

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
CONSILIUL LOCAL
Nr. 4525 / 19.02.2025

Proiect

HOTĂRÂRE
***privind vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al
municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor
construcției***

Consiliul Local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- referatul de aprobare a domnului primar, prof. Gheorghe-Cătălin Coman, înregistrat la nr. 4524 / 19.02.2025;
- cererile persoanelor îndreptățite la cumpărarea terenului înregistrate sub nr.3786/10.02.2025, nr.30248/15.10.2024, nr.31074/21.10.2024, nr.31070/21.10.2024, nr.31072/21.10.2024, nr.31073/21.10.2024, nr. 35649/03.12.2024, nr. 35537/02.12.2024;
- procesul-verbal nr. 3867 / 12.02.2025 de identificare a terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Fălticeni care fac obiectul unor cereri de cumpărare;
- Raportul de evaluare întocmit de Rață Vasile – evaluator autorizat ANEVAR;
- procesul-verbal de negociere directă nr. 3869 / 12.02.2025;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), art. 136, alin. (10), art. 139, alin. (2) și art. 364, alin. (1) și alin. (2) și art. din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă vânzarea suprafeței de **21 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 42978, situată în mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri, FN, garaj nr. 90, județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 1*, teren pe care este amplasat un garaj, nivel parter, edificat în anul 1998, proprietate privată, către dna Palamariu Daniela cu domiciliul în mun. Fălticeni, Bld. 2 Grăniceri, bl. 21, sc. F, ap. 14, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 10.900 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. Se aprobă vânzarea suprafeței de **22 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 37425, situată în mun. Fălticeni, Bdul. 2 Grăniceri, nr. FN, județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 2*, teren pe care este amplasat un garaj, nivel parter, edificat în anul 1999, proprietate privată, către dl Nistor Vlăduț-Iulian cu domiciliul în mun. Fălticeni, str. Vasile Ciurea, nr. 1B, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 11.400 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 3. Se aprobă vânzarea suprafeței de **21 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 41466, situată în mun. Fălticeni, str. Sucevei, zona bloc 115, județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 3*, teren pe care este amplasat spațiu comercial, nivel D+P, edificat în anul 2024, proprietate privată, către dl Zamă Ioan cu domiciliul în mun. Fălticeni, str. Magazia Gării, nr. 1, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 12.000 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 4. Se aprobă vânzarea suprafeței de **11 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 40952, situată în mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava,

proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 4*, teren pe care este amplasat spațiu comercial (spațiu depozitare), nivel parter, edificat în anul 2024, proprietate privată, către dl Zamă Ioan cu domiciliul în mun. Fălticeni, str. Magazia Gării, nr. 1, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 6.300 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 5. Se aprobă vânzarea suprafeței de **21 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 40953, situată în mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32, județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 5*, teren pe care este amplasat spațiu comercial (spațiu depozitare), nivel parter, edificat în anul 2024, proprietate privată, către Zamă Ioan cu domiciliul în mun. Fălticeni, str. Magazia Gării, nr. 1, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 12.000 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 6. Se aprobă vânzarea suprafeței de 11 m.p. teren, înscris în C.F. nr. 40935, situată în mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 6*, teren pe care este amplasat spațiu comercial (spațiu depozitare), nivel parter, edificat în anul 2024, proprietate privată, către dl Zamă Ioan cu domiciliul în mun. Fălticeni, str. Magazia Gării, nr. 1, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 6.300 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 7. Se aprobă vânzarea suprafeței de **27 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 41660, situată în mun. Fălticeni, str. Ana Ipătescu, nr. Gr 8A, județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 7*, teren pe care este amplasat un garaj, nivel P+M, edificat în anul 2000, proprietate privată, către dl Lăcătușu Tiberiu cu domiciliul în mun. Fălticeni, str. Ion Creangă, nr. 89, ap. 2, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 15.600 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 8. Se aprobă vânzarea suprafeței de **31 m.p. teren**, înscris în C.F. nr. 42976, situată în mun. Fălticeni, Bld. 2 Grăniceri (zona bloc 22), județul Suceava, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, prevăzută în *anexa nr. 8*, teren pe care este amplasat un balcon, nivel parter, edificat în anul 2000, proprietate privată, către dna Romaniuc Ioana și dna Macovei-Filoteanu Carmen-Claudia cu domiciliul în mun. Fălticeni, Bld 2 Grăniceri, bl 22, sc E, ap 3, județul Suceava, respectiv sat Buda (com. Râșca), str. Petru Rareș nr. 7, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 15.900 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 9. Prețul de vânzare al suprafețelor de teren prevăzute la art. nr. 1 – 8 (ca urmare a solicitărilor din anexele cu același număr), se stabilește conform Raportului de evaluare întocmit de RATA VASILE – PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ, prevăzută în *anexa nr. 9* și a proceselor-verbale de negociere directă prevăzute în *anexele cu nr. 10 – 17* la prezenta hotărâre.

Art. 10. Prețul terenurilor se achită integral, până la data autentificării contractelor de vânzare-cumpărare, *cu excepția celor de la art. 1, respectiv art. 8 pentru care se aprobă plata în 8 rate trimestriale*.

Art. 11. La data încheierii în formă autentică a contractelor de vânzare se reziliază contractele de concesiune încheiate între Primăria municipiului Fălticeni și cumpărătorii terenurilor.

Art. 12. Termenul limită pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare este 31.12.2025.

Art. 13. Cheltuielile privind întocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenurilor supuse vânzării, cât și cele privind taxele notariale vor fi suportate de către cumpărători.

Art. 14. Anexele nr. 1 – 17 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 15. Primarul municipiului Fălticeni, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
Gheorghe-Cătălin Coman

Avizat
Secretar general municipiu
jr. Mihaela Busuioc

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind vânzarea unor suprafețe de teren aparținând
domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de
preempțiune al proprietarilor construcțiilor

În conformitate cu prevederile art. 354-355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public.

Consiliile locale hotărăsc vânzarea terenurilor aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, iar constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, negociat între cumpărători și comisia de negociere și aprobat de consiliul local.

Având în vedere că suprafețele de teren, supuse vânzării, nu pot face obiectul unei licitații publice întrucât sunt aferente unor construcții – proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice ori sunt enclave, considerăm legală și oportună vânzarea prin negociere directă a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor și a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile înscrise în domeniul privat al Municipiului Fălticeni.

- Pe terenul în suprafață de 21 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri, FN, garaj nr. 90, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 42978, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Bosînceanu Haralambie în baza contractului de concesiune nr. 14067 din data de 23.12.1998, este amplasat un garaj, nivel parter, edificat în anul 1998 în baza autorizației de construire nr. 581 din data de 16.04.1999, având suprafața construită la sol de 20,5 m.p., suprafața desfășurată 21 m.p., parter. Prin contractul de vânzare dintre Bosînceanu Haralambie cu Bosînceanu Ecaterina și Palamariu Daniela, autentificat sub nr. 1308 / 11.12.2024 la Notar Public Liută Elena-Daniela s-a transferat dreptul de proprietate asupra garajului și transmiterea dreptului de concesiune. Cererea inițială de cumpărare a terenului a fost inițiată de Bosînceanu Haralambie, fiind înregistrată sub nr. 35700/03.12.2024 la Municipiul Fălticeni, fiind apoi solicitată cumpărarea de noul proprietar, Palamariu Daniela, cererea acesteia fiind înregistrată sub nr. 3786/12.02.2025 la Municipiul Fălticeni.
- Pe terenul în suprafață de 22 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, bdul. 2 Grăniceri, nr. FN, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 37425, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Beclea Costache în baza contractului de concesiune nr. 14114 din data de 23.12.1998, este amplasat un garaj, nivel parter, edificat în anul 1999 în baza autorizației de construire nr. 586 din data de 16.04.1999, având suprafața construită la sol de 22 m.p., suprafața desfășurată 22 m.p., parter. Prin contractul de vânzare dintre Beclea Constantin și Nister Vlăduț-Iulian, autentificat sub nr. 52

din 22.01.2015 la Notar Public Liută Elena Daniela s-a transferat dreptul de proprietate asupra garajului. În același contract de vânzare de mai sus se face referire la faptul că garajul a fost dobândit de Beclea Constantin prin partaj succesoral de la tatăl său, Beclea Costache, în baza Contractului de partaj succesoral nr. 868/22.08.2014 și al Certificatului de Moștenitor nr. 63/22.08.2014 eliberate de Birou Individual Notarial Bogdan Dumitru Dîmbu.

- Pe terenul în suprafață de 21 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. Sucevei, zona bloc 115, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 41466, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Zamă Ioan în baza contractului de concesiune nr. 3010 din data de 03.02.2023, este amplasat spațiu comercial, nivel D+P, suprafață construită la sol 20,7 mp, desfășurată 41,4 mp edificat în anul 2024 în baza autorizației de construire nr. 105 din data de 20.09.2023, având suprafața construită la sol de 20,7 m.p., suprafața desfășurată 41,4 m.p., D+P.
- Pe terenul în suprafață de 11 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 41466, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Zamă Ioan în baza contractului de concesiune nr. 3010 din data de 03.02.2023, este amplasat spațiu comercial, nivel D+P, suprafață construită la sol 20,7 mp, desfășurată 41,4 mp edificat în anul 2024 în baza autorizației de construire nr. 105 din data de 20.09.2023, având suprafața construită la sol de 20,7 m.p., suprafața desfășurată 41,4 m.p., D+P.
- Pe terenul în suprafață de 21 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 41466, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Zamă Ioan în baza contractului de concesiune nr. 3010 din data de 03.02.2023, este amplasat spațiu comercial, nivel D+P, suprafață construită la sol 20,7 mp, desfășurată 41,4 mp edificat în anul 2024 în baza autorizației de construire nr. 105 din data de 20.09.2023, având suprafața construită la sol de 20,7 m.p., suprafața desfășurată 41,4 m.p., D+P.
- Pe terenul în suprafață de 11 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 41466, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Zamă Ioan în baza contractului de concesiune nr. 3010 din data de 03.02.2023, este amplasat spațiu comercial, nivel D+P, suprafață construită la sol 20,7 mp, desfășurată 41,4 mp edificat în anul 2024 în baza autorizației de construire nr. 105 din data de 20.09.2023, având suprafața construită la sol de 20,7 m.p., suprafața desfășurată 41,4 m.p., D+P.
- Pe terenul în suprafață de 27 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. Ana Ipătescu, nr. Gr 8A, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 41660, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către Andriescu Mihai în baza contractului de concesiune nr. 7841 din data de 19.07.1999, este amplasat un garaj, nivel P+M, edificat în anul 2000 în baza autorizației de construire nr. 318 din data de 19.10.2000, având suprafața construită la sol de 27 m.p., suprafața desfășurată 54 m.p., P+M. Prin contractul de vânzare dintre Andriescu Mihail cu Andriescu Rodica și Lăcătușu Tiberiu, autentificat sub numărul 5089 / 05.11.2024 la Notar Public Irofte Anca s-a transferat dreptul de proprietate asupra garajului și transmiterea dreptului de concesiune.
- Pe terenul în suprafață de 31 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, bld. 2 Grăniceri (zona bloc 22), județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 42976, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, este amplasat un balcon, nivel parter, edificat în anul 2000 în baza autorizației de construire nr. 82 din data de 19.05.2000, având suprafața construită la sol de 31 m.p., suprafața desfășurată 31 m.p., parter. Autorizația de construire a fost emisă pe numele Filoteanu Silviu, acesta fiind căsătorit cu Filoteanu Ioana. În 23.11.2005, s-a pronunțat sentința de divorț dintre Filoteanu Silviu cu Filoteanu Ioana în dosarul 1113:2005 la Judecătoria Fălticeni, iar în 15.11.2018 dl Filoteanu Silviu a decedat (certificat de deces nr 208956/16.11.2018). În baza certificatului de moștenitor nr. 394/04.12.2018 și a certificatului de moștenitor suplimentar nr. 343/17.08.2023 de la Notar Public Maria Apostol, ½ din balcon a revenit fiicei Macovei-Filoteanu Carmen-Claudia.

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 ale 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. Acestea nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nici nu fac obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Ca urmare a identificării terenurilor, conform procesului-verbal nr. 3867/ 12.02.2025 și a negocierii directe, conform procesului-verbal nr. 3869 / 12.02.2025, considerăm legală și oportună vânzarea acestora, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Solicitant</i>	<i>Suprafața [mp]</i>	<i>Număr Carte Funciară / categoria de folosință teren</i>	<i>Elemente de identificare a terenurilor supuse vânzării</i>	<i>Valoare [lei] (la care se adaugă TVA)</i>
1	Palamariu Daniela	21	42978 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri, FN, garaj nr. 90, județul Suceava	10.900
2	Nistor Vlăduț-Iulian	22	37425 - curți construcții	mun. Fălticeni, bdul. 2 Grăniceri, nr. FN, județul Suceava	11.400
3	Zamă Ioan	21	41466 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Sucevei, zona bloc 115, județul Suceava	12.000
4	Zamă Ioan	11	40952 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava	6.300
5	Zamă Ioan	21	40953 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32, județul Suceava	12.000
6	Zamă Ioan	11	40935 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava	6.300

7	Lăcătușu Tiberiu	27	41660 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Ana Ipătescu, nr. Gr 8A, județul Suceava	15.600
8	Romaniuc Ioana și Macovei-Filoteanu Carmen-Claudia	31	42976 - curți construcții	mun. Fălticeni, bld. 2 Grăniceri (zona bloc 22), județul Suceava	15.900

Serviciul Juridic,

Șef serviciu, cons. juridic Dumitriu Dumitru-Sergiu

Compartiment administrarea/gestionarea domeniului public/privat

Insp. Ghiduc Alexandru-Ioan

Comp.fond funciar,

Ing. Ancuța Alecsiu

Comp. Mediu

Ing.Giosanu Ovidiu

Reprezentant Comisia Legea 10/2001

Ref. Spec. Marian Cristian

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
P R I M A R
Nr. 4524 / 19.02.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor

Potrivit prevederilor art. 364, alin. 1 și alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, *“în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”*.

În urma identificării terenurilor (proces-verbal nr. 3867 / 12.02.2025) și a negocierii directe (procese-verbal nr. 3869 / 12.02.2025), propun vânzarea acestora cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor și a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile înscrise în domeniul privat al Municipiului Fălticeni, după cum urmează:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Solicitant</i>	<i>Suprafața [mp]</i>	<i>Număr Carte Funciară / categoria de folosință teren</i>	<i>Elemente de identificare a terenurilor supuse vânzării</i>	<i>Valoare [lei] (la care se adaugă TVA)</i>
1	Palamariu Daniela	21	42978 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. 2 Grăniceri, FN, garaj nr. 90, județul Suceava	10.900
2	Nistor Vlăduț-Iulian	22	37425 - curți construcții	mun. Fălticeni, bdul. 2 Grăniceri, nr. FN, județul Suceava	11.400
3	Zamă Ioan	21	41466 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Sucevei, zona bloc 115, județul Suceava	12.000
4	Zamă Ioan	11	40952 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava	6.300
5	Zamă Ioan	21	40953 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32, județul Suceava	12.000

6	Zamă Ioan	11	40935 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Republicii, zona bloc 32-parter, județul Suceava	6.300
7	Lăcătușu Tiberiu	27	41660 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Ana Ipătescu, nr. Gr 8A, județul Suceava	15.600
8	Romaniuc Ioana și Macovei-Filoteanu Carmen-Claudia	31	42976 - curți construcții	mun. Fălticeni, bld. 2 Grăniceri (zona bloc 22), județul Suceava	15.900

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 ***vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni.***

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Coman Gheorghe-Cătălin**