CUI: 10318789, atribuit fiscal R
Nr. Reg. Com.: J1998002416408/12.03.1998
Registrul bancar: P.J.R. 40-043
Cap. social subscris și vărsat: 703.388.000 lei

PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
Nr. 18.517
ziua 21 luna 10 anul 2026

CĂTRE: PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA
În atenția: Domnului Primar și a Consiliului Local
Subiect: Solicitare privind analizarea reducerii temporare a majorării impozitului aferent imobilului situat în Orașul Covasna, Str. Gării nr. 1

Subscrisa, **SALT BANK S.A.**, fostă IDEA BANK S.A., persoană juridică română, cu sediul social în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7, etaj 6, sector 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1998002416408/12.03.1998, având cod unic de înregistrare 10318789 și fiind înregistrată în Registrul instituțiilor de credit sub nr. RB-PJR-40-043, reprezentată legal prin domnul Sinan Kircali și domnul Sorin Dumitrescu, în calitate de Directori Generali Adjuncți, în calitate de proprietar al imobilului situat în Orașul Covasna, Str. Gării nr. 1, denumit în continuare „**Imobilul**", formulăm prezenta

NOTIFICARE
privind analizarea reducerii temporare a supraimpozitării Imobilului

Prin prezenta, solicităm analizarea, de către autoritățile și structurile competente, a posibilității reducerii temporare a majorării impozitului aferent Imobilului, pentru o perioadă de **24 sau 36 de luni**, în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de cadrul legal și de reglementările locale aplicabile.

I. Situația de fapt și regimul fiscal aplicabil

Imobilul este alcătuit din terenul aferent și construcțiile edificate pe acesta, astfel cum sunt individualizate în evidențele cadastrale și de carte funciară. Construcțiile se află într-o stare avansată de degradare și necesită intervenții tehnice și resurse financiare semnificative pentru punerea în siguranță, conservare, reabilitare, modernizare sau, după caz, reconversie funcțională.

Supraimpozitarea Imobilului a fost instituită în temeiul HCL nr. 75/2017 și HCL nr. 166/2018. Potrivit anexei la HCL nr. 166/2018, proprietatea, aparținând la acel moment IDEA BANK S.A., a fost evaluată cu 53 de puncte și supusă unei majorări de 500%, aplicabilă începând cu anul fiscal 2019.

Nivelul actual al sarcinii fiscale constituie un impediment semnificativ în procesul de valorificare a Imobilului, fiind disproporționat în raport cu starea tehnică a proprietății, perspectivele sale reale de utilizare și costurile investițiilor necesare. Demersurile de vânzare întreprinse până în prezent nu au condus la identificarea unui cumpărător, iar menținerea supraimpozitării este de natură să descurajeze potențialii investitori și să diminueze resursele care ar putea fi alocate lucrărilor de reabilitare.

În acest context, apreciem că o reducere temporară, acordată în condiții obiective, transparente și verificabile, ar putea facilita valorificarea proprietății și asumarea de către un investitor a unui program efectiv de intervenții.

II. Justificarea solicitării și interesul comunității locale

Măsura solicitată are caracter temporar și urmărește crearea cadrului necesar pentru atragerea unei investiții private. Salt Bank S.A. nu solicită înlăturarea definitivă a obligațiilor fiscale și nici acordarea unui tratament preferențial necondiționat, ci analizarea unei soluții proporționale cu situația concretă a Imobilului și cu obiectivul readucerii sale în circuitul economic.

www.primariacovasna.ro

Reabilitarea și valorificarea Imobilului sunt susceptibile să producă beneficii directe pentru comunitatea locală, inclusiv:

- punerea în siguranță a construcțiilor și îmbunătățirea aspectului urban al zonei;
- atragerea de capital privat și reintroducerea proprietății în circuitul economic;
- crearea de locuri de muncă pe durata lucrărilor și, după caz, în etapa de exploatare;
- generarea, pe termen mediu și lung, a unor venituri sustenabile la bugetul local.

Înțelegem că soluționarea cererii presupune exercitarea competențelor legale ale Consiliului Local și evaluarea implicațiilor bugetare, precum și respectarea principiului egalității de tratament. În consecință, solicităm analizarea unei măsuri fundamentate pe criterii generale și obiective, aplicabile proprietăților aflate în situații comparabile.

III. Obiectul concret al solicitării

Vă solicităm să analizați posibilitatea inițierii și adoptării măsurilor administrative necesare pentru reducerea temporară a majorării de 500% a impozitului aferent Imobilului, pentru una dintre următoarele perioade:

- **24 de luni**, pentru finalizarea unei eventuale tranzacții și demararea lucrărilor prioritare;
- **36 de luni**, în măsura în care complexitatea proiectului și procedurile de autorizare justifică o perioadă extinsă.

Vă rugăm să ne comunicați nivelul concret al impozitului care va fi datorat în regimul fiscal aplicabil în condiții obișnuite, ulterior încetării măsurii, precum și condițiile de eligibilitate, documentația necesară, etapele procedurii administrative și data de la care obligația fiscală astfel recalculată produce efecte.

În vederea asigurării caracterului justificat și verificabil al măsurii, reducerea temporară ar putea fi condiționată, după caz, de:

- încheierea unui contract de vânzare într-un termen determinat;
- prezentarea unui calendar de punere în siguranță și reabilitare;
- executarea etapizată a lucrărilor asumate;
- verificarea periodică a stadiului conformării;
- încetarea măsurii în cazul nerespectării condițiilor stabilite.

Salt Bank S.A. își exprimă disponibilitatea de a prezenta documentele privind situația juridică și tehnică a Imobilului, evaluarea proprietății, demersurile de valorificare și eventualele manifestări de interes din partea investitorilor.

În cazul în care reducerea individuală nu este admisibilă, vă solicităm să ne comunicați motivele de fapt și de drept și să analizați dacă poate fi inițiat un cadru cu aplicabilitate generală, întemeiat pe criterii obiective și angajamente de investiții verificabile.

IV. Opțiuni subsidiare

În ipoteza în care reducerea temporară nu poate fi acordată sau nu poate fi identificată o soluție economic sustenabilă de reabilitare și valorificare, Salt Bank S.A. va analiza, cu respectarea integrală a cadrului legal, următoarele opțiuni subsidiare:

- **Desființarea construcțiilor și valorificarea ulterioară a terenului**

www.primariacovasna.ro

În raport cu starea tehnică a construcțiilor și cu sustenabilitatea economică a reabilitării, poate deveni necesară analizarea desființării construcțiilor care nu mai pot fi utilizate ori reabilitate în condiții rezonabile. O asemenea măsură ar putea fi realizată exclusiv în baza documentațiilor tehnice de specialitate și după clarificarea regimului juridic și urbanistic, precum și obținerea certificatului de urbanism, a autorizației de desființare și a tuturor avizelor și aprobărilor prevăzute de lege.

Vă solicităm să ne comunicați regimul urbanistic aplicabil, documentația necesară, autoritățile competente și eventualele restricții incidente în cazul desființării și valorificării ulterioare a terenului.

- **Transferul dreptului de proprietate către Orașul Covasna**

În subsidiar, Salt Bank S.A. este disponibilă să analizeze posibilitatea transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului către Orașul Covasna, inclusiv cu titlu gratuit, în măsura în care autoritatea locală apreciază că bunul ar putea fi afectat unui obiectiv de interes public local.

Orice asemenea operațiune va fi condiționată de acordul părților, efectuarea verificărilor juridice, tehnice și economice și obținerea tuturor aprobărilor corporative și administrative aplicabile. Vă rugăm să ne comunicați dacă există un interes de principiu pentru analizarea acestei variante și, în caz afirmativ, procedura și documentația necesare.

Prezentarea acestor opțiuni nu constituie o condiționare a îndeplinirii obligațiilor fiscale și nici o solicitare de exceptare de la normele aplicabile, ci urmărește identificarea unei soluții juridice și economice responsabile pentru viitorul proprietății.

V. Solicitări finale

Față de cele expuse, vă solicităm:

1. înregistrarea prezentei adrese și transmiterea acesteia către autoritățile și compartimentele competente;
2. analizarea reducerii temporare a majorării impozitului aferent Imobilului pentru o perioadă de, 24 sau 36 de luni;
3. comunicarea cadrului juridic, a condițiilor, procedurii, documentației și datei de la care o asemenea măsură ar putea produce efecte;
4. comunicarea motivelor de fapt și de drept, în cazul în care cererea nu poate fi admisă;
5. analizarea posibilității instituirii unui mecanism cu aplicabilitate generală pentru proprietățile aflate în situații comparabile;
6. comunicarea condițiilor și documentației necesare pentru eventuala desființare a construcțiilor și valorificarea terenului;
7. comunicarea poziției de principiu a Orașului Covasna cu privire la eventuala preluare a Imobilului;
8. organizarea unei întâlniri de lucru cu reprezentanții Primăriei, Consiliului Local și ai compartimentelor economic, juridic și de urbanism;
9. comunicarea unui răspuns complet și motivat, în termenul legal aplicabil.

www.primariacovasna.ro

CUI: 10318789, atribuit fiscal R
Nr. Reg. Com.: J1998002416408/12.03.1998
Registrul bancar: P.J.R. 40-043
Cap. social subscris și vărsat: 703.388.000 lei

Salt Bank S.A. își exprimă disponibilitatea de a coopera cu autoritățile locale, de a prezenta documentele relevante și de a participa la consultările necesare identificării unei soluții conforme legii, sustenabile economic și favorabile comunității locale.

Cu deosebită considerație,

SALT BANK S.A.

Director General Adjunct
Sinan Kircali
Semnătură: KIRCALI SINAN Digitally signed by KIRCALI SINAN Date: 2026.10.21 10:54:16 +03'00'

Director General Adjunct
Sorin Dumitrescu
Semnătură: DUMITRESCU SORIN Digitally signed by DUMITRESCU SORIN Date: 2026.10.21 10:57:58 +03'00'

www.primariacovasna.ro