanko

Podul de peste pârâul Hanko a fost un pod din lemn care a fost distrus în totalitate, la fel ca și podul de la planul înclinat. Podul a fost reconstituit cu suprastructura metalică în anul 2003 de către Asociația Siclau, însă la aceasta dată nu este circulabil. Nu se afla în proprietatea Brafor SA.

Nr. inv. 10343 – Plan înclinat

Planul înclinat este distrus, fără aport la valoarea imobilului. Valoarea de recuperare a șinelor și traverselor de pe planul înclinat se include în valoarea de recuperare a liniei de cale ferată.

Linia ferată forestieră se compune din următoarele mijloace fixe:

1. Linie principală plan înclinat – Covasna, cu nr. de inventar 10337 (poziția 7 din "listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011");
2. Linie garaj plan înclinat jos, cu nr. de inventar 10341 (poziția 8 din "listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011");
3. Linie aferentă plan înclinat, cu nr. de inventar 10343 (poziția 9 din "listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011").

Potrivit înscrisului intitulat "Plan de amplasament – Calea Ferată îngustă Covasna - Comandău", scara 1:50.000, parte integrantă din prezentul raport, întocmit de către expertul Gyorgy Ede-Zsolt, lungimea totală a mijlocului fix - linie CF - amplasat pe raza U.A.T. Covasna este de 18.916,00 m, având valoarea totală de 387.904,00 lei fără T.V.A., potrivit valorii totale stabilite prin Raportul de evaluare nr. 150/02.08.2018, volumul IX, întocmit de evaluator Gaspar Kitti.

Total valoare bunuri imobile și mobile care fac parte din monumentul istoric "Ansamblu tehnic - Plan înclinat de la Covasna - Comandău", situate pe raza U.A.T. Covasna asupra cărora și-a exercitat dreptul de preempțiune Primăria orașului Covasna:

Valoare proprietate imobiliară compusă din clădiri și terenuri	= 40.000 lei;
Valoare constructivă specială (Pod CFF Horgasz)	= 69.000 lei;
Valoare construcției linie cale ferată forestieră	= 387.904 lei;
Total :	496.904,00 lei.

Pretul nu contine taxa pe valoarea adaugata.

Activele descrise la literele a) și b) ale punctului 2 fac parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna - Comandau" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, asupra căroră și-a exercitat dreptul de preempsiune Orașul Covasna.

Oferanților li se aduc la cunoștință obligațiile privind folosința monumentului istoric nr. 6 din data de 18.07.2017 emise de către Ministerul Culturii și Identității Naționale prin Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, înscrisul făcând parte integrantă din prezentul raport.

II. Bunuri imobile construcții și terenuri propuse a se vinde prin licitație publică cu strigare:

1. Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23338 Comandău, având nr. cadastral 23338, compusă din teren în suprafață de 2.957 mp, și construcții: clădire gară cu nr. cad. 23338-C1; brutărie cu nr. cad. 23338-C2; garaj cu nr. cad. 23338-C3.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare emis de BCPI Tg. Secuiesc la data de 16.05.2019, imobilul înscris în 23338 Comandău, a reintrat în proprietatea societății Brafor SA ca urmare a sentinței civile nr. 942/13.03.2013 pronunțată de Tribunalul Covasna în dosarul nr. 2986/197/2009, a deciziei civile nr. 57/Ap pronunțată de Curtea de Apel Brașov și a deciziei civile nr. 1428 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție. Conform înscrisului extras CF de informare asupra acestui imobil nu sunt înscrise sarcini și nici alte notări, cu excepția celei de sub B3. Starea construcțiilor și situația terenului este conformă descrierilor realizate de către expertul evaluator potrivit volumului III al raportului de evaluare cu nr. 150/02.08.2018.

Din informările făcute de către fostul proprietar - Kocsis Bela (persoană ce folosește, la această dată, proprietatea) acesta susține că a efectuat numeroase și valoroase investiții în proprietatea descrisă, mai ales în construcția „clădire gară CFF”, de asemenea susține că imobilul construcție „clădire gară CFF” a fost achiziționat anterior încadrării ca monument istoric. Urmare a acestor informări, Cențu SPRL i-a solicitat d.lui Kocsis Bela să formuleze în scris (cu dovezi anexate) obiecțiile sale, însă până la data prezentului raport acesta nu a depus vreo precizare scrisă.

AMPLASAMENT: intravilanul localității Comandău.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: proprietate industrială și administrativă

Proprietatea supusă evaluării este compusă din:

conform CF nr. 23338

☐ Clădiri – clădire gară CFF, brutărie și garaj

☐ teren intravilan–, curte cu s=2.957 mp

Proprietatea a fost utilizată pentru activități de producție și administrative, fostă brutărie și clădire gară CFF, resp. garaj.

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Terenul are suprafața de 2.957 mp, forma aproximativ regulată, în formă de "L", suprafață plană.

Accesul se face din DC9, prelungirea DC9, un drum de acces pietruit către proprietate.

Deschiderea la drum este de 49,65 m.

Utilități: energie electrică pe amplasament, rețea apă în apropiere.

Valoarea estimată a terenului: 55.000,00 lei (fără T.V.A.);

A Str. Olanilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

Page 16

VIZAT SPRE
NESEMNEARE

DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR IMOBILULUI

Nr. cad. 23338-C1 – clădire gara CFF

o An PIF: cca 1930

o regim de înălțime: P

o Sc = 204 mp cf. relevu

o Sd = 204 mp cf. relevu

o Su = 184 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 90 ani. Destinația inițială era de deservire a gării căi ferate forestiere, ulterior a fost transformat în birouri ale proprietarului BRAFOR, iar în anul 2016 a fost transformat în restaurant în urma investițiilor unei terțe părți în acărei folosință se află clădirea în prezent, modificări care nu fac obiectul prezentei evaluări. Conform situației dinaintea transformării în restaurant de către actualul comodant clădirea avea în componență 6 birouri (conform relevu). Conform termenilor de referință ai evaluării, evaluarea se referă la situația dinaintea transformării în restaurant, fără extinderile ulterioare și în situația din momentul schimbării posesiei.

Caracteristicile construcției:

☐ fundații continue și elevații din beton simplu

☐ structura de rezistență din bărne din lemn, planșeu din grinzi de lemn, învelitoare din țiglă profilată

☐ tâmplărie din lemn

☐ tencuieli drișcuite pe șipci, finisaje interioare obișnuite, finisaj exterior lambriu din lemn

☐ pardoseală dușumea

☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: construcția înainte de transformare era în stare tehnică medie.

Valoarea construcției: 51.800,00 lei (fără T.V.A.)

Nr. cad.23338 – C2 brutarie

o An PIF : cca 1955 -1960

o Regim înălțime: P;

o SC = 193,55 m.p

o Sd = 193,55 mp;

o Su = 165 m.p

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 60 ani care are în componență brutărie, cameră preparare și antreu. Clădirea în prezent este neutilizată, nefuncțională.

Caracteristicile construcției:

☐ fundații continue din beton sub ziduri

☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșeu din beton armat, acoperiș șarpantă cu învelitoare din plăci ondulate din azbociment

☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple, tâmplărie din lemn

☐ pardoseli ciment sclivisit

☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: uzură avansată la toate subsansamblele, crăpături la pereți, tencuieli, tâmplărie și învelitoare avariate, neutilizabil în starea actuală.

Valoarea construcției: 62.800,00 lei (fără T.V.A.)

Nr. cad.23338 - C3 – garaj

A Str. Olanilor nr. 16 - 500003, Brașov - România

T 0268.418.699

E acentu@gmail.com

- o An PIF: cca. 1975-80
- o regim de înălțime: P
- o Sc = 46,02 mp cf. relevu
- o Sd = 46,02 mp cf. relevu
- o Su = 40 mp cf. relevu

Este o clădire cu regim de înălțime parter, cu o vechime apreciată de cca. 40 ani care are în componență o singură încăpere cu destinația garaj, echipată cu groapă de vizitare.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue superficiale din blocuri de beton
 - ☐ structura de rezistență din băme de lemn, parțial zidărie de cărămidă în jurul coșului de fum, planșeu din lemn, acoperiș șarpantă cu învelitoare din țiglă profilată
 - ☐ fără tencuieli exterioare, tencuit în interior, fără finisaje, tâmplărie din lemn
 - ☐ pardoseli ciment scivisit
 - ☐ utilități: energie electrică
- Starea tehnică: satisfăcătoare

Valoarea construcției: 5.400,00 lei (fără T.V.A.)

Valoarea proprietății imobiliare este de 175.000 lei fără T.V.A. din care:

- **valoarea construcțiilor = 120.000 lei ;**
- **valoarea terenului = 55.000 lei.**

Proprietatea înscrisă în CF nr. 23338 Comandău face parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195.

Ofertanților li se aduc la cunoștință obligațiile privind folosința monumentului istoric nr. 6 din data de 18.07.2017 emise de către Ministerul Culturii și Identității Naționale prin Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, înscrisul făcând parte integrantă din prezentul raport.

2. Teren înscris în CF nr. 24247 Covasna, având nr. top: 5308, în suprafață de 122 mp, fâneată "Buzaskertek", regim juridic nespecificat în CF, intravilan conform PUG.

AMPLASAMENT: intravilanul or. Covasna cf. PUG, zonă periferică

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: teren intravilan cf PUG. Categoria de folosință a terenului este fâneată, situat în imediata apropiere a căii ferate.

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Proprietatea este situată în orașul Covasna, zonă periferică, zona de nord-est, spre Voinești, lângă calea ferată. Zona este preponderent rezidențială, cu case de locuit și terenuri libere. În CF nu este menționat regimul juridic, dar conform PUG se află în intravilanul orașului.

Accesul pe proprietate se face din drumuri de câmp, neamenajate.

Terenul nu are acces direct la drum public.

Proprietatea nu are utilități în imediata apropiere, utilitățile fiind racordate în zona caselor.

Valoarea terenului este de 1.000,00 lei (fără T.V.A.)

3. Teren înscris în CF nr. 24248 Covasna, având nr. top: 5510, în suprafață de 140 mp, fâneată "Buzaskertek", regim juridic nespecificat în CF, intravilan conform PUG.

AMPLASAMENT: intravilanul or. Covasna cf. PUG, zonă periferică

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

Tipul proprietății: teren intravilan cf PUG. Categoria de folosință a terenului este fâneată. Terenul este încorporat în terenul proprietarului vecin (prelungirea grădinei) și are acces la drum public numai trecând pe această parcelă, servitutea de trecere nu este notată în CF. La nord fiind mărginit de calea ferată, terenul nu are acces la drumul pietruit.

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Amplasamentul este situat în orașul Covasna, zonă periferică, zona de nord-est, spre Voinești, lângă calea ferată. Zona este preponderent rezidențială, cu case de locuit și terenuri libere. În CF nu este menționat regimul juridic, dar conform PUG se află în intravilanul orașului. Vecinătățile terenului sunt case rezidențiale, calea ferată la nord și terenuri libere.

Terenul are **forma** regulată, în formă de triunghi, suprafața plană, nu este amenajat sau împrejmuit, fiind încorporat pe proprietatea vecinului.

Terenul este încorporat în terenul proprietarului vecin (prelungirea grădinei) și are acces la drum public numai trecând pe această parcelă, servitutea de trecere nu este notată în CF.

Utilități pe parcela alăturată, aparținând altui proprietar, folosite în realitate împreună, parcela evaluată fiind încorporată pe proprietatea acestuia, ca o prelungire a grădinei.

Valoarea estimată a terenului este de 1.400,00 lei (fără T.V.A.)

4. Teren înscris în **CF nr. 24249 Covasna**, având nr. top: 2852, în suprafață de **428 mp**. La observații în CF apare casă și curte, dar în realitate terenul este liber de construcții.

AMPLASAMENT: intravilanul or. Covasna, str. Pava de Jos (DJ121), F.N.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: teren intravilan

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Amplasamentul este situat în orașul Covasna, strada Pava de Jos (DJ121 TG. Secuiesc-Covasna), zonă periferică. Zona este mixtă: preponderent industrială și prestări servicii, dar și case rezidențiale și terenuri libere. Terenul cu suprafața de 428 mp se află lângă calea ferată.

Accesul pe proprietate se face din strada Pava de Jos asfalt, deschiderea la stradă fiind de cca 22 metri. Terenul nu este împrejmuit.

Forma terenului este aproximativ regulată, dreptunghiulară.

Proprietatea beneficiază de următoare **utilități**: energie electrică, rețea apă și canalizare la drum.

Valoarea estimată a terenului este de 17.000,00 lei (fără T.V.A.)

Lichidator judiciar, **CENȚU SPRL**
Asociat coordonator Centu Aurel



A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

VIZAT SPRE
NE SCHIMBARE

**Regulament privind valorificarea bunurilor imobile identificate pe raza localităților
Covasna și Comandău aflate în averea debitoarei S.C BRAFOR S.A. - în faliment**

Lichidatorul judiciar, în baza art. 116 alin.2 din Legea 85/2006, prezintă următorul regulament cadru de vânzare al bunurilor identificate (imobile) din averea debitoarei SC BRAFOR SA societate aflată în procedura falimentului, dosarul nr. 3552/62/2014 al Tribunalului Brașov, fiind aplicabile dispozițiile art. 123 din Legea 287/17.07.2009, art. 1738 din Noul Cod Civil, art. 844 alin 3 și art. 846 alin 12 din Codul de procedură civilă.

Activele supuse vânzării, aparțin debitorului falit și constau în bunurile descrise în **“Raportul privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A.”** întocmit de lichidatorul judiciar, potrivit rapoartelor de evaluare depuse la dosarul cauzei, grupându-se astfel:

I. Bunurile ce fac parte din monumentul istoric denumit generic Ansamblul tehnic Planul inclinat de la Covasna – Comandau înscris în lista Monumentelor Istorice din 2004:

- Cod LMI 2004 – CV-II-a-A-13.195 Ansamblul tehnic – Planul inclinat de la Comandau situat în oraș Covasna 1886 , sf. Sec.XIX;
- Cod LMI 2004 – CV-II-m-A-13.195.01 – Planul inclinat situat în oraș Covasna 1886 , sf. Sec.XIX;
- Cod LMI 2004 – CV-II-m-A-13.195.02 - Cladiri anexe situate în oraș Covasna 1886 , sf. Sec.XIX;
- Cod LMI 2004 – CV-II-m-A-13.195.03 cale ferată îngustă oraș Covasna și comuna Comandau 1891 , sf. Sec.XIX,

pentru care a fost exprimat dreptul de preempțiune potrivit reglementărilor legale aplicabile.

Urmare a procedurilor desfășurate de lichidatorul judiciar în baza prevederilor Legii 422/2001, **Consiliul Județean Covasna** a comunicat lichidatorului judiciar că prin **Hotărârea nr. 97/2019 și Hotărârea nr. 145/2019, s-a aprobat exercitarea dreptului de preempțiune** pentru cumpararea bunurilor care fac parte din monumentul istoric denumit Ansamblul Plan inclinat de la Covasna – Comandau înscris în lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195 situate în comuna Comandau respectiv:

- imobil înscris în CF nr. 23088 Comandău, având nr. cad. 23088, compusă din teren în suprafață măsurată de 15.004 mp și construcții: atelier mecanic cu nr. cad. 23088-C1; remiză CF cu nr. cad. 23088-C2; magazie cu nr. cad. 23088-C3; remiză cu nr. cad. 23088-C4; atelier cu nr. cad. 23088-C5; birou înscris cu nr. cad. 23088-C6; magazie cu nr. cad. 23088-C7.
- imobil înscris în CF nr. 23339 Comandău, având nr. cad. 23339, compusă din teren în suprafață de 36.084 mp și construcții: hală gater cu nr. cad. 23339-C1; centrală termică cu nr. cad. 23339-C2; centrală termică cu nr. cad. 23339-C3; hală cetină cu nr. cad. 23339-C4; depozit cu nr. cad. 23339-C5; depozit cu nr. cad. 23339-C6; secția de nenominalizate cu nr. cad. 23339-C7; magazie cu nr. cad. 23339-C8; birouri cu nr. cad. 23339-C9; post trafo cu nr. cad. 23339-C10; cabină poartă cu nr. cad. 23339-C11; magazie cu nr. cad. 23339-C12.

- Imobil teren in suprafata de 1.700 m.p. inscris in CF 23072 Comandau, numar cadastral 23072;
- Linie de cale ferată forestieră (CFF) și construcții speciale care deservește linia ferată, porțiune situată pe teritoriul administrativ al comunei Comandău, conform listelor de inventariere nr. 4 din anexa nr. 1 la volumul I al Raportului de evaluare nr. 150/02.08.2019, întocmit de Gaspar Kittl – P.F.A.

Urmare a acelorasi proceduri desfasurate de lichidatorul judiciar in baza prevederilor Legii 422/2001, **Primaria orasului Covasna prin adresa nr. 3429/24.06.2019** a comunicat lichidatorului judiciar ca prin **Hotararea nr. 89/2019, s-a aprobat exercitarea dreptului de preemțiune** pentru cumpararea imobilelor care fac parte din monumentul istoric denumit Ansamblul Plan inclinat de la Covasna- Comandau inscris in lista Monumentelor Istorice, avand codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195 situate in orasul Covasna, respectiv:

- imobil înscris în CF nr. ~~25461~~ Covasna, având nr. cadastral 362, top:2457/2, 2458/2, 2459/2, 2460/2, 2461/2, 2950/2/2, 2446/2/1/4/2, 2450/3/2, 2453/2/2/2, 2455/1/1/2, 2454/2/2/2, 2947/1/2, 2446/1/1/2, 2446/1/2/2, 2446/1/2/2, 2446/2/2/2/2, compusă din teren în suprafață de ~~5.559 mp~~ și construcții: remiză cu nr. cad. C5;
- linia de cale ferată forestieră CFF situa în orasul Covasna, conform listelor de inventariere inclusiv pe cea a planului inclinat;

Ambele institutii, respectiv Consiliul Județean Covasna si Primaria orasului Covasna, au aprobat exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea bunurilor descrise în anexele hotărârilor adoptate, prin negocierea prețurilor.

- II. **Alte bunuri de natura construcțiilor și terenurilor, ce se propune a se vinde individual prin licitație publică cu strigare, respectiv cele prevăzute în Cartile funciare nr. 23338 Comandau, nr. 24249 Covasna, nr. 24247 Covasna și nr. 24248 Covasna;**

Vanzarea se propune a se realiza în condițiile prevăzute în prezentul regulament și cu respectarea dispozițiilor legale astfel:

I. REGULAMENT PRIVIND VÂNZAREA ÎN BLOC PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ CU POTENȚIAL CUMPĂRĂTOR IDENTIFICAT, URMATĂ DE SUPRAOFERTARE PRIN PROCEDURA DE LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎNCHISĂ, ASCENDENTĂ, CU STRIGARE:

1. Informații generale:

Vânzătorul în prezenta procedură este BRAFOR SA (în faliment, in bankruptcy, en faillite) reprezentat prin lichidator judiciar Centu SPRL.

Organizatorul procedurii de valorificare a activelor ce fac obiectul prezentului regulament este Centu SPRL, societate profesională, cu sediul în Municipiul Brașov, str. Olarilor, nr. 16, jud. Brașov, înregistrată în RFO II – 0258, având CUI 22271116, în calitate de lichidator judiciar al societății Brafor SA (în faliment, in bankruptcy, en faillite) conform încheierii de ședință a camerei de consiliu din data de 11.02.2015, rămasă definitivă urmare a Hotărârii Curții de Apel Brașov nr. 349/09.06.2015, pronunțate în dosarul nr. 62/62/2001.

2. Descrierea activelor care fac obiectul prezentului Regulament:

Obiectul prezentei proceduri de vânzare îl reprezintă:

Activul nr. 1 este compus din:

A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

- imobil înscris în CF nr. 23088 Comandău, având nr. cad. 23088, compusă din teren în suprafață măsurată de 15.004 mp și construcții: atelier mecanic cu nr. cad. 23088-C1; remiză CF cu nr. cad. 23088-C2; magazie cu nr. cad. 23088-C3; remiză cu nr. cad. 23088-C4; atelier cu nr. cad. 23088-C5; birou înscris cu nr. cad. 23088-C6; magazie cu nr. cad. 23088-C7.
- imobil înscris în CF nr. 23339 Comandău, având nr. cad. 23339, compusă din teren în suprafață de 36.084 mp și construcții: hala gater cu nr. cad. 23339-C1; centrală termică cu nr. cad. 23339-C2; centrală termică cu nr. cad. 23339-C3; hală cetină cu nr. cad. 23339-C4; depozit cu nr. cad. 23339-C5; depozit cu nr. cad. 23339-C6; secția de nenominalizate cu nr. cad. 23339-C7; magazie cu nr. cad. 23339-C8; birouri cu nr. cad. 23339-C9; post trafo cu nr. cad. 23339-C10; cabină poartă cu nr. cad. 23339-C11; magazie cu nr. cad. 23339-C12.
- imobil teren în suprafața de 1.700 m.p. înscris în CF 23072 Comandău, număr cadastral 23072,
- linii de cale ferată forestieră (CFF), linii de garaj și ramificații aferente, ce fac parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, amplasate pe raza U.A.T. Comandău – jud. Covasna, având următoarea componență:
 1. Linie principal plan înclinat – Comandău, cu nr. de inventar 10338 (poziția 5 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010");
 2. Cale ferată KM 4, cu nr. de inventar 10406 (poziția 6 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010");
 3. Linie garaj, cu nr. de inventar 10339 (poziția 7 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010");
 4. Linie garaj plan înclinat, cu nr. de inventar 10340 (poziția 8 din "listă de inventariere 4. din data de 31.12.2010"). Lungimea totală a mijlocului fix amplasat pe raza U.A.T. Comandău este de 8.636,00 m,

vânzarea realizându-se în bloc, potrivit art. 117 – art. 118 din Legea 85/2014, cu respectarea dispozițiilor Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cât și a prevederilor art. 123 din Legea 71/2011, art. 1738 din Codul Civil, art. 846 alin. 12 din Codul de procedură civilă și art. 848 din Codul de procedură Civilă.

Conform extraselor de carte funciară pentru informare emise la data de 16.05.2019 și 04.07.2019, asupra proprietăților imobiliare descrise mai sus, nu sunt înscrise sarcini, fiind înscrise notări privind inițierea de expropriere potrivit acestor extrase de C.F. pentru informare.

Activul nr. 2 este compus din:

- imobil înscris în CF nr. 25461 Covasna, având nr. cadastral 362, top: 2457/2, 2458/2, 2459/2, 2460/2, 2461/2, 2950/2/2, 2446/2/1/4/2, 2450/3/2, 2453/2/2/2, 2455/1/1/2, 2454/2/2/2, 2947/1/2, 2446/1/1/2, 2446/1/2/2, 2446/2/2/2/2, compusă din teren în suprafață de 5.559 mp, și construcții: remiză cu nr. cad. C5;
- linii de cale ferată forestieră (CFF), linii de garaj, ramificații și construcții special aferente, ce fac parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandău" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195, amplasate pe raza U.A.T. Covasna – jud. Covasna, având următoarea componență: Nr. inv. 10325 – Schimbător de cale; Nr. inv. 10174 – Grajd plan înclinat; Nr. inv. 10344 – Pod CFF plan înclinat; Nr. inv. 10345 – Pod CFF Horgasz; Nr. inv. 10346 – Pod CFF Hango; Nr. inv. 10343 – Plan înclinat.

Linia ferată forestieră se compune din următoarele mijloace fixe:

1. **Linie principală plan înclinat – Covasna**, cu nr. de inventar 10337 (poziția 7 din "listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011");

A Str. Olanilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

2. Linie garaj plan înclinat jos, cu nr. de inventar 10341 (poziția 8 din "listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011");

3. Linie aferentă plan înclinat, cu nr. de inventar 10340 (poziția 9 din "listă de inventariere 6. din data de 04.03.2011"), vânzarea realizându-se în bloc, potrivit art. 117 – art. 118 din Legea 85/2014, cu respectarea dispozițiilor Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cât și a prevederilor art. 123 din Legea 71/2011, art. 1738 din Codul Civil, art. 846 alin. 12 din Codul de procedură civilă și art. 848 din Codul de procedură Civilă.

Conform extraselor de carte funciară pentru informare emise la data de 16.05.2019 și 03.10.2019, asupra proprietăților imobiliare descrise mai sus, nu sunt înscrise sarcini, fiind înscrise notări potrivit acestor extrase de C.F. pentru informare.

3. Situația activelor:

Activele se vând „unde sunt, în starea în care sunt”, ceea ce înseamnă că ofertantul a avut posibilitatea de a cunoaște și de a se asigura asupra stării fizice și legale a Activului supus vânzării, asumându-și riscul asupra stării sale fizice și juridice. Niciun fel de garanție sau despăgubire nu va fi prevăzută în Contractul de vânzare – cumpărare al Activului pentru pretenții ulterioare.

Activele se vând liber de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal, conform dispozițiilor art. 53 din Legea 85/2006.

Activul 1 și activul 2 parte din monumentul istoric denumit generic "Ansamblul tehnic Planul înclinat de la Covasna – Comandau" înscris în Lista Monumentelor Istorice, având codul LMI 2004 CV-II-a-A-13195.

Ofertanților li se aduc la cunoștință obligațiile privind folosința monumentului istoric nr. 6 din data de 18.07.2017 emise de către Ministerul Culturii și Identității Naționale prin Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, înscrisul făcând parte integrantă din prezentul raport.

4. Modalitatea de valorificare:

Modalitatea de valorificare propusă este de vânzare activelor prin negociere directă, urmată de supraofertare prin procedura de licitație publică, închisă, ascendentă, cu strigare, pentru realizarea principiului maximizării averii debitoare, potrivit dispozițiilor art. 116 – 118 din Legea 85/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Valorificarea Activelor se va desfășura în condițiile prezentului Regulament, care este pus la dispoziția ofertantului cu care se va începe negocierea directă, și a eventualilor supraofertanți.

Prima etapă a procedurii de vânzare va consta într-o negociere directă propriu-zisă cu ofertantul identificat, în urma căreia, dacă vor fi acceptate condițiile din prezentul Regulament se va întocmi Proces Verbal de negociere directă prin care va fi desemnat **ofertantul final**, urmată de cea de-a doua etapă, care va consta în identificarea eventualului **supraofertant**.

Activul va fi vândut ofertantului final sau supraofertantului, după caz, nu mai devreme de expirarea unui termen de 30 de zile de la data publicării anunțului privind condițiile de supraofertare.

Ședințele aferente derulării procedurii de vânzare vor avea loc la data și ora care vor fi comunicate de către Lichidatorul judiciar ofertantului sau, după caz, la datele indicate în anunțurile de supraofertare. La aceste ședințe va putea participa, în calitate de observator,

oricare membru al Comitetului Creditorilor. Locul de desfășurare al ședințelor de negociere și de selecție este la sediul Cențu SPRL din Brașov, str. Olarilor, nr. 16, jud. Brașov.

5. Prețul de pornire:

Prețul de pornire de la care începe negocierea directă este cel stabilit prin volumele rapoartului de evaluare cu nr. 150/02.08.2018 întocmit de PFA Gaspar Kitti, rapoarte ce au fost depuse la dosarul nr. 62/62/2001, privind falimentul societății Brafor SA, aflat pe rolul Tribunalului Brașov.

6. Modalități de comunicare:

Cu excepția altor modalități de comunicare stabilite prin prezentul Reguament, comunicarea între Lichidatorul judiciar și ofertant ori supraofertanți se va face în scris, prin fax sau e-mail, după cum urmează:

- Pentru Lichidatorul judiciar:
 - Fax: 0268418699
 - Persoană de contact: Cențu Aurel
 - E-mail: acentu@gmail.com
- Pentru Ofertantul identificat:
 - La numărul de fax sau adresa de e-mail indicate în oferta angajată sau în procesul verbal de negociere directă prin care va fi desemnat ofertant final
 - În atenția persoanei de contact menționate în oferta angajată
- Pentru Supraofertanți:
 - La numărul de fax sau adresa de e-mail indicate în supraofertă
 - În atenția persoanei de contact menționate în supraofertă.

Orice cerere a ofertantului sau supraofertanților adresată Organizatorului se va face în scris și va primi răspuns în cel mai scurt timp posibil. Întreaga procedură de negociere directă prevăzută de prezentul regulament, atât în formă scrisă cât și orală se va desfășura în limba română. Este necesar ca ofertanții și supraofertanții să examineze și să respecte instrucțiunile, forma, termenii de referință și specificațiile acestui Regulament.

7. Demersuri de expunere pe piață:

Lichidatorul judiciar va expune pe piață activul ce face obiectul valorificării după cum urmează:

- Anunț de vânzare într-un ziar de circulație națională și într-un ziar de circulație locală;
- Publicarea anunțului pe site-ul lichidatorului judiciar www.lichidari-evaluari.ro;

8. Depunerea ofertelor. Negocierea directă propriu-zisă:

În termenul prevăzut în anunțul publicat de lichidatorul judiciar, ofertanții vor depune următoarele documente:

1. scrisoare de intenție privind participarea la negociere, care să includă prețul oferit (care nu poate fi mai mic decât valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare) și modalitățile de plată a prețului oferit, care nu poate depăși 30 de zile calendaristice.
2. garanția de participare la negociere, dar nu mai puțin de 10% din valoarea ofertei. Garanția se achită prin virament bancar în contul bancar nr.: RO28BRDE080SV44036400800, deschis la BRD Groupe Société Générale S.A, pe numele debitoarei falite, cod fiscal 5765942. Sunt dispensate de plata garanției ofertanții care sunt titularii unui drept de preempțiune (conform art. 844 alin 3 din Codul de procedură civilă).
3. identificarea activului oferit.
4. împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul la negociere, dacă este cazul;
5. documente care certifică identitatea și calitatea ofertantului.

A Str. Olarilor nr. 16 - 500003, Brașov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

6. acord de acceptare a Regulamentului (original);

Negocierea directă a ofertelor se va desfășura între Comisia de negociere directă desemnata de lichidatorul judiciar și ofertanți, la ședința de negociere, documentele solicitate în copie vor fi prezentate și în original pentru conformitate, sub sancțiunea decăderii și excluderii de la ședința de negociere.

Comisia de negociere va verifica din oficiu documentația și garanția de participare depusă de fiecare ofertant și va solicita ofertanților să comunice dacă oferă un preț mai mare decât cel oferit prin formularul de oferta sau declară că prețul oferit este cel final.

Dupa stabilirea prețului final, Comisia de negociere directă va încheia procesul verbal al ședinței de negociere directă și declară oferta acceptată cea mai avantajoasă, ofertantul fiind denumit în continuare ofertant final.

Procesul-verbal de negociere va preciza data și ora la care a fost încheiat, va fi semnat de membrii Comisiei de negociere și de ofertanți și va conține, în esență, clauzele, termenii și condițiile din oferta acceptată.

Principalele elemente ale procesului verbal de negociere directă, încheiat cu ofertanții sunt următoarele:

- > Desemnarea ofertantului final și a prețului de negociere acceptat;
- > Termenul de achitare a prețului;
- > Condițiile de pierdere a garanției;
- > Mențiunea că adjudecatarul final va fi stabilit în urma procedurii de supraofertare, urmată sau nu de licitație publică închisă, ascendentă, cu strigare.

9. Procedura de supraofertare:

Procedura de supraofertare este o etapă a negocierii directe prin care se urmărește obținerea unei supraoferte relevante, a unui concurs de oferte, în prezența a cel puțin doi competitori.

9.1. Condiții de supraofertare:

În vederea participării la ședința de supraofertare, persoanele interesate vor depune la sediul lichidatorului judiciar, cu cel puțin 48 ore înainte de data stabilită pentru ședința de supraofertare, următoarele documente:

- a) intenția de supraofertare va trebui să cuprindă datele complete de identificare a ofertantului, persoanele care reprezintă legal ofertantul, capitalul social, prețul oferit și termenul în care ofertantul declarat adjudecatar va plăti diferența dintre prețul de adjudecare și garanția depusă, care nu poate depăși 30 de zile calendaristice;
- b) dovada plății garanției de 20% din prețul de supraofertă și a taxei de participare la ședința de supraofertare în sumă de 1000 lei;
- c) împuternicirea persoanei care îl reprezintă pe ofertant;
- d) documente care certifică identitatea și calitatea ofertantului;
- e) acord de acceptare a Regulamentului (original).

La ședința de supraofertare, documentele solicitate în copie vor fi prezentate și în original pentru conformitate, sub sancțiunea decăderii și excluderii.

Garanția și taxa de participare se vor achita în contul bancar nr.: RO28BRDE080SV44036400800, deschis la BRD Groupe Société Générale S.A, pe numele debitoarei falite, cod fiscal 5765942.

9.2. Publicitatea condițiilor de supraofertare:

Publicitatea condițiilor de supraofertare se va efectua prin publicarea unui anunț în două ziare, unul de circulație națională și unul de circulație locală.

Invitația sau anunțul privind supraofertarea va cuprinde următoarele elemente:

- a) denumirea și sediul societății debitoare și a lichidatorului judiciar;
- b) numărul Dosarului de insolvență și Tribunalul pe rolul căruia se află acest dosar;

- c) descrierea activului care se vinde prin negociere directă;
- d) prețul de pornire a ședinței de supraofertare care este prețul oferit de ofertantul declarat câștigător conform procesului verbal de negociere - denumit ofertant final;
- e) data, ora și locul desfășurării ședinței de supraofertare;
- f) invitația către toți cei interesați în supraofertarea activului să se prezinte la termenul și la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte intenția de supraofertare;
- g) invitația către ofertantul final de a participa la ședința de supraofertare în condițiile prezentului regulament;
- h) mențiunea că supraofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de supraofertare, o garanție reprezentând 20% din prețul de cumpărare oferit, și o taxă de participare la ședința de 1000 lei. Supraofertarea va fi declarată valabilă în cazul în care prețul de cumpărare oferit va fi cu cel puțin 3% mai mare decât prețul convenit cu ofertantul final, iar celelalte elemente ale tranzacției vor fi cel puțin egale cu oferta acceptată prin procesul verbal de negociere directă.

9.3. Desfășurarea ședinței de supraofertare:

La data stabilită pentru ținerea ședinței de supraofertare, Comisia de negociere, în prezența supraofertanților:

- a. Va analiza supraofertele depuse, verificând dacă ele se încadrează în condițiile solicitate prin invitație;
- b. Va elimina supraofertele care nu se încadrează în termenul invitației la supraofertare și/sau care nu îndeplinesc condițiile stabilite prin invitația la supraofertare;
- c. Dacă 2 sau mai multe supraoferte sunt valabile exprimate se va accepta supraoferta care oferă cel mai mare preț;
- d. Ofertantul final cu care s-a încheiat Procesul verbal de negociere va avea posibilitatea de a se retrage în favoarea supraofertantului selecționat sau va putea să intre cu acesta din urmă într-o ședință de licitație.
- e. Dacă nu s-au înregistrat supraoferte sau supraofertele nu s-au încadrat în termenii invitației, va fi declarat câștigător ofertantul final cu care s-a încheiat procesul verbal de negociere directă;
- f. Rezultatele procedurii de supraofertare vor fi consemnate într-un Proces Verbal semnat de membrii comisiei de supraofertare și de către participanții la ședința de supraofertare și va stabili fie câștigătorul final (adjudecatorul) în condițiile retragerii ofertantului final sau trecerea la etapa licitației în condițiile în care ofertantul final va solicita acest lucru;
- g. În cazul unei egalități de prețuri oferite de mai mulți supraofertanți se va trece la procedura licitației la care va putea participa și ofertantul final.

Refuzul oricărui supraofertant sau ofertant final de a semna procesul verbal reprezintă o revocare a propriei oferte și se consemnează, iar procesul verbal va putea fi încheiat și în lipsa sa.

După încheierea procesului verbal de ședință, și în situația retragerii ofertantului final, cu supraofertantul declarat câștigător se va încheia contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică după plata integrală a diferenței de preț.

9.4. Procedura licitației între ofertantul final și supraofertantul / supraofertanții selecționat(i):

- La data stabilită pentru ședința de supraofertare, se va desfășura ședința de licitație, în prezența aceleiași comisii.
- Prețul de pornire a ședinței de licitație va fi prețul stabilit prin Procesul Verbal încheiat în conformitate cu prevederile pct. 9.3, lit. f, h din prezentul Regulament;
- Pasul licitației se stabilește la 10.000.00 (zecemilei) lei;
- Adjudecarea se face în favoarea celui care a oferit cel mai mare preț după trei strigări succesive, dar nu mai puțin decât prețul de pornire, cu respectarea dispozițiilor art. 846 alin. 12 din Codul de Procedura Civilă.
- Prevederile art. 846 alin 12 din Codul de procedură Civilă „(12) În toate cazurile, la preț egal, va fi preferat cel care are un drept de preempțiune asupra bunului urmărit.”, se aplică.

- La închiderea ședinței de licitație se va întocmi Procesul verbal de licitație care va declara adjudecatorul final cu care se va încheia contractul de vânzare cumpărare în formă autentică după plata întregului preț conform punctului 9.5 din prezentul regulament;
- Procesul verbal de licitație va fi semnat de membrii comisiei de licitație și de participanții la licitație.

9.5. Plata prețului final:

Prețul final reprezintă prețul stabilit în urma finalizării procedurii de vânzare din prezentul Regulament și include valoarea activului supus valorificării conform prezentului Regulament. Prețul final se va achita, în totalitate, în contul de lichidare nr.: RO28BRDE080SV44036400800, deschis la BRD Groupe Sociétés Générales S.A, pe numele debitoarei falite, cod fiscal 5765942.

După achitarea integrală a diferenței de preț, adjudecatorul și lichidatorul judiciar se angajează, ca în termen maxim de 10 zile lucrătoare, să se prezinte la notarul public competent, desemnat de Centru SPRL, în vederea întocmirii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică. Adjudecatorul va intra în stăpanirea de drept și de fapt asupra imobilului la data și în condițiile ce vor fi stipulate în contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică.

10. Executarea garanției de încheiere a contractului:

Garanția participanților se execută în următoarele cazuri:

- revocarea ofertei angajante acceptate, în condițiile în care nu există o ofertă îmbunătățită în cadrul procedurii de supraofertare;
- revocarea sau nesusținerea ofertei declarată câștigătoare în urma încheierii procedurii de supraofertare;
- neachitarea integrală a prețului, în condițiile prevăzute în prezentul Regulament. Nerespectarea termenului de plată asumat prin oferta declarată câștigătoare în oricare din etapele procedurale conduce la anularea negocierii sau licitației, fără alte formalități legale suplimentare plățile efectuate până la data anulării, inclusiv avansul constituit prin garanția de participare, nemaifiind restituite. De asemenea, nu se vor restitui sumele plătite de către adjudecator ca urmare a adjudecării la licitația închisă, ascendentă, cu strigare, dacă acesta nu își respectă obligațiile de plată la termenele stabilite.

Cu excepția cazurilor prevăzute în acest Regulament, garanția de participare la oricare dintre etapele de vânzare prevăzute în prezentul Regulament se restituie persoanelor îndreptățite, în termen de 5 zile bancare de la data încheierii Procesului Verbal de negociere directă sau Procesului Verbal de supraofertare sau după caz a Procesului Verbal de licitație.

11. Dispoziții finale:

Datele privind activul supus vânzării se bazează pe documentația debitoarei, extrasele de carte funciară, raportul de evaluare, astfel încât lichidatorul judiciar, Comisia de negociere și membrii acesteia nu pot fi ținuți responsabili pentru eventualele inexactități.

Lichidatorul judiciar sau Comisia de negociere își rezervă dreptul de a anula procedura de vânzare în orice moment, pentru evenimente independente de voința sa. În cazul oricăror neînțelegeri, hotărârea Lichidatorului judiciar este finală. Toate cheltuielile generate de participarea la procedura de valorificare a Activelor, întocmirea documentațiilor de participare la această procedură sunt în sarcina exclusivă a ofertantului, care nu va avea nicio pretenție în acest sens față de societatea Brafor SA sau față de Lichidatorul judiciar.

Prevederile art. 181 și art. 182 din Codul de Procedură Civilă se aplică corespunzător, cu excepția cazurilor în care se prevede altfel prin prezentul Regulament.

Adjudecatorul final va achita totalitatea cheltuielilor notariale ocazionate cu încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică a activului supus prezentei proceduri.

II. REGULAMENT PRIVIND VÂNZAREA INDIVIDUALĂ, PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A BUNURILOR IMOBILE PREVAZUTE LA PCT. II DIN PREZENTUL REGULAMENT DE

VÂNZARE, descrise pe larg conform raportului privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei S.C. BRAFOR S.A., se poate face către persoane fizice și/sau juridice, române ori străine, cu adjudecarea la cel mai bun preț oferit (dar nu mai mic decât cel aprobat de adunarea creditorilor), cu respectarea dispozițiilor legale de la momentul valorificării. La licitație pot participa un număr nelimitat de persoane. În cazul în care există un singur ofertant, vânzarea se poate efectua și către acesta la prețul aprobat de adunarea creditorilor.

Vânzarea se realizează individual, potrivit art. 117 din Legea 85/2014, cu respectarea dispozițiilor Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cât și a prevederilor art. 123 din Legea 71/2011, art. 1738 din Codul Civil, art. 846 alin. 12 din Codul de procedură civilă și art. 848 din Codul de procedură Civilă.

Art.1 Licitația publică pentru vânzare, se va desfășura la sediul lichidatorului judiciar, respectiv în localitatea Brașov, str. Olarilor nr.16, jud. Brașov.

Art.2 Comisia de licitație, este formată din 2 membri cu următoarea componență:

- președinte - asociatul coordonator al practicianului în insolvență CENTU S.P.R.L.;
- secretarul comisiei - un consilier juridic al lichidatorului judiciar CENTU S.P.R.L. . Creditorii pot desemna un reprezentant care să participe la licitație, în calitate de observator.

Art.3 Vânzătorul prin lichidator este obligat să publice anunțul de vânzare pentru bunurile ce urmează a fi valorificate, prin licitație, în două cotidiane – unul local și unul național;

Art.4 Anunțul publicitar va cuprinde:

a.) denumirea și adresa unității organizatoare, precum și situarea activelor supuse vânzării;

b.) adresa, data și ora desfășurării licitației pentru vânzarea bunurilor, precum și datele de desfășurare a următoarelor sedințe, la același preț de strigare în caz de neadjudecare;

c.) numărul de telefon și de fax la care se pot obține informații suplimentare despre activele ce fac obiectul vânzării, precum și despre posibilitatea achiziționării caietului de sarcini;

d.) prețul de pornire al licitației;

e.) cuantumul garanției de participare.

Art.5 Vânzătorul este obligat să pună la dispoziția celor care solicită, începând cu data apariției anunțului de vânzare, rapoartele de evaluare al bunurilor supuse vânzării precum și caietul de sarcini în care sunt prezentate bunurile, regulamentul de vânzare prin licitație și modalitatea de soluționare a incidentelor. Prețul caietului de sarcini, va fi de 0,5% din prețul de strigare al bunurilor oferite + TVA, însă nu mai puțin de 100 lei + TVA.

Art.6 Prețurile de pornire ale vânzării sunt cele aprobate de creditorii pe baza raportului privind propunerea de vânzare a bunurilor imobile identificate pe raza localităților Covasna și Comandău aflate în patrimoniul debitoarei BRAFOR S.A. – în faliment.

Art.7 La sedințele de vânzare a bunurilor pot participa persoane fizice sau persoane juridice în condițiile legii.

Art.8 Ofertanții depun la sediul organizatorului licitației, cu cel puțin 24 ore înainte de începerea licitației, următoarele documente:

a) ofertă scrisă privind achiziționarea bunului supus valorificării în care se va preciza prețul oferit și la care se va anexa dovada consemnării în contul RO28BRDE080SV44036400800, deschis la BRD Groupe Société Générale S.A., pe numele debitoarei falite, cod fiscal 5765942 a 20% din prețul de strigare al bunurilor ce se doresc a fi achiziționate. Modalitățile de plată a garanției de participare sunt: virament prin ordin de plată, vizat de bancă; CEC sau chitanța la casierie pentru sume sub 5.000 lei. Persoanele fizice pot achita garanția de participare și în numerar, la caseria vânzătoarei, în limita sumei de 10.000 lei.

b) actul care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie.

c) documente specifice, in functie de incadrarea juridica a ofertantilor, cu caracter exemplificativ:

i. copia certificatului de inmatriculare emis de Oficiul Registrul Comertului;

ii. copia certificatului de inregistrare fiscala;

iii. copie de pe actul de identitate.

Art.9 Comisia de licitatie va analiza documentele prezentate si va intocmi lista cuprinzand ofertantii acceptati, excluzandu-i de la participare pe cei care nu au indeplinit conditiile sau care nu au prezentat documentele cerute.

Art.10 a) Licitatiile se vor desfasoara sub conducerea comisiei de licitatie; Sedintele vor fi conduse de presedintele comisiei; **b)** In ziua si la ora stabilita pentru inceperea licitatiei, in cazul in care este prezent un singur participant, presedintele comisiei anunta obiectul licitatiei si constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru vanzare; **c)** Presedintele anunta pretul initial de vanzare de la care pomeste licitatia, cu precizarea pasului de licitare stabilit de comisie, adica 3% din pretul de pornire (suma rezultata urmand a fi rotunjita); **d)** Participantii la licitatie, vor prezenta oferta de pret prin strigare. Oferta trebuie sa respecte conditiile de salt (pasul) precizat la deschiderea licitatiei. Presedintele comisiei de licitatie anunta cu glas tare si clar suma oferita. **e)** Daca la a treia strigare a ultimei oferte nu se striga o suma mai mare, presedintele comisiei anunta adjudecarea bunurilor in favoarea participantului care a oferit ultima suma. **f)** Prevederile art. 846 alin 12 din Codul de procedura Civila „(12) In toate cazurile, la pret egal, va fi preferat cel care are un drept de preemtiune asupra bunului urmarit”, se aplica. **g)** Sedinta de licitatie se declara inchisa dupa anuntarea verbala a castigatorului de catre presedintele comisiei si dupa intocmirea procesului verbal de licitatie, care se semneaza de membrii comisiei si de adjudecatar. **h)** Procesul verbal impreuna cu documentele privind organizarea si desfasurarea sedintei de licitatie, se arhiveaza, potrivit legii la sediul lichidatorului judiciar, iar un exemplar din acesta se va depune la dosarul cauzei aflat la instanta. Procesul verbal de licitatie constituie baza legala a incheierii contractului sub forma autentica.

Art.11 Participantii pot formula contestatii in cazul in care considera ca nu s-au respectat dispozitiile legale referitoare la organizarea licitatiei. Contestatiile se formuleaza in conformitate cu art. 21 din legea 85/2006.

Art.12 In maximum 30 zile lucratoare de la adjudecare sau de la solutionarea contestatiilor, persoana careia i s-au adjudecat bunurile, este obligata sa achite integral pretul activului supus vanzarii in contul RO28BRDE080SV44036400800, deschis la BRD Groupe Société Générale S.A, pe numele debitoarei falite, cod fiscal 5765942.

Art.13 Daca adjudecatarul renunta la cumpararea bunului sau daca nu achita diferenta de pret, pierde garantia depusa fiind declarat adjudecatar fals, activul urmand a fi supus, din nou, procedurii de valorificare in conditiile ultimei sedinte organizate. După achitarea integrală a diferenței de pret, adjudecatarul si lichidatorul judiciar se angajează, ca în termen maxim de 10 zile lucrătoare, să se prezinte la notarul public competent, desemnat de Cențu SPRL, în

vederea întocmirii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică. Adjudecatorul va intra în stăpanirea de drept și de fapt asupra imobilului la data și în condițiile ce vor fi stipulate în contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică.

Art.14 În cazul în care nu s-a prezentat nici un ofertant la licitație sau nici unul din cei prezenți nu a oferit prețul de pornire, licitația se va repeta, potrivit anunțului publicitar de vânzare.

**Lichidator judiciar, CENTU SPRL
Asociat coordonator Centu Aurel**



A Str. Olariilor nr. 16 - 500003, Braşov - România
T 0268.418.699
E acentu@gmail.com

VIZAT SPRE
NESCRIERARE

Datele de identificare
ale imobilelor care fac parte din monumentul istoric denumit „Ansamblul tehnic Plan înclinat de la
Covasna-Comandău”, situate în orașul Covasna și asupra cărora se exercită dreptul de preemțiune
de către Orașul Covasna prin Consiliul Local al orașului Covasna

Nr. crt.	Denumirea imobilului	Elemente de identificare	Situația juridică
1	Linia de cale ferată forestieră CFF situat în orașul Covasna, conform listelor de inventariere, inclusiv pe cea al Planului Înclinat		Proprietar tabular S.C. BRAFOR S.A -în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL
2	Teren în suprafață de 5559 mp	CF nr.25461 Covasna, sub nr. cadastral 362, nr. top 2457/2, 2458/2, 2459/2, 2460/2, 2461/2, 2950/2/2, 2466/2/1/4/2, 2450/3/2, 2453/2/2/2, 2455/1/1/2, 2454/2/2/2, 2947/1/2, 2446/1/1/2, 2466/1/2/2, 4566/1/2/2, 2466/2/2/2/2	Proprietar tabular S.C. BRAFOR S.A -în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL
3	Pod Horgasz	Nr. inventar 10345	Proprietar tabular S.C. BRAFOR S.A -în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL

VIZAT SPRE
NESCIMILARE