



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 3232/11.06 .2019

Ind. dos.: 719

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea exercitării dreptului de preempsiune de către Oraşul Covasna prin Consiliul Local al oraşului Covasna pentru cumpărarea unor imobile care fac parte din monumentul istoric denumit „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău” - situate în oraşul Covasna

Pe raza administrativ-teritorială a oraşului Covasna şi a comunei Comandău se află Ansamblul Tehnic-Plan înclinat din Valea Zânelor, monument istoric, de categoria A- de utilitate publică, înscris în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul 2314/2004 al Ministerul Culturii şi Cultelor, Ordin actualizat prin Ordinul 2361/2010 poz. 318 şi 319.

Consiliul Judeţean Covasna intenţionează să cumpere de la S.C. BRAFOR S.A.-în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău”- situate în comuna Comandău, iar oraşul Covasna are intenţia să cumpere de la S.C. BRAFOR S.A.-în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău”- situate în oraşul Covasna.

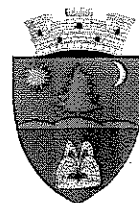
Acest ansamblu unic în lume este monument istoric de valoare excepţională doar pe hârtie, protejat de lege doar declarativ. Oraşul Covasna, ca staţiune de interes naţional, are un interes real în reabilitarea şi punerea în funcţiune a acestui monument istoric, de valoare excepţională, în vederea asigurării pentru numeroşii turişti care vin an de an la tratament, a unei posibilităţi inedite de petrecere a timpului liber.

Consider proiectul de hotărâre ca fiind oportun şi propun aprobarea lui.

Competenţa aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului Local Covasna.

În conformitate cu prevederile art.36, alin. (2), lit. c) şi ţinând cont de prevederile cuprinse în art.123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local hotărăşte cu privire la cumpărarea unor bunuri de interes local, în condiţiile legii privind administraţia publică locală, republicată cu modificările şi completările ulterioare, consider, ca proiectul de hotărâre poate fi supus spre analiză şi aprobare Consiliului Local.

Primar,
Gyerő József



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 3233/11.06.2019

Ind. dos.: 711

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință extraordinară din data de _____, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate al Direcției juridice și dezvoltarea teritoriului, avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Covasna, precum și avizul de legalitate al secretarului orașului.

Având în vedere:

-art.123 din **Legea administrației publice locale nr. 215/2001**, republicată, cu modificările și completările ulterioare

-art. 4 alin.(4) și (8) din **Legea nr.422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

văzând pozițiile 291 – 294 din anexa la **Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004** privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;

Iuând în considerare:

- adresa Primăriei orașului Covasna nr. 455/30.01.2019 către SC Brafos SA – prin lichidator Cențu SPRL

-adresa Ministerului Culturii și Identității Naționale nr.360/17.01.2017, înregistrată la Primăria orașului Covasna cu nr.455/28.01.2019;

-adresa Consiliului Județean Covasna nr. 1565/14.02.2019 înregistrată la Primăria orașului Covasna cu nr. 998/18.02.2019

-adresa S.C. BRAFOR S.A.–în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL nr.884/11.10.2018 înregistrată la Primăria orașului Covasna cu nr.ad 455/22.02.2019;

-adresa Direcției Județene Pentru Cultură Covasna nr.328/13.03.2019 înregistrată la Primăria orașului Covasna cu nr. ad.455/13.03.2019;

-adresa Primăriei orașului Covasna nr. ad 455/11.03.2019;

- Hotărârea Consiliului Județean nr. 97/2019 privind aprobarea 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 din data de 30 mai 2019, înregistrată la Primăria orașului Covasna cu nr. 3135/04.06.2019.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. “d”, alin. (6) lit. “a”, pct. 11 și ale art. 123, alin. (1) teza finală, art. 45, alin. (2), art. 115, alin. (1), lit. “b” din **Legea administrației publice locale nr. 215/2001**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Cu votul „pentru” a _____ consilieri, „împotrivă” a _____ consilieri și „abțineri” a _____ consilieri

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune de către Orașul Covasna prin Consiliul Local al orașului Covasna pentru cumpărarea imobilelor 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 orașul Covasna, aflate în proprietatea S.C. BRAFOR S.A.- în faliment prin lichidator judiciar CENȚU SPRL, având datele de identificare prevăzute în **anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Negocierea prețului de cumpărare a imobilelor prevăzute în art. 1 se va face cu proprietarul tabular al imobilelor de către o Comisie de negociere.

(2) Se mandatează Primarul Orașului Covasna în vederea desemnării prin dispoziție a comisiei care va participa la negociere.

(3) Atribuțiile comisiei vor fi stabilite în cuprinsul actului de desemnare.

(4) Cumpărarea propriu-zisă, precum și clauzele contractului de vânzare-cumpărare vor fi supuse în mod prealabil aprobării Consiliului Local al Orașului Covasna, în condițiile legii.

Art.3 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Covasna, Direcția de urbanism și Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Orașului Covasna.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

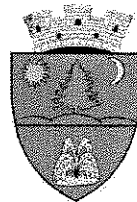
***CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
VASILICA ENEA***

Prezenta hotărâre se difuzează astfel:

- 1 ex. la Instituția Prefectului Judeșului Covasna;
- 1 ex. la Compartimentul administrație publică;
- 1 ex. la Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului;
- 1 ex. la Direcția Economică;
- 1 ex. la Consiliul Județean Covasna;
- 1 ex. la comuna Comandău;
- 1 ex. la S.C. BRAFOR S.A.- prin lichidator judiciar CENȚU SPRL

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 preempțiune
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 situată în orașul Covasna, conform listelor de inventariere, inclusiv pe cea a 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



JUDETUL COVASNA PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 3234 / 11.06.2019

Ind. dos.: 111

RAPORT

Privind aprobarea exercitării dreptului de preempțiune 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

Pe raza administrativ-teritorială a orașului Covasna și a comunei Comandău se află Ansamblul Tehnic-Plan înclinat din Valea Zânelor, monument istoric, de categoria A- de utilitate publică, înscris în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul 2314/2004 al Ministerul Culturii și Cultelor, Ordin actualizat prin Ordinul 2361/2010 poz. 318 și 319.

Consiliul Județean Covasna intenționează să cumpere de la S.C. BRAFOR S.A.-în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău”- situate în comuna Comandău, iar orașul Covasna are intenția să cumpere de la S.C. BRAFOR S.A.-în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL „Ansamblul tehnic-Plan înclinat de la Covasna-Comandău”- situate în orașul Covasna.

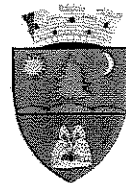
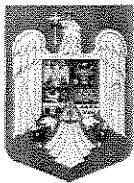
Acest ansamblu unic în lume este monument istoric de valoare excepțională doar pe hârtie, protejat de lege doar declarativ. Orașul Covasna, ca stațiune de interes național, are un interes real în reabilitarea și punerea în funcțiune a acestui monument istoric, de valoare excepțională, în vederea asigurării pentru numeroșii turiști care vin an de an la tratament, a unei posibilități inedite de petrecere a timpului liber.

Consider proiectul de hotărâre ca fiind oportun și propun aprobarea lui.

Competența aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului Local Covasna.

În conformitate cu prevederile art.36, alin. (2), lit. c) și ținând cont de prevederile cuprinse în art.123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la cumpărarea unor bunuri de interes local, în condițiile legii privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, consider, ca proiectul de hotărâre poate fi supus spre analiză și aprobare Consiliului Local.

Compartiment urbanism,
Balint Brigitta



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 3235 / 11.06 .2019.

Ind. dos.: I/1

AVIZ FAVORABIL

la proiectul de hotărâre 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

În conformitate cu prevederile art. 117 lit. a) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în:*

Temei legal general:

- art. 36 alin. (2) lit. “d”, alin. (6) lit. “a”, pct. 11, art. 45, alin. (2) și art. 115, alin. (1), lit. “b” din **Legea administrației publice locale nr. 215/2001**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Temei legal special:

-art.123 alin. (1) teza finala din **Legea administrației publice locale nr. 215/2001**, republicată, cu modificările și completările ulterioare

-art. 4 alin.(4) și (8) din **Legea nr.422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- pozițiile 291 – 294 din anexa la **Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004** privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;

SECRETAR,
Vasilica Enea

E.V./R.Zs.



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA



RO - 525200 Covasna, Str. Piliske nr. 1 Tel: +40-267-340001, fax.: 342679

Nr. înreg. 455/30.01.2019
Ind. Dos. W/G/1

Către,

S.C. BRAFOR S.A. – prin lichidator Cențu SPRL

Strada Olarilor nr. 16, Brașov

Urmare a adresei Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 308/17.01.2019 comunicată și Dumneavoastră “spre știință”, prin care s-a comunicat că ni s-a transferat dreptul de preemțiune al statului către Orașul Covasna, prin Consiliul Local al Orașului Covasna, vă rugăm să ne comunicați, de urgență, documentația privind intenția de vânzare a imobilelor înscrise în CF 25461, 24247, 24249, 24248 – parte a monumentului istoric denumit “Ansamblul tehnic Plan Înclinat de la Covasna - Comandău”, înscris în lista Monumentelor Istorice, cod LMI CV-II-a-A-13195.

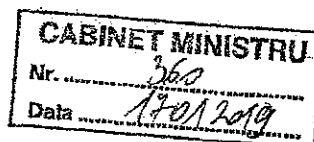
Cu stimă,

PRIMAR,
GYERŐ JÓZSEF

SECRETAR,
ENEA VASILICA



MINISTERUL CULTURII ȘI
IDENTITĂȚII NAȚIONALE



Către: Consiliul Local Covasna

D.P.C. nr.6861 /10.01.2019

Consiliul Județean Covasna

Spre știință: Sc. BRAFOR S.A.- în faliment prin lichidator Cențu SPRL, practicieni în insolvență
Str. Olarilor, 16, Brasov, jud. Brasov

Direcția Județeană pentru Cultură Covasna

REF: NEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

pentru imobilele situate în com. Comandău, înscrise în cartea funciară nr. 25461, 24247, 24249, 24248, jud. Covasna, parte din monumentul istoric denumit "Ansamblul tehnic Plan înclinat de la Covasna-Comandău", înscris în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI CV-II-a-A-13195

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare a imobilelor situate în com. Comandău, înscrise în cartea funciară nr. 25461, 24247, 24249, 24248, jud. Covasna, parte din monumentul istoric, denumit "Ansamblul tehnic Plan înclinat de la Covasna-Comandău", înscris în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI CV-II-a-A-13195

În baza prevederilor art. 4, alin. (4) și art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii și Identității Naționale nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului susmenționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

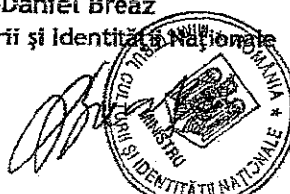
- orice intervenție asupra imobilului inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale conform prevederilor art. 23 și ale art. 33 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;
 - conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;
 - conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.
- O altă obligație care incumbă proprietarilor imobilului este aceea de a respecta O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al cercetărilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național.

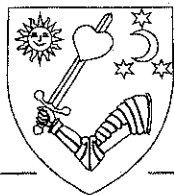
Conform prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori. Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Valer-Daniel Breaz

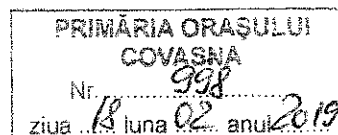
Ministrul Culturii și Identității Naționale





Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

Nr. 1565 /14.02.2019



Către

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA ✓

Spre știință

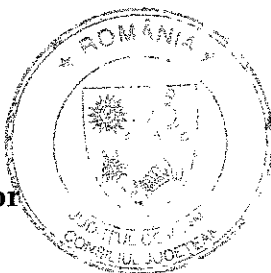
Ministerul Culturii și Identității Naționale
SC Brafor SA prin lichidator Cențu SPRL

Alăturat prezentei Vă înaintăm spre luare la cunoștință adresele Consiliului Județean Covasna nr. 1036 și 1037/ 11.02.2019 prin care s-a comunicat, SC Brafor SA prin lichidator Cențu SPRL, respectiv Consiliul local al comunei Comandău că **Județul Covasna, prin Consiliul Județean Covasna își exercită dreptul de preemțiune** conferit de art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare în ceea ce privește imobilele situate în comuna Comandău, înscrise în CF nr. 25461, 24247, 24249, 24248 precum și 23088, 23072, 23339 și 23338 arătate în adresele Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 352/17.01.2019 și 360/17.01.2019.

Cu stimă,

Președinte

TAMÁS Sándor

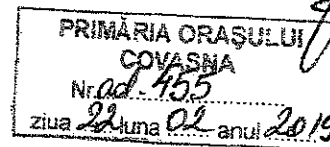


Director executiv

SZTAKICS István Attila

SzIA

M. solicitare G.L. - chivane
M. Păloni AI
Subject: ref. solicitare nr. 455/30.01.2019 comunicam adresa 884-11.10.2018 - Ministerul Culturii
- rescănat
From: Aurel Centu <acentu@gmail.com>
Date: 2019. 02. 22. 12:51
To: primar@primariacovasna.ro



Buna ziua,

referitor la solicitarea Dvs. cu nr. 455/30.01.2019, privind comunicarea documentatiei privind
intentia de vanzare comunicata Ministerului Culturii si Identitatii Nationale,

atasat regasiti adresa 884-11.10.2018 comunicata Ministerului Culturii si Identitatii Nationale,
precum si documentele emise de catre M.C.I.N. referitor la intentia de vanzare.

Multumim,

CENTU S.P.R.L.

Cod fiscal : 22271116

Nr. înreg. în Registrul societăților profesionale U.N.P.I.R : RSP 0258 / 2006

Sediul : Brașov , str. Olarilor nr. 16

Telefon fix / fax : 0268 418 699

E-mail : acentu@gmail.com

*Stilul
cuvantelor
de la preamtiune
prin HCL*

— Attachments: —

adresa 884-11.10.2018 - Ministerul Culturii - rescănat.pdf	703 KB
Adresa DPC nr. 6861-10.01.2019 - Min. Cult. - renunțare drept de preemțiune.pdf	63,4 KB
Adresa 82-21.01.2019 - ref. notificare preemțiune - bunuri Covasna - Comandau.pdf	1,5 MB



Arhivă Județeană pentru Cultură
Covasna
Nr. 1023
Data 12 iunie 2018

Nr. : 884/11.10.2018

**CĂTRE
MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA**

Sfântu Gheorghe, str. Gábor Áron, nr. 1, cod poștal 520003, jud. Covasna

Subscrisa SC BRAFOR SA - în faliment, prin lichidator judiciar CENTU SPRL, numit de Tribunalul Brașov - judecătorul sindic în cauza ce formează obiectul dosarului de faliment nr. 62/62/2001, conform încheierii de sedință a camerei de consiliu din data de 11.02.2015, rămasă definitivă urmare a Hotărârii Curții de Apel Brașov nr. 349/09.06.2015,

depunem înștiințare despre intenția S.C. BRAFOR SA - în faliment, prin lichidator CENTU S.P.R.L. de a înstrăina monumentul istoric denumit generic "Ansamblu tehnic Plan înclinat de la Covasna - Comandău", potrivit celor ce urmează.

În temeiul prevederilor Legii 85/2006 - legea insolvenței, am procedat la identificarea tuturor bunurilor aflate în proprietatea SC BRAFOR SA - în faliment.

Cu această ocazie, a fost identificat și activul fostei fabrici de cherestea Comandău și Călea ferată îngustă Covasna - Comandău.

Am constatat de asemenea că bunurile ce compun respectivele active, fac parte din monumentul istoric denumit generic «Ansamblu tehnic Planul înclinat de la Covasna - Comandău» înscris în Lista Monumentelor istorice din anul 2004 la poziția 292 cod identificare CV-II-m-A-13.195, având subpunctele:

- CV- II-m-A-13.195.01- Planul înclinat - situat în oraș Covasna -1886, sf.sec XIX ;
- CV- II-m-A-13.195.02 Clădiri anexe - situate în oraș Covasna -1886, sf.sec XIX ;
- CV- II-m-A-13.195.03- Căle ferată îngustă - oraș Covasna și comuna

Comandău -1891, sf.sec XIX , toate acestea fiind situate pe teritoriul orașului Covasna și comunei Comandău , astfel cum rezulta din Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice , actualizată .

Urmare a identificării și aprobării comitetului creditorilor debitoarei falite din data de 09.01.2017, activele ce compun monumentul istoric denumit generic «Ansamblu tehnic Planul înclinat de la Covasna - Comandău au fost evaluate de evaluatorul autorizat GASPARI KITT PFA - expert tehnic judiciar - expert autorizat ANEVAR .

Din datele prezentate de către evaluator urmare a identificării bunurilor, prin Raportul de evaluare nr. 150/02.08.2018 (anexat prezentei) a estimat prețul de vânzare al componentelor

monumentului istoric denumit generic « *Ansamblu tehnic Planul inclinat de la Covasna – Comandău* », rezultând următoarea situație :

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,

și

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 trafa cu nr. cad. 23339-C10; cabină poartă cu nr. cad. 23339-C11; magazie cu nr. cad. 23339-C12.

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

DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

Terenul aferent Stației de Triaj Comandău este un teren tipic stațiilor de triaj și incintelor industriale, aici funcționând până în anul 1999 pe lângă activități specifice călor 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 de clădiri conform CF, terenul este ocupat de platforme de depozitare, linii de cale ferată îngustă și drumuri.

Terenul are suprafața de 51.088 mp (înscris în două CF-uri distincte, care se evaluează împreună) și suprafața 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.

DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR IMOBILULUI

CF nr. 23088

Nr. cad. 23088-C1 – atelier mecanic

o An PIF: cca 1930

o regim de înălțime: P

o Sc = 1103,82 mp cf. releveu

o Sd = 1103,82 mp cf. releveu

o Su = 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, învelitoare din hidroizolație bituminoasă distrusă

☐ tâmplărie din lemn și metalică

☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple

☐ pardoseală ciment scivisit

☐ 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 :

o Sc = 319 mp

o Sd = 319 mp

o Su = 290 mp cf. releveu

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 (fănar)

- 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 fănar și un șopron. Utilizat ca fănar.

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.

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, buiandrugi 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.

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 apreciabilă de cca 100 ani care are în componență două încăperi cu destinația de atelier . În prezent nefolosita, neutilizabilă.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din piatră și elevații din cărămidă
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu contraforți din cărămidă, buiandrugi beton armat, fără centuri, planșeu terasă din beton armat cu învelitoare din hidroizolație bituminoasă ;
- ☐ tâmplărie din lemn
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple

- ☐ pardoseli ciment sclivisit 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.

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
- ☐ tencuiele drișcuite, finisaje simple, tâmplărie din lemn
- ☐ pardoseli ciment sclivisit
- ☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: medie, fiind renovat parțial în anii 2010

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

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

CF nr. 23339

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.

Nr. cad. 23339-C2 – centrala termică

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 scivisit
- ☐ 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: fereste 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. relevu

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

o Su = 64 mp cf. relevu

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 sclivisit, 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

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
- ☐ utilități: energie electrică

Starea tehnică: stare 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.

Cad. 23339-C8- magazine

o An PIF 1930;

o Regim inaltime P

o Sc = 46,92 mp cf. releveu

o Sd = 46,92 mp cf. releveu

o Su = 39 mp cf. releveu

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
- ☐ tencuieli drișcuite, finisaje simple
- ☐ pardoseli ciment sclivisit
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

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

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
- ☐ 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 drișcuite și finisaje simple
- ☐ pardoseli dușumea din lemn
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: întreținută satisfăcător.

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

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, nefuncționabil.

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, părăsită.

Caracteristicile construcției:

- ☐ fundații continue din beton simplu
- ☐ structura de rezistență din pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, învelitoare din hidroizolație bituminoasă
- ☐ tâmplărie lemn
- ☐ tencuieli brute, fără finisaje
- ☐ pardoseală pământ la demisol, beton brut la parter
- ☐ construcția este racordată la utilitățile: energie electrică

Starea tehnică: construcția este dezafectată, structura deteriorată, hidroizolația distrusă, planșeul de terasă puternic afectat, tâmplăria distrusă în întregime, tencuielile distruse, instalația electrică distrusă.

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

Nr. cad. 23339- C12 – magazie (folosința 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 bârne 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 proprietății imobiliare este de 597.000 lei fara t.v.a. din care :

- valoarea construcțiilor = 305.000 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 loc. Comandău.

DESCRIEREA TERENULUL, TIPUL ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: teren intravilan cu suprafața 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 lei fara t.v.a.

c) 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 magazii și anexă) au fost demolate.

AMPLASAMENT: intravilanul oraș Covasna, str. Gara Mare nr. 1

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.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR IMOBILULUI

Nr. cad. 25461-C5 – Remize M

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 dărânată.

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 fara t.v.a.

d) Linii de cale ferată forestieră (CFF), linii de garaj și construcții speciale aferente (poduri, plan înclinat, schimbător cale, grajd înscrise în Listele de inventariere nr. 4 și 6. Ja

AMPLASAMENT: intravilanul și extravilanul orașului Covasna și a comunei Comandău

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: construcții speciale de tip linii ferate forestiere și construcții anexe;
(nr. inv. 10338, 10406, 10339, 10340, 10327, 10341, 10343)

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 Mompugo) 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 Zănelor 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 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.

Potrivit măsurărilor topografice executate, la ora actuală lungimea totală a axului căii ferate (inclusiv ramificații) este de 27.447 m.

Lungimea totală a șinei este de $2 \times 27.447 - 638$ (linia comună la șiclău) = 53.618 m.

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

Distanța medie dintre traversele de lemn: 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 nefuncțională.

Problema reluării activității în scop forestier nu este actuală, există un proiect de utilizare în scop turistic al Consiliului Județean Covasna. Începând cu anul 2008, au fost executate anumite lucrări de reabilitare ale liniei, de către Asociația "Șiclău" în colaborare cu Primăriile Covasna și Comandău. Ca urmare, în prezent se circulă, în administrarea Asociației pentru păstrarea liniilor înguste din România, pe o distanță de cca. 1,8 km, între Hotel Clermont din Covasna și Târrét (Șiclău), sâmbăta și duminica pe timp de vară. De asemenea, în Comandău se circula pe linia de la Halom în fiecare an, cu ocazia zilelor Comandăului. Potrivit termenilor de referință ai evaluării, aceste lucrări de reabilitare nu se iau în considerare în prezenta evaluare, linia de cale ferată se evaluează în starea lăsată de BRAFOR SA.

Având în vedere cerințele de siguranță incomparabil mai mari în cazul unui transport de persoane decât în cazul transportului în scop forestier, considerăm că nici partea în stare relativ mai bună nu corespunde acestor cerințe de securitate, fiind necesară refacerea întregii suprastructuri a liniei și repararea infrastructurii. Astfel, șinele actuale (cele neînlocuite) se pot valorifica doar ca fier vechi, iar traversele ca lemn de foc (atât șinele cât și traversele au o vârstă de peste 100 de ani). Aparat de cale, indicatorii de cale, pasajele de nivel etc. sunt distruse în totalitate.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SPECIALE CARE DESERVESC LINIA FERATĂ

Nr. inv. 10325 – Schimbător de cale

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

Schimbătorul de cale nu 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 Horgász

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.

Nr. inv. 10343 Pod CFF Hankó

Podul de peste pârâul Hankó a fost un pod din lemn care a fost distrus în totalitate, la fel ca și podul de la planul înclinat. Podul a fost reconstruit cu suprastructura metalică în anul 2003 de către Asociația Șiclău, însă nici acesta nu este circulabil în prezent. Podul din aflat în inventarul BRAFOR nu mai există, astfel nu se evaluează.

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.

Valoarea de vanzare estimate = 565.000 lei , fara t.v.a.

e) 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.

AMPLASAMENT: intravilanul loc. 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. Dschiderea la drum este de 49,65 ml.

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

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR 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 bârne 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.

Nr. cad.23338 – C2 brutarie

- An PIF : cca 1955 -1960
- Regim înălțime: P;
- SC = 193,55 m.p
- Sd = 193,55 mp;
- 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 subansamblele, crăpături la pereți, tencuieli, tâmplărie și învelitoare avariate, neutilizabil în starea actuală.

Nr. cad.23338 - C3 – garaj

- 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 bârne 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 sclivisit
 - ☐ utilități: energie electrică
- Starea tehnică: satisfăcătoare

Valoarea proprietatii imobiliare este de 175.000 lei fara t.v.a. din care :

- valoarea constructiilor = 120.000 lei ;
- valoarea terenului = 25.000 lei;

f) Bunuri mobile înscrise în listele de inventariere

1. Locomotiva 764.379 cu nr.inventar 40072
2. Locomotiva 764-455 cu nr.inventar 40602

DESCRIEREA BUNULUI

1. Locomotiva 764.379 cu nr.inventar 40072

Denumirea și tipul bunului: *Locomotiva cu abur pentru ecartament îngust 760 mm, tip Dt – n2, seria CFF (Căile Ferate Forestiere) 764.379*

Date tehnice

- constructor: Sovrommetal Reșița, România
 - număr de fabricație: 957
 - anul de fabricație: 1951
 - greutate în stare goală: 20,5 tf - greutate în stare de serviciu: 25,8tf - diametrul roților: 750mm - forța de tracțiune: 4473 kgf - număr cilindri: 2 - combustibil: cărbune - ecartament: 760 mm - lungimea locomotivei: 7101mm ;
- Locomotiva a fost utilizată la tracțiunea trenurilor pe caile ferate forestiere Covasna – Comandau până la încheierea exploatarei – 1999.

Starea tehnică: Conform raportului de expertiză nr. 12/2005, întocmit în vederea clasării, locomotiva era în stare de conservare satisfăcătoare, cu toate piesele principale complete. Necesita o revizie a cazanului și aparatului de rulare, completarea cu piese mărunte și vopsire și inscripționare.

În prezent, după 13 ani de neutilizare, neîntreținere, pe lângă piesele mărunte au fost descompletate și dispărute și piese importante descompletate și cu o pereche de roți lipsă, locomotiva se află în stare tehnică mult mai proastă decât în momentul expertizei (vizibil și prin

compararea fotografiilor). La data inspecției locomotiva nu era în stare de funcționare. Locomotiva este neutilizată și nepomite de foarte mulți ani, necesită revizie completă cu o nouă expertiză efectuată în prealabil, fiind nefuncțională în prezent. Din cauza neutilizării îndelungate (aproape 20 de ani), trebuie schimbată toată țevăria și completate piesele lipsă, pe lângă cele menționate în expertiza din 2005.

2. Locomotiva 764-455 cu nr.inventar 40602

Locomotiva cu abur pentru ecartament îngust 760 mm, tip Dt – n2, seria CFF (Căile Ferate Forestiere) 764.455

Date tehnice

- constructor: Combinatul Metalurgic Resita, Romania
- număr de fabricație: 1194
- anul de fabricație: 1955
- greutate în stare goală: 20,5 tf - greutate în stare de serviciu: 25,8 tf - diametrul roților: 750mm - forța de tracțiune: 4473 kgf - număr cilindri: 2 - combustibil: cărbune - ecartament: 760 mm - lungimea locomotivei: 7101mm

Starea tehnică: Conform raportului de expertiză nr. 12/2005, întocmit în vederea clasării, locomotiva era în stare de conservare satisfăcătoare, cu toate piesele principale complete. Necesita o revizie a cazanului și aparatului de rulare, completarea cu piese mărunte și vopsire și inscripționare.

În prezent, după 13 ani de neutilizare, neîntreținere, pe lângă piesele mărunte au fost descompletate și dispărute și piese importante descompletate, locomotiva se află în stare tehnică mult mai proastă decât în momentul expertizei (vizibil și prin compararea fotografiilor). La data inspecției locomotiva nu era în stare de funcționare. Locomotiva este neutilizată și nepomite de foarte mulți ani, necesită revizie completă cu o nouă expertiză efectuată în prealabil, fiind nefuncțională în prezent. Din cauza neutilizării îndelungate (aproape 20 de ani), trebuie schimbată toată țevăria și completate piesele lipsă, pe lângă cele menționate în expertiza din 2005. După estimarea specialiștilor consultați de Consiliul Județean Covasna, reabilitarea și punerea în funcțiune a locomotivei ar costa în jur de 70.000 – 100.000 EUR.

Observație: Întrucât plăcuțele cu numărul serie CFF și cu numărul de inventar erau demontate la data inspecției, identificarea celor două locomotive s-a făcut în baza indicației reprezentantului Primăriei Comandău. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea identificării.

Concluzii : valoarea de vanzare a activelor imobile care compun monumentul istoric denumit generic “*Ansamblu tehnic Plan înclinat de la Covasna – Comandău*” estimată prin raportul de evaluare se propune a se valorifica în bloc, prin licitație publică cu vanzare este de 1.382.100 lei fara t.v.a. astfel :

- a) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23088 și 23339 Comandău
- teren și construcții.....=597.000 lei;
- b) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23072 Comandău
- teren.....= 5.100 lei;

c) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 25461 Covasna
-teren și construcții.....= 40.000 lei;

d) Cale ferată forestieră și construcții speciale aferente.....=565.000 lei;

e) Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 23338 Comandău,
compusă din teren, și construcții..... =175.000 lei

La valoarea de mai sus se adauga si valoarea bunurilor mobile identificate in remiza din
imobilul atelier mecanic Nr. cad. 23088- Comandău , astfel :

f) Bunuri mobile doua locomotive= 64.000 lei;

Valoarea totala a bunurilor mobile si imobile din compunerea monumentul istoric denumit
generic " *Ansamblu tehnic Plan inclinat de la Covasna - Comandău*" proprietatea SC Brafor
SA -in faliment ce se propun a se valorifica in bloc este de 1.446.100 lei fara t.v.a.

Având în vedere prevederile articolelor 4 - 8 și art. 36 alin (4) litera a) din Legea
422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, prezenta reprezinta instiintarea despre
intentia S.C. BRAFOR SA - in faliment prin lichidator CENTU S.P.R.L. de a instraina
monumentul istoric denumit generic " *Ansamblu tehnic Plan inclinat de la Covasna -
Comandău*" in conditiile prevazute de art 116 din Legea 85/2006 privind procedura insolventei,
respectiv *in bloc* prin licitatie publica cu strigare, pret de pornire **1.446.100 lei fara T.V.A. .**

Ca urmare, solicităm ca în termenul legal sa vă exercitati, potrivit prevederilor art. 36
alin 4 lit. a din Legea 422/2001 și cele ale art. 1730 și următoarele din Codului Civil, dreptul de
preemțiune al statului prin Ministerul Culturii și Identității Nationale, sau după caz, al unității
administrativ - teritoriale, în condițiile Legii 422/2001.

Prezenta este întocmită în două exemplare, unul pentru Ministerul Culturii și Identității
Nationale prin Direcția Județeană pentru Cultură Covasna și una pentru Brafor SA - în faliment.

Anexăm prezentei, în original, Raportul de Evaluare nr. 150/02.08.2018, cuprinzând 10
volume și anexe cuprinzând documente aferente, privind evaluarea componentelor monumentului
istoric denumit generic « *Ansamblu tehnic Planul inclinat de la Covasna - Comandău* », întocmit
de către expert tehnic judiciar, evaluator autorizat ANEVAR, Gaspar Kitti - P.F.A.

SC BRAFOR SA - in faliment
prin lichidator judiciar CENTU SPRL
prin asociat coordonator, Cențu Aurel



/MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA



520003, Sf. Gheorghe; Str. Găbor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România
Tel./Fax: (00)40/267/351374
Tel. monumente: (00)40/267/315953
E-mail: djcpncovasna@gmail.com
Cod fiscal: 4404494



Nr. 82 / 21.01.2019

Către

CENTU SPRL

Str. Olarilor, 16, Brăso.

Tel: 0722-682086

COMUNICARE

Revenind la documentația înregistrată la DJCC sub nr. 1023/12.10.2018 prin care ați înștiințat Direcția Județeană pentru Cultură Covasna despre intenția de înstrăinare a monumentului istoric „Ansamblul tehnic Plan înclinat de la Covasna – Comandău” de către S.C. BRAFOR S.A., prin lichidatorul judiciar CENTU SPRL, în baza comunicării primite de la Ministerul Culturii și Identității Naționale, Cabinet Secretar de Stat Alexandru Pugna nr. 27 A.P./08.01.2019, Vă comunicăm următoarele:

1. În dosarul de preemțiune întocmit de către CENTU SPRL sunt incluse două bunuri culturale mobile clasate în categoria juridică „Tezaur” conform Ordonanței MCC nr. 2020 din 19.01.2006, după cum urmează:
 - *Locomotivă cu abur pentru ecartament îngust 760 mm, Nr. fabricație 957, tip Dt-n2, seria CFF 764.379, constructor Sovronmetal Reghin, România, anul fabricației: 1951.*
 - *Locomotiva de abur pentru encadrament îngust, seria 764 455, tip Dt-n2, nr. Fabricație 1194, constructor Combinatul Metalurgic Reșița, anul fabricației: 1955.*
 - *Comercializarea bunurilor culturale mobile clasate în categoria juridică „Tezaur” cade sub incidența Legii nr. 182/2000 privind protejerea patrimoniului cultural național mobil.*
2. Ministerul Culturii și Identității Naționale a comunicat prin domnul Alexandru Pugna, Secretar de Stat (nr. DJC Covasna 37/11.01.2019) intenția statului român de a-și exercita dreptul de preemțiune pe baza Art. 35. și Art. 36 din Legea 182 din 2000 privind protejerea patrimoniului cultural național mobil, resp. Art 10. și 11 din HG 1420 din 2003 pentru aprobarea Normelor privind comerțul cu bunuri culturale în cazul în care identificarea clară a bunurilor culturale mobile clasate în categoria

*juridică „Tezaur” va fi efectuată de către proprietar. În acest sens proprietarul S.C. BRAFOR S.A., prin lichidator CENTU SPRL este responsabil pentru identificarea exactă a bunurilor culturale mobile clasate în categoria tezaur. În cazul bunului cultural mobil: *Locomotivă cu abur pentru ecartament îngust 760 mm, Nr. fabricație 957, tip Dt-n2, seria CFF 764.379, constructor Sovrommetal Reghin, România, anul fabricației 1951* identificarea poate fi efectuată și în lipsa numărului serie CFF. Se vor lua în considerare Nr. de fabricație. Există și documentație fotografică anexată dosarului de clasare, care poate fi accesată pe site-ul: <http://clasate.cimec.ro/detalii.asp?tit=Locomotiva-Sovrommetal-Resita-Locomotiva-cu-aburi&k=DFE57229AAA611DAA0605254ABDD25F5>, Poziția 6.*

3. Potrivit prevederilor Art. 35, alin. 1 din Legea nr. 182/2000 „Vânzarea publică a bunurilor culturale mobile aflate în proprietate privată sau intermedierea vânzării se efectuează numai prin operatori economici autorizați, cu respectarea prevederilor prezentei legi”. Totodată prevederile Art. 1, alin 1. și 2 din HG 1420 din 2003 specifică: „(1.) Comercializarea bunurilor culturale mobile aflate în proprietate privată poate fi efectuată numai de către agenții economici care au obținut autorizația de funcționare eliberată de Ministerul Culturii și Cultelor în baza avizului Comisiei Naționale a Muzeelor și Colecțiilor. (2) Comercializarea bunurilor culturale mobile, precum și eliberarea autorizației de funcționare, prevăzută la alin. (1), se efectuează în condițiile Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil și ale prezentelor norme.”
4. Proprietarul S.C. BRAFOR S.A., prin lichidator CENTU SPRL va apela obligatoriu la unul dintre operatorii autorizați în comerțul cu bunuri culturale mobile în vederea vânzării separate a bunurilor culturale mobile clasate. Operatorul economic autorizat va aplica prevederile care instituie dreptul de preemțiune al statului român conform Art. 35 și 36 din Legea 182/2000, resp. Art. 10. din HG 1420/2003.
5. În legătură cu poziția a Ministerului Culturii și Identității Naționale privind exercitarea dreptului de preemțiune al statului român conform Legii 422 din 2001 în cazul intenției de vânzare a monumentului istoric „Ansamblu tehnic plan înclinat de la Covasna – Comandău” (fără bunurile culturale mobile clasate în categoria tezaur) de către S.C. BRAFOR S.A., aflat în faliment, prin lichidator juridic CENTU SPRL, Direcția Județeană pentru Cultură Covasna încă nu a primit răspuns din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Cu stimă,

Dr. Kelemen Antonia-Izabella
Consilier superior
Delegat Cf. Anexa la Ordin 266/ 26.07.2018



Csáki Árpád
Consilier superior



*Prin decizia
a Consiliului
Local nr. 13/13.03.2019*



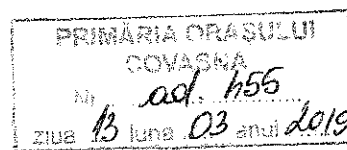
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA



520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna,
România
Tel/Fax: (00)40/267/351374
Tel. monumente: (00)40/267/315953
E-mail: djcpncovasna@gmail.com
Cod fiscal: 4404494

Nr. 328 / 13.03.2019

Către,
Primăria Orașului Covasna
525200-Covasna, Str. Piliske nr. 1.
Tel: 0267-340001, Fax: 0267-342679
E-mail: primar@primariacovasna.ro



Spre știință,

1. SC BRAFOR SRL aflat în insolvență reprezentat prin Cențu SPRL
E-mail: acentu@gmail.com
2. Consiliul Județean Covasna
3. Consiliul Local al comunei Comandău

COMUNICARE

Revenind adresa Dvs. înregistrată la Direcția Județeană de Cultură Covasna sub nr. 304/11.03.2019 prin care ne informați despre hotărârea Consiliului local Covasna din data de 08.03.2019 privind intenția de a exercita dreptul de preemțiune asupra părții din monumentul istoric „Ansamblu tehnic – Planul înclinat de la Comandău”, situat în oraș Covasna și sat Comandău, județul Covasna, având cod LMI 2015: CV-II-a-A-13195, Vă comunicăm următoarele:

1. Pe baza Art. 4. Alin. 4 din Legea 422/2001 reactualizată monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale Statului Român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.
2. Ministerul Culturii și Identității Naționale a comunicat oficial (Nr. DJC Covasna 88/22.01.2019) **decizia de neexercitare a dreptului de preemțiune al Statului Român asupra monumentului istoric „Ansamblu tehnic – Planul înclinat de la**

Comandău ”, situat în oraș Covasna și sat Comandău, județul Covasna, având cod LMI 2015: CV-II-a-A-13195. Pe baza Art. 4. Alin. 8 din Legea 422/2001 acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile. ✓

3. Dosarul de preemțiune întocmit de către SC BRAFOR SRL, lichidator judiciar Cențu SPRL conține și două bunuri culturale mobile clasate în categoria juridică Tezaur (clasate pe baza Ordonanței MCC nr. 2020 din 19.01.2006) după cum urmează:

– *Locomotivă cu abur pentru ecartament îngust 760 mm, Nr. fabricație 957, tip Dt-n2, seria CFF 764.379, constructor Sovronmetal Reghin, România, anul fabricației: 1951*

– *Locomotiva de abur pentru encadrament îngust, seria 764 455, tip Dt-n2, nr. Fabricație 1194, constructor Combinatul Metalurgic Reșița, anul fabricației: 1955*

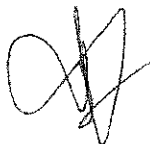
Ministerul Culturii și Identității Naționale a comunicat prin domnul Alexandru Pugna, Secretar de Stat (nr. DJC Covasna 37/11.01.2019) intenția statului român de a-și exercita dreptul de preemțiune asupra celor două bunuri culturale mobile clasate în categoria juridică tezaur pe baza Art. 35. și Art. 36 din Legea 182 din 2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, resp. Art 10. și 11 din HG 1420 din 2003 pentru aprobarea Normelor privind comerțul cu bunuri culturale în cazul în care identificarea clară a acestora va fi efectuată de către proprietar.

4. SC BRAFOR SRL, prin lichidator judiciar Cențu SPRL a fost informat despre decizia Ministerului Culturii și Identității Naționale prin comunicarea DJC Covasna nr. 82/21.01.2019. Prin urmare SC BRAFOR SRL, prin lichidator judiciar Cențu SPRL nu poate oferi spre vânzare/spre exercitarea dreptului de preemțiune către autoritățile publice locale bunuri culturale mobile descrise mai sus, acestea vor fi scoase din dosarul de preemțiune.

Cu stimă,

Dr. Kelemen Antonia-Izabella

Director executiv



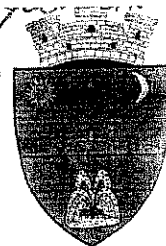
Csáki Árpád

Consilier superior





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA



RO - 525200 Covasna, Str. Piliske nr. 1 Tel: +40-267-340001, fax.: 342679

Nr. înreg. ad. 455 / 11.03 .2019
Ind. Dos. 01C/16

Către,

1. S.C. BRAFOR S.A. – în faliment,
prin lichidator judiciar CENTU SPRL
2. Direcția Județeană pentru Cultură
3. Consiliul Județean Covasna
4. Consiliul Local al comunei Comandău

Urmare a documentației transmise de Dumneavoastră, la solicitarea noastră, a analizării ei în ședința Consiliului local din 8 martie 2019,

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, vă comunicăm intenția noastră fermă **de a ne exercita dreptul de preemțiune** asupra părții din monumentul istoric "Ansamblul Tehnic Plan Înclinat de la Covasna-Comandău", înscris în lista monumentelor istorice, care se află pe raza administrativ-teritorială a Orașului Covasna, parte care reprezintă un **subansamblu funcțional, în interes turistic**, conform prevederilor art. 116 alin. (4) din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței, aplicabilă.

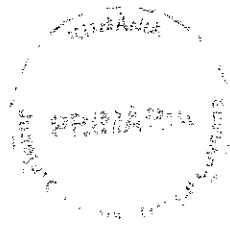
Conform prevederilor art. 5 alin. (2), art. 21 alin. (1) și (2), art. 23, art. 36 alin. (2) lit. "c" din Legea 215/2001 – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cele două autorități publice locale, Primarul și Consiliul Local, ne exercităm dreptul de preemțiune asupra următoarelor bunuri:

- Proprietate imobiliară înscrisă în CF 2541 Covasna, sub nr. cadastral 362, teren în suprafață de 5559 mp. și remiza C5 din strada Gara Mare nr. 1
- Linia de cale ferată forestieră (CFF) situată în Orașul Covasna conform listelor de inventariere, inclusiv pe cea a Planului Înclinat.
- Una dintre locomotivele de abur pentru ecartament îngust -

Cu stimă,

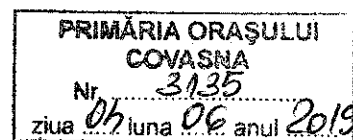
PRIMAR,
GYERŐ JÓZSEF

E.V./T.A.



SECRETAR,
ENEA VASILICA

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA



HOTĂRÂREA 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

Consiliul Județean Covasna,

întrunit în ședință ordinară la data de 30 mai 2019;

analizând Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Covasna 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,

având în vedere:

- Raportul de specialitate al Direcției juridice și dezvoltarea teritoriului, precum și Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Covasna, întocmite în acest sens;

- art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 4 alin. (4) și (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

văzând poziția nr. 292 din anexa la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind probarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;

luând în considerare:

- adresa Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 352/17.01.2019, înregistrată la Registratura Generală a Consiliului Județean Covasna cu nr. 1036/30.01.2019;

- adresa Consiliului Județean Covasna nr. 1036/11.02.2019; a m

- adresa S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator judiciar CENTU S.P.R.L., înregistrată la Registratura Generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 2806/21.03.2019;

- adresa Consiliului Județean Covasna nr. 4594/07.05.2019;

- adresa S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator CENTU S.P.R.L. nr. 579/16.05.2019, înregistrată la Registratura Generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 5428/20.05.2019;

în baza art. 91 alin. (1) lit. c) și în temeiul art. 97 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune de către Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna pentru cumpărarea imobilelor 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 comuna Comandău, aflate în proprietatea S.C. BRAFOR S.A. – în faliment prin lichidator judiciar CENTU SPRL, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Negocierea prețului de cumpărare a imobilelor prevăzute în art. 1 se va face cu proprietarul țabular al imobilelor de către o Comisie de negociere.

(2) Se mandatează Președintele Consiliului Județean Covasna în vederea desemnării prin dispoziție a comisiei care va participa la negociere.

(3) Atribuțiile comisiei vor fi stabilite în cuprinsul actului de desemnare.

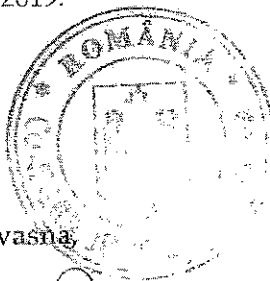
(4) Cumpărarea propriu-zisă, precum și clauzele contractului de vânzare-cumpărare vor fi supuse în mod prealabil aprobării Consiliului Județean Covasna, în condițiile legii.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Președintele Consiliului Județean Covasna, Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului și Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

Comuna Bixad, la 30 mai 2019.

Contrasemnează,
Secretar al județului Covasna,
VARGA Zoltan

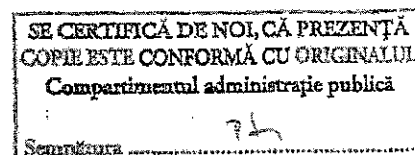
Președinte,
TAMÁS Sándor

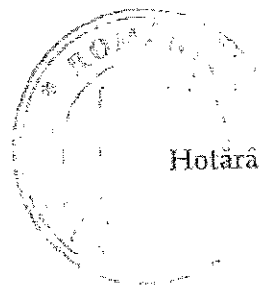


Prezenta hotărâre se difuzează astfel:

- 1 ex. la Instituția Prefectului Județului Covasna;
- 2 ex. la Compartimentul administrație publică;
- 1 ex. la Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului;
- 1 ex. la Direcția economică;
- 1 ex. la orașul Covasna;
- 1 ex. la comuna Comandău;
- 1 ex. la S.C. BRAFOR S.A., prin lichidator judiciar CENTU SPRL.

SzR





Anexă la
Hotărârea nr. 97 /2019

Datele de identificare
ale imobilelor care fac parte din monumentul istoric denumit "Ansamblul tehnic - Plan
înclinat de la Covasna-Comandău", situate în comuna Comandău și asupra cărora se
exercită dreptul de preemțiune de către Județul Covasna prin Consiliul Județean
Covasna

Nr. crt.	Denumirea imobilului	Elemente de identificare	Situația juridică
1.	Construcții: C1 - Atelier mecanic, C2 - remiză C.F., C3 - magazie, C4 - remiză C.F., C5 - atelier, C6 - birou, C7 - magazie și teren cu suprafața de 15.004 mp	C.F. nr. 23088 Comandău, nr. cad. 23088	Proprietar tabular S.C. BRAFOR S.A. - în faliment prin lichidator judiciar CENTU S.P.R.L.
2.	Construcții: C1 - Hală gater, C2 - centrală termică, C3 - centrală termică, C4 - hală cetina, C5 - depozit, C6 - depozit, C7 - secția de nenominalizare, C8 - magazie, C9 - birouri, C10 - post TRAFU, C11 - cabina poartă, C12 - magazie și teren cu suprafața de 36.084 mp	C.F. nr. 23339 Comandău, nr. cad. 23339	Proprietar tabular S.C. BRAFOR S.A. - în faliment prin lichidator judiciar CENTU S.P.R.L.
3.	Teren cu suprafața de 1.107 mp	C.F. nr. 23072 Comandău, nr. cad. 23072	Proprietar tabular S.C. BRAFOR S.A. - în faliment prin lichidator judiciar CENTU S.P.R.L.

SE CERTIFICĂ DE NOI, CĂ PREZENTĂ
COPIE ESTE CONFORMĂ CU ORIGINALUL
Compartimentul administrație publică
Semnatura:

13191		CHILIIENI; municipiul SFÂNTU GHEORGHE	
288 13192	CV-II-m-B- Potsa	sat aparținător CHILIIENI; municipiul SFÂNTU GHEORGHE	înc. sec. XVIII, transf. sec. XIX
289 13193	CV-II-m-A- Biserica unitariană	sat aparținător CHILIIENI; municipiul SFÂNTU GHEORGHE	sec. XIII, modif. 1497, 1799, turn 1820
290 13194	CV-II-m-B- Cazino, azi primărie, grădiniță, casă de cultură	sat COMANDĂU; comuna COMANDĂU	sec. XIX
291 13195	CV-II-a-A- Ansamblu tehnic- Planul înclinat de la Comandău	oraș COVASNA	1886, sf. sec. XIX
292 13195.01	CV-II-m-A- Planul înclinat	oraș COVASNA	1886, sf. sec. XIX
293 13195.02	CV-II-m-A- Clădiri anexe	oraș COVASNA	sf. sec. XIX
294 13195.03	CV-II-m-A- Cale ferată îngustă	oraș COVASNA	și com. COMANDĂU 1891
295 13196	CV-II-a-B- Case de lemn	oraș COVASNA	sec. XIX- înc. sec. XX
296 13197	CV-II-m-A- Școala veche din Voinești, azi școală generală	oraș COVASNA	Str. Eminescu Mihai 15 Voinești mijl. sec. XIX
297 13198	CV-II-m-B- Biserica "Sf. Nicolae"	oraș COVASNA	Str. Eminescu Mihai 17 Voinești 1793