

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
CONSILIUL LOCAL
Nr. 25778/19.08.2026

Proiect

HOTĂRÂRE

privind vânzarea, prin negociere directă, a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor

Consiliul Local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, înregistrat la nr. 25777/19.08.2026;
- Cererile persoanelor îndreptățite la cumpărarea terenurilor înregistrate sub nr. 19875/30.06.2026, nr. 18386/18.06.2026, nr. 17111/10.05.2026 și nr. 20635/07.07.2026;
- Procesul-verbal nr. 23460/30.07.2026, 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;
- Procesele - verbale de negociere directă nr. 25491/18.08.2026, 25492/18.08.2026, 25497/18.08.2026 și nr. 25532/18.08.2026;

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) 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 terenului în suprafață de **20 m.p.**, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, strada Republicii (zona bl.33, sc. A), județul Suceava, înscris în C.F. nr. 42310, prevăzut în **anexa nr. 1**, către **dl. Roman Dumitru**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Ștefan cel Mare, nr. 45C, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **12.100 lei**, la care se adaugă TVA.

Art.2. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **34 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni , situat în municipiul Fălticeni, strada Alea Trandafirilor f.n. (garaj nr. 35), înscris în Cartea Funciară nr. 44306, prevăzut în **anexa nr. 2**, către **dl. Rizea Neculai**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, Bdul. 2 Grăniceri, bl.10, sc.A, ap.25, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **13.400 lei**, la care se adaugă TVA.

Art.3. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **26 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni , situat în municipiul Fălticeni, strada Mihai Eminescu f.n. (garaj nr.1), județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 44310, prevăzut în **anexa nr.3**, către **dl. Pintilie Nicu**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Mihai Eminescu, bl.5E, sc.A, ap. 4, județul Suceava, având Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **13.000 lei**, la care se adaugă TVA.

Art. 4. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **24 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Stadion Sportiv, f.n. (garaj nr.21), județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 44428, prevăzut în **anexa nr. 4**, către **dl. Constantin Gheorghe**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Stadion Sportiv, bl.4, sc.A, et.2, ap. 9, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **9.100 lei**, la care se adaugă TVA.

Art.5. Prețul de vânzare al suprafețelor de teren prevăzute la art. 1- 4 (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. 5** și a proceselor-verbale de negociere directă prevăzute în **anexele nr. 6-9** la prezenta hotărâre.

Art.6. Prețul terenurilor se achită integral, până la data autentificării contractelor de vânzare-cumpărare.

Art.7. La data încheierii în formă autentică a contractelor de vânzare se reziliază contractele de concesiune încheiate între Primăria municipiului Fălticeni și cumpărătorii terenurilor.

Art.8. Termenul limită pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare este 28.02.2027.

Art.9. 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.10. Anexele nr. 1 - 9 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.11. 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 Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
Serviciul Juridic

Compartiment administrarea domeniului public/privat
Compartiment fond funciar
Compartiment mediu
Nr. 25779/19.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea, prin negociere directă, a 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 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.

- Pentru terenul în suprafață de **20m.p.**, categoria curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Republicii (zona bl.33, sc.A), județul Suceava, înscris în C.F. nr. 42310, a fost atribuit dreptul de concesiune dlui. Roman Dumitru, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Ștefan cel Mare, nr. 45C conform contractului de concesiune nr. 19875/18.07.2024, care a edificat construcția C1, (extindere și amenajare spațiu comercial) conform Autorizației de construire nr. 11/30.01.2025, fiind actualul proprietar al acestuia.
- Terenul în suprafață de **34 m.p.**, categoria curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Alea Trandafirilor f.n. (garaj nr.35), județul Suceava, este înscris în Cartea Funciară nr. 44306. Terenul a fost concesiionat cu Contract de concesiune nr. 3354/17.03.1999, de către Rizea Radu și Floarea (ambii decedați) în vederea construirii unui garaj. Garajul a fost edificat în anul 2000 în baza Autorizației de construire nr. 391/07.12.2000 de către Rizea Radu și Rizea Floarea(decdați). După decesul dlor. Rizea Radu și Rizea Floarea s-au întocmit Certificatul de moștenitor nr. 161/24.06.2003, Contractul de partaj succesoral voluntar nr. 952/20.04.2026 și Certificatul de legatar nr. 42/20.04.2026 conform cărora dl. Rizea Neculai devine proprietarul

garajului nr. 35 și concesionarul suprafeței pe care este edificată construcția. Deoarece garajul are 34 mp, iar concesiunea a fost atribuită pentru 24mp, s-a acordat un drept de suprafață pentru 10 mp conform Contractului de acordare a dreptului de suprafață nr. 36 din 01.08.2005, întocmit în baza HCL 8/27.01.2005 către Rizea Floarea (Rizea Radu fiind deja decedat).

- Pentru terenul în suprafață de **26m.p.**, categoria curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Mihai Eminescu, f.n. (garaj nr. 1) județul Suceava, înscris în C.F. nr. 44310, a fost atribuit dreptul de concesiune dlui. Pintilie Nicu, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Mihai Eminescu, bl. 5E, sc.A, ap.4, județul Suceava, conform contractului de concesiune nr. 19298/94/14.08.2002, care a edificat construcția C1- garaj, conform Autorizației de construire nr. 10/27.01.2006, fiind actualul proprietar al acestuia. Inițial, terenul a fost concesionat dlui. Artenie Gheorghe (contract de concesiune nr. 1264/28.02.1999) care a edificat o construcție, vândută dlui. Pintilie Nicu conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2307/06.08.2002.
- Pentru terenul în suprafață de **24m.p.**, categoria curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Stadion Sportiv, f.n. (garaj nr. 21), județul Suceava, înscris în C.F. nr. 44428, a fost atribuit dreptul de concesiune dlui. Constantin Gheorghe, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Stadion Sportiv, bl.4, sc.A, et.2, ap.9, județul Suceava, conform contractului de concesiune nr. 19875/18.07.2024. Dl. Constantin Gheorghe a edificat garajul conform Autorizației de construire nr.635/27.04.1999, fiind actualul proprietar al acestuia.

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. 23460/30.07.2026 de identificare a terenurilor ce aparțin domeniului privat care fac obiectul cererilor de cumpărare nr. 19875/30.06.2026, nr. 18386/18.06.2026, nr. 17111/10.05.2026 și nr. 20635/07.07.2026, precum și a negocierii directe, conform proceselor-verbale nr. 25491/18.08.2026, 25492/18.08.2026, 25497/18.08.2026 și nr. 25532/18.06.2026, considerăm legală și oportună vânzarea acestora, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

Nr. crt.	Solicitant	Suprafața [mp]	Număr Carte Funciară / categoria de folosință teren	Elemente de identificare a terenurilor supuse vânzării	Valoare [lei] (la care se adaugă TVA)
----------	------------	----------------	---	--	---------------------------------------

1	ROMAN DUMITRU	20	42310 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Republici (zona bl.33, sc.A), județul Suceava	12.100
2	RIZEA NECULAI	34	44306 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Alea Trandafirilor f.n. (garaj nr. 35) județul Suceava	13.400
3	PINTILIE NICU	26	44310 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Mihai Eminescu f.n. (garaj nr. 1) județul Suceava	13.000
4	CONSTANTIN GHEORGHE	24	44428 curți - construcții	municipiul Fălticeni, strada Stadion Sportiv f.n. (garaj nr. 21) județul Suceava	9.100

Serviciul Juridic,

Șef serviciu, cons. juridic Dumitriu Dumitru-Sergiu

Compartiment administrarea/gestionarea domeniului public/privat

Insp. Ghiduc Alexandru-Ioan

Insp. Hărmănescu Valeria

Comp. fond funciar,

Ing. Ancuța Alecsiu

Comp. Mediu

Insp. 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. 25777/19.08.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea, prin negociere directă, a 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. 23460/30.07.2026), a raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR, Rață Vasile - PFA), a negocierii directe (proces – verbale nr. 25491/18.08.2026, 25492/18.08.2026, 25497/18.08.2026 și nr. 25532/18.06.2026) 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:

Nr. crt.	Solicitant	Suprafața [mp]	Număr Carte Funciară / categoria de folosință teren	Elemente de identificare a terenurilor supuse vânzării	Valoare [lei] (la care se adaugă TVA)
1	ROMAN DUMITRU	20	42310 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Republici (zona bl.33, sc.A), județul Suceava	12.100
2	RIZEA NECULAI	34	44306 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Alea Trandafirilor f.n. (garaj nr. 35) județul Suceava	13.400
3	PINTILIE NICU	26	44310 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Mihai Eminescu f.n. (garaj nr. 1)	13.000

				județul Suceava	
4	CONSTANTIN GHEORGHE	24	44428 curți- construcții	municipiul Fălticeni, strada Stadion Sportiv f.n. (garaj nr. 21), județul Suceava	9.100

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,
Prof. Coman Gheorghe-Cătălin