

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
CONSILIUL LOCAL
Nr. 10669/17.04.2026

Proiect

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, înregistrat la nr. 10668/17.04.2026;

- Cererile persoanelor îndreptățite la cumpărarea terenurilor înregistrate sub nr.5499/25.02.2026, nr. 5335/24.02.2026, nr. 5336/24.02.2026 și nr. 5337/24.02.2026;

- Procesul-verbal nr. 9600/02.04.2026 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. 10299/14.04.2026, nr. 10301/14.04.2026, nr. 10303/14.04.2026 și nr. 10305/14.04.2026;

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 **205,77 mp**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, reprezentând cota indiviză din terenul în suprafață de 694 m.p., situat în mun. Fălticeni, strada Obor, f.n., jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 40468, prevăzută în **anexa nr. 1**, către proprietarul spațiului înscris în Cartea Funciară nr. 40468-C1-U1, către **SC RAREȘ & RAZVAN SRL** cu sediul în municipiul Fălticeni, strada 13 Decembrie, nr. 25A, județul Suceava, având C.U.I. 16987980/26.11.2004, reprezentată prin dl. Zamfir Petru. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **74.500 lei**, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **20 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.25), înscris în Cartea Funciară nr.43598, prevăzută în **anexa nr. 2**, către **DI. Zamfir Petru**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu, nr.27, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **9.700 lei**, la care se adaugă TVA.

Art. 3. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **20 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.26), înscris în Cartea Funciară nr.43599, prevăzută în **anexa nr. 3**, către **DI. Zamfir Petru**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu, nr.27, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **9.700 lei**, la care se adaugă TVA.

Art.4. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **20 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni , situat în municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.27), înscris în Cartea Funciară nr.43597, prevăzută în **anexa nr. 4**, către **DI. Zamfir Petru**, cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu, nr.27, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de **9.700** lei, la care se adaugă TVA.

Art.5. Prețul de vânzare al suprafețelor de teren prevăzute la art. 1,2,3 și 4 se stabilește conform raportului de evaluare întocmit de RATA VASILE – PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ, prevăzut 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 31.10.2026.

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 Ȃ N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
Serviciul Juridic

Compartiment administrarea domeniului public/privat
Compartiment fond funciar
Compartiment mediu
Nr. 10670/17.04.2026

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 buna-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, 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 205,77mp, reprezentând cotă indiviză (2965/10000) din terenul în suprafață de 694 m.p., având categoria curți - construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, Obor, f.n., jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 40468-UAT Fălticeni, este edificat un spațiu în suprafață de 201,6mp (CAD 40468-C1-U1), parte din construcția industrială CAD 40468-C1, al cărui proprietar este SC RAREȘ & RĂZVAN SRL, cu sediul în municipiul Fălticeni, strada 13 Decembrie , nr. 25A, județul Suceava, conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr. 276/26.02.2020, încheiat cu "8 Martie" Societate Cooperativă Meșteșugărească (SCM). Întrucât în contractul de vânzare-cumpărare nu este menționată transmiterea unui drept de folosință asupra terenului, SC RAREȘ & RĂZVAN SRL a solicitat cumpărarea terenului prin depunerea cererii nr. 5499/25.02.2026. DE menționat faptul că, pentru SCM "8 Martie,, s-a constatat dreptul de proprietate asupra construcțiilor conform Sentinței Judecătorești nr. 1978/26.10.2007, acestea fiind edificate pe terenuri aparținând domeniului privat al UAT Fălticeni.

- Pentru terenul în suprafață de 20 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, strada Obor, f.n. (garaj nr.25) jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 43598, a fost atribuit dreptul de concesiune dlui. Apopei Gică, conform contractului de concesiune nr. 7650/19.07.1999, care a obținut autorizația de construire nr. 250/08.09.2000, în vederea construirii unui garaj, al cărui proprietar actual este dl. Zamfir Petru, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 757/04.04.2006.
- Pentru terenul în suprafață de 20 m.p., categoria curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, strada Obor, f.n. (garaj nr.26) jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 43599, a fost atribuit dreptul de concesiune dlui. Zamfir Gheorghe, conform contractului de concesiune nr. 8048/19.07.1999, care a obținut autorizația de construire nr. 269/01.09.1999, în vederea construirii unui garaj, al cărui proprietar actual este dl. Zamfir Petru, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1617/09.07.2001 și a Încheierii de completare și rectificare nr. 122/22.10.2025.
- Pentru terenul în suprafață de 20 m.p., categoria curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, strada Obor, f.n. (garaj nr.27) jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 43597, a fost atribuit dreptul de concesiune dlui. Zamfir Petru, conform contractului de concesiune nr. 8049/19.07.1999, care a obținut autorizația de construire nr. 268/31.08.1999, în vederea construirii unui garaj al cărui proprietar este și în prezent.

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.9600/02.04.2026** de identificare a terenurilor ce aparțin domeniului privat care fac obiectul cererilor de cumpărare **nr. 5499/25.02.2026**, **nr. 5335/24.02.2026**, **nr. 5336/24.02.2026** și **nr. 5337/24.02.2026**, precum și a negocierii directe, conform proceselor-verbale **nr. 7506/15.03.2024** și **nr.8245/21.03.2024**, 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	SC RAREȘ & RĂZVAN SRL	205,77	40468 -C1-U1, curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Obor, f.n., județul Suceava	74.500
2	ZAMFIR PETRU	20	43598 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.25), județul Suceava	9.700
3	ZAMFIR PETRU	20	43599 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.26), județul Suceava	9.700
4	ZAMFIR PETRU	20	43597 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.27), județul Suceava	9.700

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. Raluca Ilea

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. 10668/17.04.2026

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. 9600 / 02.04.2026.) și a negocierii directe (proces-verbal nr. 10299/14.04.2026), 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.	SC RAREȘ & RĂZVAN SRL	205,77	40468 -C1-U1, curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Obor, f.n., județul Suceava	74.500
2.	ZAMFIR PETRU	20	43598 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.25), județul Suceava	9.700
3.	ZAMFIR PETRU	20	43599 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.26), județul Suceava	9.700
4.	ZAMFIR PETRU	20	43597 curți-construcții	municipiul Fălticeni, strada Ana Ipătescu f.n. (garaj nr.27), județul Suceava	9.700

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 cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor.***

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