**Anexa 1 la HCL nr. _____.2026**

# REGULAMENT PENTRU ÎNCHIRIEREA FĂRĂ ORGANIZAREA UNEI LICITAȚII PUBLICE A UNOR BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ APARȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC SAU PRIVAT AL COMUNEI BOLINTIN DEAL

## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

**Art. 1.** Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea închirierii fără organizarea de licitație publică a unor bunuri aparţinând domeniului public sau privat de interes local al comunei.

**Art. 2.** (1) Închirierea fără organizarea de licitație publică a unor bunuri proprietate publică aparţinând domeniului public sau privat al comunei se realizează în conformitate cu prevederile art. 333, alin. (8), alin. (9), alin. (10) și alin. (11) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Bunurile care pot face obiectul prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) Sunt înscrise în inventarul bunurilor care fac parte din domeniul public sau privat al comunei;

b) Sunt înscrise în cartea funciară;

c) Nu sunt afectate de sarcini incompatibile cu exercitarea dreptului de închiriere;

d) Nu fac obiectul solicitărilor pe calea legilor reparatorii, acțiuni în revendicare sau de hotar aflate pe rolul instanţelor de judecată.

**Art. 3.**(1) Comuna în calitate de proprietar al bunurilor are dreptul de a impune în cadrul contractului de închiriere, în măsura în care acestea sunt compatibile cu bunul care se închiriază, condiţii speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmăreşte obţinerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecţia mediului şi promovarea dezvoltării durabile.

(2) Subînchirierea bunului proprietate publică este interzisă.

**Art. 4.** Bunurile aflate în proprietatea publică aparţinând domeniului public sau privat de interes local al comunei se închiriază pe durată determinată stabilită prin hotărârea Consiliului local care nu poate depăși 15 ani, și care poate fi prelungită o singură dată prin Hotărârea Consiliului local pentru o durată egală cu durata inițială, fără posibilitatea prelungirii tacite.

**Art. 5.** Închirierea bunurilor proprietate publică aparţinând domeniului public sau privat de interes local al comunei se va face prin hotărâri individuale adoptate de Consiliul local care vor cuprinde cel puțin:

a) Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii: tip imobil, suprafață, an construcție (dacă este cazul), adresă, amplasament cadastral, număr de carte funciară;

b) Valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii;

c) Destinația bunului închiriat: se va menționa modul de utilizare al bunului de către chiriaș;

d) Durata închirierii: durata se stabilește în funcție de natura și destinația bunului;

e) Nivelul chiriei: chiria se stabilește conform prevederilor prezentului Regulament și va fi exprimată în lei/an sau lei/zi în funcție de durata contractului;

f) Datele de identificare ale chiriașului;

g) Temeiul legal care justifică închirierea fără organizarea licitației publice: se vor individualiza cazurile prevăzute la art. 333, alin. (8) din OUG nr. 57/2019;

h) Modelul contractului de închiriere.

## CAPITOLUL II - SITUAȚII CU DREPT DE ÎNCHIRIERE FĂRĂ ORGANIZAREA UNEI LICITAȚII PUBLICE

**Art. 6.**(1) Bunurile proprietate publică pot fi închiriate conform prevederilor art. 333, alin. (8) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, fără organizarea unei licitații publice în următoarele situații:
a) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o autoritate sau instituție publică centrală sau locală;
b) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o companie, societate sau regie autonomă aflată în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea titularului dreptului de proprietate sau de administrare, care are ca obiect de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivului bun, dar numai până la finalizarea privatizării acesteia;
c) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o asociație de dezvoltare intercomunitară în care este membră unitatea administrativ-teritorială titulară a dreptului de proprietate, care are ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivului bun;
d) în cazul în care închirierea are caracter ocazional, pe o perioadă de cel mult 45 de zile, fără posibilitate de prelungire;
e) în cazul bunurilor proprietate publică cu destinația de garaje, locuri de parcare sau alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale și pentru care, prin procedura specifică aprobată, este prevăzută o chirie fixă și sunt stabilite condiții de eligibilitate a titularului dreptului de închiriere;
f) în cazul bunurilor proprietate publică cu destinația de locuințe de serviciu pentru personalul din instituțiile și autoritățile publice centrale sau locale, inclusiv demnitari și asimilați;
g) în cazul bunurilor imobile proprietate publică sau al unor cote-părți din acestea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp;
h) în cazul în care închirierea se face către titulari ai unor drepturi de preemțiune recunoscute prin lege, cu respectarea prețului pieței.

(2) Închirierea fără licitație publică se aprobă numai cu aprobarea Consiliului local.

## CAPITOLUL III - CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE ALE TITULARILOR DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE

**Art. 7.** Are dreptul de a solicita închirierea unui bun proprietate publică orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care se încadrează în situațiile prevăzute la art. 6 din prezentul Regulament și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
a) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor, chiriilor, redevențelor, amenzilor contravenționale și alte taxe/obligații către bugetul local;
b) nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (în cazul persoanelor juridice);
c) nu este înregistrat în evidențele proprii cu încălcări ale obligațiilor asumate în contractele anterioare încheiate cu titularul dreptului de proprietate.

**Art. 8** Pentru cazurile prevăzute la art. 6, lit. e), respectiv bunurile proprietate publică cu destinația de garaje, locuri de parcare sau alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale, atribuirea contractului de închiriere se poate face pe criteriul proximității domiciliului sau sediului solicitantului, caz în care solicitanții vor face dovada domiciliului sau a sediului și a dreptului de proprietate asupra autovehiculelor.

## CAPITOLUL IV - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI DEPUNERE A SOLICITĂRII

**Art. 9.** (1) Orice persoană interesată poate depune o solicitare scrisă la registratura instituției în vederea închirierii bunului, într-un singur exemplar, semnată de solicitant, care va cuprinde datele de identificare ale solicitantului, ale bunului, destinația propusă pentru utilizarea acestuia, durata închirierii, precum și justificarea încadrării în situațiile prevăzute la art. 6, însoțită de următoarele documente:

a) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile solicitantului:
b) copie act de identitate al ofertantului, persoană fizică, din care să reiasă că acesta are domiciliul/reședința în proximitatea bunului proprietate publică solicitat în vederea închirierii, după caz;
c) copie certificat de înregistrare (CUI) – persoană juridică solicitantă;
d) copie certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă că solicitantul are sediul principal/secundar sau punctul de lucru în proximitatea amplasamentului bunului proprietate publică solicitat în vederea închirierii;
e) copie contract de vânzare-cumpărare, contract de închiriere, din care să reiasă că solicitantul este proprietar/chiriaș, are sediul principal/secundar sau punctul de lucru în proximitatea amplasamentului, dacă este cazul;
f) b) declarație de eligibilitate din care să rezulte că nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoanele juridice);
g) c) acte proprietate autovehicule (dacă este cazul).

(2) În cazul în care documentația depusă este incompletă, solicitantul va fi notificat în scris cu privire la completarea acesteia în termen de 5 zile de la depunerea solicitării.
(3) Necompletarea documentației în termen de 10 zile de la comunicare atrage respingerea cererii.

## CAPITOLUL V - VERIFICAREA SOLICITĂRILOR

**Art. 10.**(1) În condițiile în care documentația depusă este completă, în termen de 30 de zile de la înregistrarea cererii de închiriere sau completării documentației (dacă este cazul), vor fi efectuate următoarele verificări:

a) Verificarea situației juridice a bunului imobil solicitat care va cuprinde identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, a apartenenței la domeniul public sau privat al comunei, înscrierea în cartea funciară, existența eventualelor sarcini, verificarea notificărilor formulate în baza legislației privind reconstituirea dreptului de proprietate, a litigiilor aflate pe rolurile instanțelor judecătorești. Toate verificările vor fi consemnate într-un referat întocmit de persoana responsabilă cu gestionarea domeniului public și privat și avizat de secretarul general al comunei.

b) Verificarea existenței unor contracte anterioare încheiate de solicitant cu titularul dreptului de proprietate, precum și existența unor eventuale încălcări ale obligațiilor asumate prin acestea. Toate verificările vor fi consemnate într-un referat întocmit de persoana responsabilă cu gestionarea domeniului public și privat și avizat de secretarul general al comunei, sau, dacă nu sunt înregistrate contracte, acest aspect va fi menționat în referatul prevăzut la lit. a).

c) Verificarea situației fiscale a solicitantului și a existenței debitelor de orice natură către bugetul local pentru bunul imobil se realizează prin emiterea din oficiu a unui certificat de atestare fiscală de către Compartimentul financiar-contabil, impozite și taxe.

(2) În cazul în care se constată că imobilul nu poate fi închiriat potrivit prevederilor art. 10 alin. (1) lit. a), solicitantul este înregistrat cu încălcări ale obligațiilor contractuale anterioare sau debite restante către bugetul local, cererea este respinsă.

## CAPITOLUL VI - MODALITATEA DE CALCUL A CHIRIEI

**Art. 11.**(1) Prețul minim al închirierii se stabileşte pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local.
(2) Valoarea chiriei stabilită conform alin. (1) se va indexa anual, din oficiu, cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică (INS) pentru anul precedent.

## CAPITOLUL VII - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

**Art. 12.**(1) Contractul de închiriere se încheie în termen de 30 de zile de la aprobarea Consiliului local prin hotărâre.
(2) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(3) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(4) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

**Art. 13.** (1) Proprietarul bunului are următoarele drepturi şi obligaţii:
a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului;
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
c) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale, şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop;
d) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titular, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi şi obligaţii:
a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite;
b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;
c) să solicite autorităților locale reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
d) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
e) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

## CAPITOLUL VIII - SOLUŢIONAREA CONTESTAŢIILOR / LITIGIILOR

**Art. 14** - Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorităţii contractante se poate adresa instanţei de contencios administrativ

competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL IX - ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

**Art. 15** - (1) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică poate înceta în următoarele situații:
a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
b) în cazul exploatării bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării înainte de expirarea duratei stabilite;
c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;
f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat, chiriașul va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului, declarând renunțarea la închiriere.

(6) Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Neplata chiriei până la sfârșitul anului se consideră nerespectarea obligației contractuale și atrage rezilierea contractului de închiriere de către proprietar.

**Art. 16.** La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, terenul/bunul închiriat. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

**Art. 17.**(1) Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată.
(2) În caz de forță majoră comunicată și constatată, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia.
(3) Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră.
(4) Dacă forța majoră conduce la o decalare mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul din cauza unui caz de forță majoră al ofertantului, aceasta are dreptul să încheie contractul de închiriere cu un alt solicitant eligibil.

## CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE

**Art. 18.**(1) Transferul contractului de închiriere se face la solicitarea titularului de contract (chiriaș), cu condiția ca viitorul chiriaș să facă dovada locuirii/deținerii unui sediu sau punct de lucru în proximitatea imobilului. Clauzele noului contract rămân neschimbate.
(2) Pentru efectuarea transferului, viitorul chiriaș trebuie să depună la Registratura Primăriei: cerere tip; copie act identitate/CUI; certificat constatator ORC; copie acte proprietate/închiriere spațiu în proximitate (cvartalul unde este situat bunul sau cvartalele învecinate); certificat fiscal privind achitarea datoriilor la bugetul local.

**Art. 19.** Dosarul închirierii se păstrează și se arhivează de către persoana desemnată ca responsabil cu gestionarea contractelor conform Nomenclatorului arhivistic aprobat.

**Art. 20.** Se aprobă modelele de formulare nr. 1-2 conform anexelor la prezentul Regulament.

**Art. 21.** Prezentul regulament a fost aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local astăzi, 20.08.2026.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,**
**NEGOIȚĂ IULIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ,**
**SECRETAR GENERAL,**
**MICU AURORA LUMINIȚA**

**FORMULARE ȘI MODELE ORIENTATIVE**

**Formular nr. 1 - Model orientativ cerere**

**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnatul/subscrisa _____, cu domiciliul/sediul în _____, CNP/CUI _____, reprezentată legal prin _____, prin prezenta solicit închirierea imobilului (clădire și/sau teren) în suprafață de _____ mp, amplasat în _____, aflat în domeniul public/privat al UAT pentru o perioadă de _____ ani/zile, în vederea utilizării cu următoarea destinație: _____.

Depun anexat următoarele documente:

a) BI/CI pentru persoanele fizice / Certificat de înmatriculare și certificat constatator valabil pentru persoanele juridice;

b) Declarație de eligibilitate;

c) Alte documente _____

Data: _____

Semnătura: _____

**Formular nr. 2**

## Declarație de eligibilitate

Subscrisa _____, CUI _____, cu sediul în _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de _____, prin prezenta declar sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal că societatea nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ne asumăm obligația de a folosi bunul închiriat exclusiv conform destinației stabilite prin Contractul de inchiriere.

Luăm la cunoștință că bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, iar contractul de închiriere nu conferă drept de proprietate sau extratabular asupra acestora.

Ne angajăm să furnizăm orice documente justificative solicitate de autorități pentru a demonstra veridicitatea celor declarate mai sus.

**Reprezentant legal,**
[Nume și Prenume în clar]
Semnătura (și ștampila, dacă este cazul):

Data: _____

**Formular nr. 3**

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE**
**privind eligibilitatea solicitantului**

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str. _____ nr. _____, județul _____, posesor al BI/CI seria _____ nr. _____eliberat de _____la data de _____CNP _____, în calitate de solicitant pentru atribuirea/închirierea unui loc de garaj situat în _____
Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere următoarele:

1) Domiciliul meu stabil (sau reședința) este stabilit la adresa menționată mai sus, .
2) Nu dețin un alt bun concesionat/închiriat de la Primărie/Consiliul Local pe raza aceleiași localități.
3) Nu am debite (datorii) la bugetul local al localității (impozite, taxe sau amenzi neplătite).
4) Mă angajez să comunic Compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei orice modificare apărută în legătură cu datele declarate mai sus, în termen de maximum 30 de zile de la producerea acesteia.

Îmi asum obligația de a folosi bunul închiriat exclusiv conform destinației stabilite prin Contractul de inchiriere.

Am luat la cunoștință că bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, iar contractul de închiriere nu conferă drept de proprietate sau extratabular asupra acestora.

Data: **[Zi/Lună/An]**

Semnătura: _____