

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI VULTUREȘTI

*Compartiment financiar-contabil, impozite și
taxe locale, administrarea domeniului
public și privat, cultură*

*Compartiment registru agricol,
fond funciar, urbanism și autorizare
în construcții*

Nr. 5498 din 24.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică organizată în condițiile legii, a unui teren în suprafață de 196 mp, proprietate privată a comunei Vulturești, județul Suceava, înscris în Cartea funciară nr. 38779 Vulturești

Cu privire la proiectul de hotărâre menționat, înregistrat la nr. 37/23.09.2025, inițiat de primarul comunei, facem următoarele precizări:

Situația de fapt:

Imobilul teren în suprafață de 196 mp, din care suprafața de 76 mp situată în intravilan și cea de 120 mp situată în extravilanul satului Pleșești, comuna Vulturești, județul Suceava, a cărui vânzare se intenționează, identificat cu nr. cadastral 38779 în Cartea funciară a UAT Vulturești. Imobilul este în proprietatea privată a comunei Vulturești și administrarea Consiliului Local, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 29656/17.09.2025, eliberat de BCPI Fălticeni.

Ținând cont de faptul că terenul în cauză, având categoria de folosință fâneată, nu poate fi utilizat în mod direct de către administrația publică locală, precum și de necesitatea de a atrage venituri suplimentare la bugetul local, se propune vânzarea acestui imobil prin licitație publică organizată în condițiile legii.

Modalitatea de selecție a evaluatorului autorizat S.C. ART – EGO GROUP S.R.L. Fălticeni, în vederea întocmirii raportului de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a imobilului, a fost achiziționarea directă. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (5) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, *autoritatea contractantă are dreptul de a achiziționa direct produse sau servicii în cazul în care valoarea estimată a achiziției, fără TVA, este mai mică de 270.120 lei.*

Astfel, conform Raportului de evaluare, înregistrat la Primăria comunei Vulturești la nr. 5280/10.09.2025, valoarea de piață a terenului a fost stabilită la 5.220 lei.

Potrivit evidențelor contabile, terenul este înscris la poziția 100154, având o valoare de inventar de 5.220 lei.

În aceste condiții, prețul minim de vânzare (prețul de pornire al licitației), urmează a fi în cuantum de 5.220 lei, având în vedere că nu se constată diferențe între valoarea prețului de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

În scopul derulării în bune condiții a procedurii de vânzare, a fost întocmită *Documentația privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilului teren în suprafață de 196 mp, înscris în Cartea Funciară 38779 – UAT Vulturești, situat în satul Pleșești, comuna Vulturești, județul Suceava, proprietate privată a comunei*, prevăzută în anexa nr. 3 la proiectul de hotărâre.

Ofertele depuse urmează a fi evaluate de o comisie care se va constitui prin dispoziție emisă de primarul comunei; se propune ca doi dintre membrii comisiei să fie consilieri locali, desemnați de către plenul consiliului.

Totodată, potrivit art. 334 alin. (1) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, urmează să se aprobe Contractul - cadru conținând clauzele contractuale obligatorii, prevăzut în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

Situația de drept:

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

“ARTICOLUL 108

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ – teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V - a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ - teritoriale care le are în proprietate;*
- b) concesionate;*
- c) închiriate;*
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;*
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.*

ARTICOLUL 129

Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

(...)

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(....)

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) ...

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

.....

ARTICOLUL 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.

ARTICOLUL 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ - teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(...)

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

Legea nr. 287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

“Art. 553. - (1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ - teritoriale.

(...)

(4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

Art. 555. - (1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

(...)

Art. 1.650. - (1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

(...)

Având în vedere aceste considerente, apreciem inițiativa primarului comunei ca fiind legală, necesară, oportună și recomandăm Consiliului Local adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

CONSILIER DEBUTANT,

INSPECTOR ASISTENT,

Maria – Teofana GREȘANU

Alina STAN

VIZAT JURIDIC

Consilier juridic principal,

VIZAT CFP

Inspector superior,

Nicoleta – Ștefănica ACSINTE

Ana SĂRĂCUTȚ