

HOTĂRÂRE
***privind concesionarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat
al Municipiului Fălticeni***

Consiliul Local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- referatul de aprobare a domnului primar, prof. Gheorghe-Cătălin Coman, înregistrată la nr. 1915 / 22.01.2025;
- cererile înregistrate la nr. 14545/23.05.2024 și nr. 29744/30.10.2023 prin care se solicită concesionarea directă a unei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Fălticeni, în vederea extinderii construcțiilor existente;
- Studiul de oportunitate privind concesionarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Fălticeni, aprobat prin HCL nr. 122 din 29.07.2024;
- Raportul de evaluare întocmit de P.F.A. Rață Vasile – evaluator autorizat ANEVAR privind stabilirea cuantumului redevenței;

În temeiul prevederilor art. 15 lit. e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 108, lit. b, art. 354 și art. 362, alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit b, art. 136, alin. 10 și art. 139, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 20 mp, situat pe mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc nr. 48, jud. Suceava, proprietate privată a Municipiului Fălticeni (*anexa nr. 1*), identificat prin Cartea Funciară nr. 42562 către dna AILINCĂI NICOLETA. Contractul de concesiune se încheie pe 25 ani. Nivelul redevenței este de 324 lei/an, iar plata se va efectua în condițiile stabilite prin contractul de concesiune.

Art. 2. Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 33 mp, situat pe mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri zona bloc nr. 11, jud. Suceava, proprietate privată a Municipiului Fălticeni (*anexa nr. 2*), identificat prin Cartea Funciară nr. 42538 către dna CHELARU ANDRA-DIANA. Contractul de concesiune se încheie pe 25 ani. Nivelul redevenței este de 504 lei/an, iar plata se va efectua în condițiile stabilite prin contractul de concesiune.

Art. 3. Termenul contractelor de concesiune se poate prelungi, în condițiile legii, prin acordul părților, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada sa inițială.

Art. 4. Se aprobă contractul-cadru concesiune pentru terenurile aparținând domeniului privat al Municipiului Fălticeni, conform *anexei nr. 3*.

Art. 5. Valoarea redevenței pentru concesionarea terenului este stabilită de către evaluator autorizat ANEVAR - PFA Rață Vasile, conform Raportului de evaluare prevăzut în *anexa nr. 4*.

Art. 6. Cheltuielile privind evaluarea și stabilirea redevenței, precum și notările ulterioare în evidențele OCPI vor fi suportate de către concesionar.

Art. 7. Anexele 1 - 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Primarul Municipiului Fălticeni, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
Prof. Gheorghe Cătălin Coman

AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jr. Mihaela Busuioc

R O M A N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
 Direcția urbanism si disciplina în construcții
 Serviciul juridic
 Compartiment administrarea domeniului public/privat
 Compartiment fond funciar

Nr. 1917 / 22.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unor suprafețe de teren aparținând
domeniului privat al Municipiului Fălticeni

Domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public, acesta fiind supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Municipiul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică și/sau privată a UAT, fiind reprezentat în acest sens de Consiliul Local. Bunurile proprietate publică și/sau privată pot fi concesionate de către UAT în baza unei documentații întocmite în condițiile legii și aprobate de Consiliul Local. Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local.

Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta. Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare. Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care s-a aprobat prin H.C.L. nr. 122 din 29.07.2024.

Având în vedere cererile persoanelor fizice pentru aprobarea concesionării unor terenuri din proprietatea privată a municipiului Fălticeni și învecinate cu proprietățile acestor persoane, în vederea extinderii spațiilor proprietate, precum și prevederile art. 108, lit. b, art. 354 și art. 362 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, considerăm legală și oportună concesionarea directă a suprafețelor de teren înscrise în tabelul de mai jos.

Stabilirea redevenței minime s-a efectuat prin evaluator ANEVAR – PFA Rata Vasile, pentru fiecare imobil-teren supus concesionării, după cum urmează:

Nr. crt.	Nume / denumire solicitant	Număr cerere / Data cerere	Nr carte funciară	Supr. [mp]	Adresa imobilului	Redevență anuală -lei/an-
1	AILINCĂI NICOLETA	14545 / 23.05.2024	42562	20	mun. Fălticeni, str Republicii, zona bloc nr. 48, jud. Suceava	324
2	CHELARU ANDRA-DIANA	29744 / 30.10.2023	42538	33	mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri zona bloc nr. 11, jud. Suceava	504

Fiecare din terenurile supuse pentru aprobarea concesiunii sunt învecinate cu imobilele proprietate ale persoanelor fizice/juridice care au solicitat concesiunea, în vederea extinderii construcțiilor proprietate, conform detaliilor de mai jos:

1. AILINCĂI NICOLETA proprietar al imobilului cu adresa loc. Fălticeni, str. Republicii, bl. 48 (29), sc. A, ap. 2, jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară a UAT Fălticeni sub nr. 30219-C1-U15, contract de vânzare încheiat între Gafincu Anișoara și Ailincăi Nicoleta, autentificat sub nr. 2155 din 23.12.2020 la Notar Public Iordache Raluca-Andrea, a solicitat concesiunea terenului învecinat cu acest imobil, respectiv acest teren având adresa mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc nr. 48, jud. Suceava, în suprafață de 20 mp și înscris în Cartea Funciară nr. 42562 a UAT Fălticeni.

2. CHELARU ANDRA-DIANA proprietar al imobilului cu adresa loc. Fălticeni, bdul. 2 Grăniceri, bl. 11 (fost 76), sc. A, ap. 3, jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară a UAT Fălticeni sub nr. 30369-C1-U5, contract de vânzare încheiat între Filip Nicolae cu Filip Irina și Chelaru Andra-Diana, autentificat sub nr. 4398 din 08.09.2023 la Notar Public Maria Apostol, a solicitat concesiunea terenului învecinat cu acest imobil, respectiv acest teren având adresa mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri zona bloc nr. 11, jud. Suceava, în suprafață de 33 mp și înscris în Cartea Funciară nr. 42538 a UAT Fălticeni.

Suprafețele de teren menționate mai sus reprezintă teren neretrocedabil în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România. Terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, din intravilanul localităților care au fost date de către primărie în folosința unor persoane fizice prin contracte de concesiune/chirie pot fi cuprinse în coloana 3 a Anexei nr.1 din H.G. 401/2013, numai dacă sunt neagricole, suprafețele menționate mai sus făcând parte din aceasta categorie.

Terenurile ce fac obiectul acestui proiect de hotărâre, aflate în proprietatea privată a municipiului Fălticeni, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989. De asemenea, aceste terenuri nu fac obiectul vreunui litigiu.

DIRECȚIA URBANISM,
Dir. ex., ing. Flavius-Andrei Gagi

Serviciul juridic
Șef Serv., cons. juridic Dumitriu Dumitru – Sergiu

Comp. gestionarea/dministrarea
domeniului public și privat,
Ing. Alexandru Ghiduc

Comp. Fond funciar
Ing. Alecsiu Ancuta

Comp. Mediu
Ing. Petru-Ovidiu Giosanu

Reprezentant Comisia Legea 10/2001
Ref. Spec. Marian Cristian

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
PRIMAR

Nr. 1915 / 22.01.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Fălticeni

Potrivit art. 15 lit. e) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, *“terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, [...] în următoarele situații: e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”*, persoanele interesate și îndreptățite pentru a concesiona terenurile aparținând UAT Fălticeni, se regăsesc în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Nume / denumire solicitant	Număr cerere	Data cerere	Nr carte funciară	Supr. [mp]	Adresa imobilului
1	AILINCĂI NICOLETA	14545	23.05.2024	42562	20	mun. Fălticeni, str Republicii, zona bloc nr. 48, jud. Suceava
2	CHELARU ANDRA-DIANA	29744	30.10.2023	42538	33	mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri zona bloc nr. 11, jud. Suceava

Suprafețele de teren menționate mai sus reprezintă teren neretrocedabil în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România. Terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, din intravilanul localităților care au fost date de către primărie în folosința unor persoane fizice prin contracte de concesiune/chirie pot fi cuprinse în coloana 3 a Anexei nr.1 din H.G. 401/2013, numai dacă sunt neagricole, suprafețele menționate mai sus făcând parte din aceasta categorie.

În considerarea celor expuse, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind ***concesionarea directă a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Fălticeni.***

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Prof. Gheorghe-Cătălin Coman

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____/_____2025

Capitolul I. – Părțile contractante

Între **Municipiul Fălticeni**, cu sediul în Fălticeni, str. Republicii, nr. 13, jud. Suceava, telefon 0230542056, fax 0230544942, reprezentat prin Primar prof. Gheorghe Cătălin Coman, codul fiscal 5432522 și contul nr. RO71 TREZ 5932 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

_____, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul Suceava, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

în temeiul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Fălticeni nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea terenului în suprafață de ____ mp, situat în municipiul Fălticeni, adresa _____, înscris în CF nr. _____.

(2) Obiectivul concesionarului este folosința terenului în vederea extinderii spațiului sau construcției existente pe care le are în proprietate.

Capitolul III. - Termenul

Art. 2 - Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnării contractului de către părți.

Capitolul IV. - Redevența

Art. 3 - Redevența este în sumă totală de _____ lei care se va achita integral la data încheierii contractului sau în 2 rate anuale egale. Pentru anul 2025, termenul de plată al ratei va fi data încheierii contractului, iar pentru anul 2025, termenul limită de plată al ratei va fi 30.06.2026.

Capitolul V. - Plata redevenței

Art. 4 - Plata redevenței se face numerar la casieria Primăriei municipiului Fălticeni, din str. Republicii, nr. 13, jud. Suceava sau prin virament bancar în contul municipiului Fălticeni, deschis la Trezoreria municipiului Fălticeni. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a ratei redevenței datorate, se vor calcula majorări de întârziere identice cu cele calculate în cazul obligațiilor datorate bugetului local, conform Codului de Procedură Fiscală.

Capitolul VI. - Drepturile părților**Drepturile concesionarului**

Art. 5 - (1) Concesionarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Concedentul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare în special a normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică / privată.

Capitolul VII. - Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art. 7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de actele normative în vigoare pentru extinderea spațiului aflat în proprietate ;

(6) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului care face obiectul concesiunii;

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului;

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini bunul care face obiectul contractului.

(9) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(10) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității folosirii bunului.

(11) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract de concesiune.

(12) În cazul în care concesionarul cumpără suprafața de teren concesionată, sumele plătite cu titlu de redevență până la acea dată, nu vor fi restituite.

Obligațiile concedentului

Art. 8 - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

Capitolul VIII. - Încetarea contractului de concesiune

Art.9 - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanții Consiliul Local Fălticeni cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10 – Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art. 11 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței.

b) daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Capitolul XI. - Litigii

Art. 12 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

Capitolul XII - Alte clauze

Art. 13 (1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

Capitolul XIII. – Definiții

Art. 14 - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare.

CONCEDENT
PRIMAR,
prof. Gheorghe Cătălin Coman

CONCESIONAR

DIRECTIA ECONOMICĂ,
ec. Laura Florea

DIRECȚIA URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII,
ing. Flavius Andrei Gagi

SERVICIUL JURIDIC,
Cons. jr. Dumitriu Sergiu

VIZA CFP,
ec. Marinela Gontariu