

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
CONSILIUL LOCAL
Nr. 25562 / 18.08.2026

Proiect

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019
având ca obiect spațiul cu destinația de cabinet medical situat în municipiul
Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri bl. 15, parter**

Consiliul local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de domnul prof.Gheorghe-Cătălin Coman, primarul municipiului Fălticeni, înregistrat la nr. 25168 / 13.08.2026;
- contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019 încheiat între Municipiul Fălticeni și C.M.I. dr. Șerban C. Adriana Gabriela având ca obiect spațiul situat în municipiul Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri, bl. 15 parter, cu destinația de cabinet medical;
- contractul de donație autentificat sub nr. 3037 / 07.08.2026 încheiat între moștenitorii dr. Șerban C. Adriana Gabriela și dr. Știrbu Loredana-Iuliana având ca obiect bunurile și elementele patrimoniale transmisibile aferente activității medicale desfășurate anterior prin C.M.I. dr. Șerban C. Adriana Gabriela;
- cererea înregistrată la nr. 24595 / 10.08.2026 prin care doamna dr.Știrbu Loredana-Iuliana solicită preluarea contractului de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019;

În temeiul prevederilor art. 332 și 333, alin. 1, 2 și 5, art. 338 și 317, alin. 1, alin. 3, lit. b din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c, alin. (6), lit. b, art. 136, alin. (10), art. 139, alin. (3) și art. 196, alin. (1), lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă actul adițional la contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019 având ca obiect spațiul cu destinația de cabinet medical situat în municipiul Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri bl. 15, parter, prevăzut în anexa care face parte din prezenta hotărare.

Art. 2. Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri revine primarului municipiului Fălticeni, prin compartimentele de specialitate.

**INIȚIATOR
PRIMAR**

prof.Gheorghe-Cătălin Coman

**Avizat
SECRETAR GENERALMUNICIPIU
*jr.Mihaela Busuioc***

ACT ADITIONAL

la contractul de inchiriere nr. 15267 din 08.07.2019

Art. 1 Prezentul act adițional se încheie între :

- a) **MUNICIPIUL FĂLTICENI** reprezentat prin primar, **prof. Gheorghe Cătălin Coman**, în calitate de PROPRIETAR pe de o parte și
- b) **C.M.I. - dr.ȘTIRBU LOREDANA-IULIANA** - medic specialist, în calitate de CHIRIAȘ,

Art. 2 Având în vedere preluarea bunurilor și elementelor patrimoniale transmisibile aferente activității medicale desfășurate anterior prin C.M.I. dr. Șerban C. Adriana Gabriela, prin contractul de donație autentificat sub nr. 3037 / 07.08.2026 încheiat între moștenitorii dr. Șerban C. Adriana Gabriela și dr. Știrbu Loredana-Iuliana, se impune modificarea prezentului contract de închiriere, după cum urmează:

Partea introductivă din contract va avea următoarea formă:

„Între MUNICIPIUL FĂLTICENI, cu sediul în Fălticeni, str. Republicii nr. 13, reprezentat de prof. Gheorghe Cătălin Coman - primar, în calitate de proprietar și C.M.I. dr.ȘTIRBU LOREDANA-IULIANA, medic specialist, în calitate de chiriaș, a intervenit prezentul contract.’

Art. 3. Celelalte clauze din contract rămân neschimbate.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul act adițional, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

PRIMAR,

C.M.I.

prof. Gheorghe Catalin Coman

dr. ȘTIRBU LOREDANA-IULIANA

Spatiu Locativ

Insp. Bejenar Iulian Petru

R O M A N I A
JUDETUL SUCEAVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI FALTICENI
COMPARTIMENTUL SPATIU LOCATIV
Nr 25177 / 13 .08.2026

Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea actului adițional la contractul de
închiriere nr. 15267 / 08.07.2019 având ca obiect spațiul cu destinația de cabinet
medical situat în municipiul Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri bl. 15, parter

cererea înregistrată la sub nr. 24595, doamna Știrbu Loredana-Iuliana, în calitate de reprezentant al CMI dr. Știrbu Loredana-Iuliana a solicitat preluarea pe numele său a contractului de închiriere nr. 15267 / 12.08.2019, încheiat între U.A.T. Municipiul Fălticeni în calitate de locator, și C.M.I. Șerban C. Ariana Gabriela, în calitate de chiriaș, având ca obiect spațiul situat în Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri, bl. 15 parter, cu destinația de cabinet medical.

Solicitarea este întemeiată, potrivit documentelor depuse, pe faptul că titulara inițială a contractului, dr. Șerban C. Adriana Gabriela, a solicitat anterior UAT Municipiului Fălticeni acordul pentru subînchirierea spațiului către doamna Știrbu Loredana-Iuliana, acord care a fost exprimat prin adresa nr. R 12122/ 05.05.2026.

Ulterior acordării permisiunii de subînchiriere, dr. Șerban C. Adriana Gabriela a decedat la data de 14.05.2026.

După decesul acesteia, moștenitorii dr. Șerban C. Adriana Gabriela au încheiat cu dr. Știrbu Loredana-Iuliana Contractul de Donație nr. 3037 / 07.08.2026, prin care au fost transmise acesteia, potrivit actului prezentat, ***bunurile și elementele patrimoniale transmisibile aferente activității medicale desfășurate anterior prin C.M.I. dr. Șerban C. Adriana Gabriela.***

Prin cererea formulată, dr. Știrbu Loredana-Iuliana solicită ca drepturile și obligațiile rezultate din contractul de închiriere să fie preluate de aceasta, cu menținerea obiectului, destinației, duratei și celorlalte condiții contractuale existente.

Contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019 a fost atribuit către dr. Șerban C. Adriana Gabriela în urma procedurii de licitație publică organizate de UAT Fălticeni, în conformitate cu prevederile legale și cu documentația de atribuire aprobată la momentul organizării procedurii.

În ceea ce privește bunurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale, Codul administrativ prevede că închirierea se aprobă prin hotărâre a consiliului local, iar actul administrativ de aprobare stabilește, între altele, identificarea bunului, destinația, durata și prețul minim al închirierii.

Prin urmare, schimbarea persoanei locatarului nu poate fi tratată ca o simplă modificare administrativă, ci trebuie verificată prin raportare la:

- contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019;
- acordul anterior al UAT pentru subînchirierea spațiului;
- situația juridică rezultată în urma decesului titularului contractului.

Codul civil reglementează distinct sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune, motiv pentru care acordul anterior pentru subînchiriere nu trebuie confundat cu o cesiune a contractului de închiriere.

Totodată, în practica contractuală, cesiunea drepturilor și obligațiilor rezultate dintr-un contract de închiriere este supusă, în principiu, acordului locatorului, în măsura în care contractul nu prevede altfel. Prin urmare, este necesară exprimarea unei voințe exprese a UAT Fălticeni cu privire la preluarea raportului contractual de către dr. Știrbu Loredana-Iuliana.

Decesul doamnei dr. Șerban C. Adriana Gabriela nu trebuie echivalat, în mod automat, cu dispariția tuturor raporturilor juridice existente la data decesului. În materia locațiunii, regula generală este că locațiunea nu încetează prin simplul deces al locatarului, însă efectele concrete trebuie analizate prin raportare la natura contractului, clauzele acestuia, modul de atribuire și eventualele prevederi speciale aplicabile spațiului destinat activității medicale.

În speță, prezintă relevanță faptul că, anterior decesului, doamna dr. Șerban C. Adriana Gabriela a solicitat acordul UAT Fălticeni pentru subînchirierea spațiului, iar UAT Fălticeni a aprobat această solicitare prin adresa R12122/05.06.2026.

Din Contractul de Donație nr. 3037 / 07.08.2026 rezultă că moștenitorii doamnei dr. Șerban C. Adriana Gabriela au transmis doamnei dr. Știrbu Loredana-Iuliana ***bunurile și elementele patrimoniale transmisibile aferente activității medicale desfășurate anterior prin C.M.I. dr. Șerban C. Adriana Gabriela.***

Contractul de donație nu poate produce, prin el însuși, efectul transferării către dr. Știrbu Loredana-Iuliana a dreptului de folosință asupra unui bun aparținând UAT Fălticeni, întrucât dreptul asupra spațiului izvorăște din contractul de închiriere încheiat cu UAT Fălticeni, iar UAT nu este parte la contractul de donație.

În consecință, eventualul transfer al calității de locatar poate fi realizat numai cu respectarea contractului de închiriere, a documentației care a stat la baza atribuirii și a aprobărilor Consiliului Local

Față de situația de fapt prezentată, apreciem că solicitarea doamnei dr. Știrbu Loredana-Iuliana poate fi analizată favorabil sub aspectul continuării activității medicale în același spațiu, cu menținerea destinației acestuia, cu condiția verificării și îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

1. contractul de închiriere nu conține o interdicție expresă privind cesionarea/preluarea contractului;
2. doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana îndeplinește condițiile legale și profesionale necesare desfășurării activității medicale pentru care spațiul a fost închiriat;
3. doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana își asumă integral toate drepturile și obligațiile prevăzute în contractul de închiriere, inclusiv plata chiriei, utilităților, taxelor și a celorlalte obligații contractuale;
4. sunt menținute destinația, suprafața, amplasamentul și condițiile de utilizare ale spațiului;
5. nu se modifică durata inițială a contractului, decât dacă U.A.T. Fălticeni aprobă în mod expres o asemenea modificare;
6. sunt menținute condițiile economice ale contractului, inclusiv cuantumul chiriei, dacă aceasta este voința autorității competente și dacă nu există prevederi legale sau contractuale contrare;
7. se încheie un act juridic corespunzător – act adițional a contractului, – prin care UAT Fălticeni, și dr. Știrbu Loredana-Iuliana reglementează în mod expres preluarea drepturilor și obligațiilor contractuale;

Menținerea destinației medicale a spațiului și continuarea activității medicale în aceeași locație prezintă un interes pentru comunitatea locală, întrucât evită întreruperea serviciilor medicale și permite continuarea activității în spațiul care a fost destinat, încă de la atribuirea prin licitație, desfășurării unei activități medicale.

Totodată, acordul anterior acordat de Municipiul Fălticeni pentru subînchirierea spațiului reprezintă un element relevant în aprecierea situației de fapt și a continuității activității.

Această împrejurare nu înlătură însă obligația respectării procedurii legale privind modificarea titularului contractului.

Față de cele prezentate, apreciem că este oportună supunerea spre analiză și aprobare a Consiliului Local al Municipiului Fălticeni a unei hotărâri prin care:

- a)** se ia act de solicitarea doamnei dr. Știrbu Loredana-Iuliana privind preluarea contractului de închiriere nr. 15267 / 08.07.2026];
- b)** se aprobă, în condițiile legii și ale contractului de închiriere, preluarea de către doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana a drepturilor și obligațiilor chiriașului rezultate din contractul nr. 15267/12.08.2026, cu menținerea destinației spațiului, a duratei contractuale rămase, a chiriei și a celorlalte condiții contractuale, dacă acestea sunt conforme cu legislația și documentația de atribuire;
- c)** se stabilește că preluarea produce efecte numai de la data semnării actului juridic de modificare/cesiune de către toate părțile necesare;
- d)** se precizează că transmiterea și prelucrarea documentelor și informațiilor medicale aferente pacienților nu face obiectul transferului dreptului locativ și se va realiza exclusiv cu respectarea legislației speciale privind drepturile pacientului, confidențialitatea și protecția datelor cu caracter personal.

Compartiment spatiu locativ,
insp. Marius Cires

R O M A N I A
JUDETUL SUCEAVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI FALTICENI
PRIMAR
Nr. 25168 / 13.08.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019 având ca obiect spațiul cu destinația de cabinet medical situat în municipiul Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri bl. 15, parter

Prin cererea înregistrată la UAT Fălticeni sub nr. 24595 / 10.08.2026, doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana a solicitat preluarea pe numele său a contractului de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019, încheiat între UAT Fălticeni și doamna dr. Șerban C. Adriana-Gabriela, având ca obiect spațiul situat în Fălticeni, bdul 2 Grăniceri, bl. 15, parter, utilizat cu destinația de cabinet medical.

Contractul de închiriere a fost atribuit doamnei dr. Șerban C. Adriana-Gabriela în urma unei proceduri de licitație publică, pentru desfășurarea activității medicale. Anterior decesului doamnei dr. Șerban C. Adriana-Gabriela, aceasta a solicitat acordul UAT Fălticeni pentru subînchirierea spațiului, acord care a fost exprimat prin adresa nr. R12122 / 05.05.2026.

Ulterior, doamna dr. Șerban C. Adriana-Gabriela a decedat la data de 14.05.2026, iar moștenitorii acesteia au încheiat cu doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana Contractul de Donație nr. 3037/07.08.2026, prin care au transmis acesteia **bunurile și elementele patrimoniale transmisibile aferente activității medicale desfășurate anterior prin C.M.I. dr. Șerban C. Adriana Gabriela.**

În acest context, doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana solicită preluarea contractului de închiriere și continuarea activității medicale în același spațiu, cu menținerea condițiilor contractuale existente.

Apreciem că este oportună analizarea favorabilă a solicitării doamnei dr. Știrbu Loredana-Iuliana, având în vedere:

- destinația medicală a spațiului;
- faptul că activitatea medicală se desfășoară în spațiul respectiv;
- necesitatea asigurării continuității activității medicale;
- faptul că solicitarea vizează menținerea destinației spațiului;
- intenția de menținere a condițiilor economice și contractuale existente, în măsura în care acestea sunt compatibile cu prevederile legale și contractuale.

Preluarea nu reprezintă transmiterea proprietății asupra spațiului și nici atribuirea unui nou drept de proprietate, ci modificarea titularului raportului locativ, în condițiile aprobate de Consiliul Local și cu respectarea contractului de închiriere și a documentației de atribuire.

Totodată, Contractul de Donație încheiat între moștenitorii doamnei dr. Șerban C. Adriana Gabriela și doamna dr. Știrbu Loredana-Iuliana nu poate transfera prin el însuși dreptul de folosință asupra imobilului aparținând UAT Fălticeni. Eventuala preluare a contractului de închiriere trebuie realizată prin actul juridic corespunzător, cu participarea și acordul UAT Fălticeni.

În ceea ce privește documentele și informațiile medicale, acestea vor fi gestionate distinct, cu respectarea legislației speciale privind drepturile pacientului, confidențialitatea și protecția datelor cu caracter personal.

Având în vedere cele prezentate, propun Consiliului Local al Municipiului Fălticeni adoptarea proiectului de hotărâre privind:

„Aprobarea Actului Adițional la contractul de închiriere nr. 15267 / 08.07.2019 având ca obiect închirierea spațiului cu destinația de cabinet medical situat în Fălticeni, Bdul 2 Grăniceri bl. 15, parter”

Preluarea se va realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- menținerea destinației spațiului – cabinet medical;
- menținerea duratei contractului, respectiv până la data de 30.06.2028;
- menținerea cuantumului chiriei și a celorlalte condiții economice prevăzute în contract, dacă acestea sunt conforme cu legislația în vigoare;
- preluarea de către dr. Știrbu Loredana-Iuliana a tuturor drepturilor și obligațiilor locatarului începând cu data stabilită prin actul de cesiune/actul adițional;
- menținerea destinației medicale și interzicerea schimbării acesteia;

Față de cele prezentate, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Fălticeni proiectul de hotărâre anexat prezentului referat.

Primar,

Prof. Gheorghe Cătălin Coman