ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA COSMINELE
SECRETAR GENERAL COMUNA
Nr. 3 / 02.06.2026

ANUNT
cu privire la elaborarea unor proiecte de act normative

Consiliul Local al Comunei Cosminele, in conformitate cu prevederile art. 7, alin. (2) din Legea nr. 52/2003, aduce la cunostinta publicului ca in luna AUGUST 2026, in sedinta Consiliului Local, va fi supus spre analiza si adoptare:

proiect de hotarare privind aprobarea procedurii specific de inchiriere fara licitatie publica a bunurilor proprietate publica si private a comunei Cosminele

La publicarea anuntului, autoritatea administratiei publice va stabili o perioada de cel putin 10 zile calendaristice pentru a primi in scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normative supus dezbaterii publice.

In conformitate cu art. 7, alin. (4) din Legea nr. 52/2003, persoanele interesate pot depune in scris, la Primaria Comunei Cosminele, propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de hotarare precizat mai sus, in **perioada 02.06.2026 – 16.06.2026.**

SECRETAR GENERAL,
Popa Marcian Bogdan

ROMANIA
JUDET PRAHOVA
COMUNA COSMINELE
PRIMAR
Nr. 1983/ 02.06.2026

Avizat pentru legalitate
Secretar general comuna
Popa Marcian Bogdan

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea procedurii specifice de închiriere fără licitație publică a bunurilor proprietate publică și privată a comunei Cosminele

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- art. I punctul 25 din OUG nr. 7 din 24 februarie 2026 pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri pentru creșterea capacității financiare a unităților administrativ-teritoriale;

- prevederile art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. a), art. 139 alin (1), alin (3) lit. g), art. 333 alin. (8)-(11), art. 343 alin (1) –(3), art. 347 alin. (1) lit. a), b), d)-f) și art. 347 alin. (2) lit. a), b), d)-f), art. 354, art. 355 și art. 362 alin. (1)-(3) din Ordonanța de Urgență nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările;

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:
- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Cosminele înregistrat sub nr. 1982 din 02.06.2026;
-raport de specialitate intocmit de secretarul general al comunei inregistrat sub nr. 1984 din 02.06.2026;

În temeiul prevederilor art. 196 alin (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Cosminele
adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1 Se aprobă Procedura specifică privind închirierea fără organizarea licitației publice a unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al comunei Cosminele, în condițiile art. 333 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevăzută în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Închirierea fără organizarea licitației publice a bunurilor aparținând domeniului public sau privat al comunei Cosminele se poate realiza exclusiv în situațiile prevăzute de art. 333

alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în condițiile procedurii specifice aprobate prin prezenta hotărâre, după cum urmează:

a) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o autoritate sau instituţie 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 ori de administrare, care are ca obiect de activitate gestionarea, întreținerea, repararea şi 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 şi dezvoltarea respectivului bun;

d) în cazul în care închirierea are caracter ocazional, pe o perioadă de cel mult 45 de zile, fără posibilitatea prelungirii;

e) în cazul bunurilor proprietate publică având destinația de garaje, locuri de parcare sau alte bunuri similare, fără destinație comercială, pentru care prin procedura specifică sunt stabilite chirii fixe şi condiții de eligibilitate;

f) în cazul bunurilor proprietate publică având destinația de locuințe de serviciu pentru personalul instituțiilor şi autorităților publice centrale sau locale, inclusiv pentru demnitari şi asimilați;

g) în cazul bunurilor imobile proprietate publică sau al unor cote-părți din acestea având o suprafață utilă de maximum 10 mp;

h) în cazul în care închirierea se realizează către titulari ai unor drepturi de preempțiune recunoscute prin lege, cu respectarea prețului pieței.

(2) Închirierea se aprobă prin hotărâre distinctă a Consiliului Local al comunei Cosminele.
(3) Solicitantul are obligația de a dovedi, prin documente justificative, îndeplinirea condițiilor legale corespunzătoare situației în care solicită aplicarea procedurii de închiriere fără licitație publică.

Art. 3 (1) Chiria se stabileşte individual, pentru fiecare situație în parte şi se aprobă prin hotărârea Consiliului Local privind aprobarea închirierii fără licitație publică.

(2) Chiria se stabileşte pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizart Anevar, cu respectarea prețului pieței.

Art. 4 Contractele de închiriere se semnează de către primarul comunei Cosminele, în baza hotărârii Consiliului Local.

Art. 5 Primarul comunei Cosminele, prin compartimentele de specialitate din aparatul de specialitate al primarului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6 Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim prin prevederile prezentei hotărâri se poate adresa instanței de contencios administrativ competentă, conform prevederilor Legii Nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările şi

completările ulterioare.

Art. 7. Prezenta hotărâre se aduce la cunoştinţă publică şi se comunică prin grija secretarului general al comunei in termenul legal, Primarului comunei Cosminele, Instituţia Prefectului Judeţ Prahova si se publică pe site-ul instituției.

INITIATOR
Primar

NAE Iulian



ANEXA 1 la HCL. ..... / 2026

PROCEDURA SPECIFICĂ

privind închirierea fără licitaţie publică a unor bunuri aparţinând domeniului public sau privat al comunei Cosminele, în condiţiile art. 333 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

CAPITOLUL I
DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1.

Prezenta procedură reglementează modul de închiriere fără organizarea licitaţiei publice a unor bunuri aparţinând domeniului public sau privat al comunei Cosminele, în condiţiile art. 333 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 2.
Procedura reglementată prin prezenta anexă reprezintă o procedură administrativă specifică aplicabilă exclusiv situaţiilor prevăzute de art. 333 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 şi nu constituie procedură de licitaţie publică.

Art. 3.
Principiile care stau la baza procedurii sunt:

a) transparenţa;
b) tratamentul egal;
c) proporţionalitatea;
d) nediscriminarea;
e) utilizarea eficientă a patrimoniului public şi privat al comunei;
f) protejarea interesului public local.

Art. 4.
(1) În toate situaţiile reglementate de prezenta procedură, închirierea se aprobă prin hotărâre distinctă a Consiliului Local al comunei Cosminele.
(2) Proiectul de hotărâre întocmit în condiţiile alin (1) va cuprinde cel puţin următoarele:

datele de identificare şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii, destinaţia dată bunului care face obiectul închirierii, durata închirierii, preţul minim al închirierii, titularul dreptului de închiriere.

(3) Contractele de închiriere se semnează de către primarul comunei Cosminele, în baza hotărârii Consiliului Local şi în condiţiile prezentei proceduri.

Art. 5.
(1) Chiria se stabileşte individual, pentru fiecare situaţie în parte şi se aprobă prin hotărârea Consiliului Local privind aprobarea închirierii fără licitaţie publică.
(2) Chiria încasată constituie venit la bugetul local al comunei Cosminele.
(2) Chiria se stabileşte pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat Anevar, cu respectarea preţului pieţei.

Art. 6.
Subînchirierea, cesionarea dreptului de folosinţă ori transmiterea sub orice formă către terţi a drepturilor rezultate din contract este interzisă.

Art. 7.
Procedura se completează cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Codului civil şi ale celorlalte acte normative incidente.

CAPITOLUL II
REGULI GENERALE APLICABILE TUTUROR PROCEDURILOR

Art. 8.
Procedura se iniţiază la cererea persoanei interesate sau, după caz, la iniţiativa autorităţii administraţiei publice locale.

Art. 9.
Cererea va fi însoţită, după caz, de:
a) fişa solicitantului;
b) acte de identificare;
c) acte doveditoare privind încadrarea în situaţia juridică invocată;
d) certificate fiscale;
e) declaraţie de eligibilitate;
f) declaraţie privind inexistenţa conflictului de interese;
g) alte documente justificative solicitate de autoritatea contractantă conform secţinilor 1-8 specifice din prezentul regulament sau suplimentar.

Art. 10.
Poate solicita închirierea orice persoană fizică sau juridică care:

a) nu înregistrează obligaţii fiscale restante către bugetul local al comunei Cosminele şi la bugetul local al localităţii unde are domiciliul/sediul fiscal;
b) nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare, după caz;
c) nu a refuzat semnarea unui contract atribuit de comuna Cosminele în ultimii 3 ani;
d) dovedeşte îndeplinirea condiţiilor specifice aplicabile situaţiei juridice invocate.

Art. 11. Verificarea şi analiza solicitării
(1) Primarul comunei Cosminele va repartiza cererea compartimentului urbanism şi investiţii, care sub coordonarea secretarului general al comunei vor verifica solicitările depuse în vederea întocmirii unui raport, care va cuprinde cel putin informaţiile prevăzute în anexa nr. 7 la prezenta procedură.

(2) În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (1), compartimentele de specialitate:
a) verifică documentaţia depusă;

b) solicită clarificări şi documente suplimentare, după caz;
c) analizează îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate;
d) întocmeşte analiza de specialitate;
e) propune admiterea sau respingerea solicitării.

Art. 12.
Raportul întocmit conform prevederilor art. 11 va sta la baza întocmirii documentelor necesare pentru iniţierea proiectului de hotărâre.

Art. 13.
(1)Locatarul are obligaţia constituirii unei garanţii reprezentând contravaloarea a două chirii lunare, dacă prin hotărârea Consiliului Local nu se stabileşte altfel.
(2) Garanţia are rolul de a asigura executarea obligaţiilor asumate de locatar prin contractul de închiriere şi poate fi reţinută, total sau parţial, pentru acoperirea sumelor datorate locatorului ca urmare a neexecutării, executării necorespunzătoare ori executării cu întârziere a obligaţiilor contractuale.

(3) Garanţia poate fi utilizată, cu titlu de despăgubire/daune-interese, inclusiv pentru acoperirea:
a) chiriei neachitate;
b) penalităţilor de întârziere;
c) contravalorii utilităţilor neachitate;
d) cheltuielilor de întreţinere, reparaţii sau readucere a bunului la starea iniţială, în cazul degradării acestuia peste uzura normală;
e) prejudiciilor cauzate prin schimbarea destinaţiei bunului, subînchiriere, cedarea folosinţei ori folosirea necorespunzătoare a bunului;
f) oricăror alte prejudicii constatate în sarcina locatarului, rezultate din neexecutarea obligaţiilor contractuale.

(4) Utilizarea garanţiei nu înlătură dreptul locatorului de a solicita locatarului plata diferenţei de prejudiciu, în cazul în care valoarea prejudiciului depăşeşte cuantumul garanţiei constituite.
(5) În cazul utilizării totale sau parţiale a garanţiei pe durata contractului, locatarul are obligaţia de a o reîntregi la nivelul stabilit prin contract, în termenul prevăzut în notificarea transmisă de locator.
(6) Garanţia se restituie la încetarea contractului, după predarea bunului şi stingerea tuturor obligaţiilor locatarului, în măsura în care locatorul nu formulează pretenţii asupra acesteia.

Art. 14.
(1) Raportul întocmit de compartimentul urbanism, investiţii şi sub coordonarea secretarului general are rol administrativ şi tehnico-juridic, neavand atributii de adjudecare sau de desemnare a unui caştigator in sensul procedurilor concurentiale de atribuire.
(2) În cazul existenţei mai multor solicitări privind acelaşi bun, autoritatea publică va organiza licitaţie publică, în condiţiile legii.

Art. 15.
Procedurile speciale prevăzute în prezentul regulament derogă de la regulile generale exclusiv în măsura în care prevăd expres acest lucru.

CAPITOLUL III
PROCEDURI SPECIALE
SECȚIUNEA 1

Închirierea către autorități și instituții publice

Art. 16.
Prezenta secțiune se aplică în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o autoritate sau instituție publică centrală ori locală, în condițiile art. 333 alin (8) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 17.
Solicitantul va depune următoarele documente:
a) cerere privind solicitarea închirierii;
b) actul administrativ de înființare, organizare sau funcționare, după caz;
c) hotărârea, decizia sau alt act administrativ/intern din care să rezulte necesitatea spațiului ori a bunului solicitat spre închiriere;
d) descrierea activității ce urmează a fi desfășurată în spațiul solicitat;
e) documente privind identificarea bunului solicitat spre închiriere, respectiv:
- plan de amplasament;
- schiță de identificare;
- releveu;
- extras de carte funciară;
- plan cadastral;

sau alte documente similare, după caz, din care să rezulte amplasamentul, suprafața și identificarea spațiului ori a bunului solicitat;
f) alte documente considerate necesare pentru analiza solicitării.

Art. 18.
Închirierea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

SECȚIUNEA a 2-a
Închirierea către companii, societăți sau regii aflate în subordinea autorității

Art. 19.
Prezenta secțiune se aplică în cazul solicitărilor formulate de companii, societăți sau regii autonome aflate în subordinea, sub autoritatea ori în coordonarea titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra bunului, care desfășoară activități privind administrarea, gestionarea, întreținerea, repararea ori dezvoltarea acestuia, în condițiile art. 333 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 20.
Solicitantul va prezenta documente din care să rezulte:
a) forma raportului juridic existent între solicitant și titularul dreptului de proprietate sau de administrare asupra bunului;
b) obiectul de activitate și atribuțiile solicitantului privind administrarea, gestionarea, întreținerea, repararea sau dezvoltarea bunului;
c) necesitatea utilizării bunului solicitat pentru desfășurarea activităților specifice;

d) faptul că solicitantul se află în funcțiune și nu a fost finalizată procedura de privatizare, după caz.

Art. 21.
Închirierea poate fi aprobată numai până la finalizarea privatizării entității respective.

SECȚIUNEA a 3-a
Închirierea către asociații de dezvoltare intercomunitară
Art. 22.

Prezenta secțiune se aplică în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o asociație de dezvoltare intercomunitară în care comuna Cosminele este membră, care are ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea bunului solicitat spre închiriere, în condițiile art. 333 alin. (8) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 23.
Solicitantul trebuie să prezinte documente din care să rezulte:

a) statutul și actele constitutive ale asociației de dezvoltare intercomunitară;
b) calitatea comunei Cosminele de membru al asociației;
c) obiectul principal de activitate al asociației și atribuțiile acesteia privind gestionarea, întreținerea, repararea sau dezvoltarea bunului solicitat spre închiriere;
d) necesitatea utilizării bunului pentru desfășurarea activităților specifice asociației;
e) documente privind identificarea bunului solicitat spre închiriere, cum ar fi:
- plan de amplasament;
- schiță de identificare;
- releveu;
- extras de carte funciară;
- plan cadastral;
sau alte documente similare, din care să rezulte amplasamentul, suprafața și identificarea exactă a bunului solicitat.

SECȚIUNEA a 4-a
Închirieri ocazionale de maximum 45 de zile

Art. 24.
(1) Prezenta secțiune reglementează închirierea temporară, cu caracter ocazional, a unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al comunei Cosminele, pentru o perioadă de maximum 45 de zile calendaristice, în condițiile art. 333 alin. (8) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
(2) Închirierile prevăzute la alin. (1) se realizează exclusiv pentru activități temporare și fără posibilitatea prelungirii duratei aprobate inițial.
(3) Este interzisă fragmentarea sau succesiunea unor contracte de închiriere având același obiect ori aceeași destinație, în scopul evitării aplicării procedurilor prevăzute de lege pentru închirierile pe termen mai lung.

Art. 25.
(1) Închirierea temporară poate avea ca obiect, după caz:
a) organizarea de evenimente culturale, artistice sau educative;

b) activități sportive sau recreative;
c) târguri, expoziții sau piețe temporare;
d) festivaluri, spectacole sau manifestări publice;
e) campanii de informare sau promovare;
f) amplasarea temporară de standuri, scene, terase, echipamente ori construcții provizorii;
g) alte activități temporare similare, care nu contravin interesului public local.

(2) Bunurile care pot face obiectul închirierii temporare pot consta, după caz, în:
a) terenuri;
b) spații;
c) săli;
d) platforme;
e) parcări;
f) suprafețe aferente domeniului public sau privat;
g) alte bunuri similare.

Art. 26.
Solicitantul va depune următoarele documente:

a) cerere privind solicitarea închirierii temporare;
b) acte de identificare ale solicitantului sau, după caz, documente privind înființarea și funcționarea persoanei juridice;
c) descrierea activității sau evenimentului propus;
d) perioada solicitată pentru închiriere;
e) documente privind identificarea bunului solicitat spre închiriere, cum ar fi:
- plan de amplasament;
- schiță de identificare;
- releveu;
- plan cadastral;
- fotografii;
sau alte documente similare, după caz;
f) estimarea numărului de participanți și a modului de utilizare a spațiului;
g) avize, acorduri sau autorizații prevăzute de lege pentru desfășurarea activității, după caz;
h) declarație pe propria răspundere privind respectarea condițiilor legale referitoare la:
- ordine publică;
- protecția mediului;
- securitate la incendiu;
- salubritate;
- protecția bunurilor publice;
- desfășurarea activităților comerciale, dacă este cazul;
i) alte documente considerate necesare pentru analiza solicitării.

Art. 27.
(1) Compartimentele de specialitate vor analiza:

a) disponibilitatea bunului;
b) compatibilitatea activității propuse cu destinația bunului;
c) impactul asupra domeniului public și asupra vecinătăților;
d) necesitatea obținerii unor avize sau acorduri suplimentare;

e) respectarea interesului public local.
(2) Închirierea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Cosminele.

Art. 28.
Solicitantul are obligația:

a) să utilizeze bunul exclusiv potrivit destinației aprobate;
b) să respecte perioada aprobată;
c) să nu aducă modificări bunului fără acordul scris al locatorului;
d) să readucă bunul la starea inițială la încetarea contractului;
e) să suporte toate cheltuielile aferente desfășurării activității, inclusiv utilități, salubrizare, pază sau alte cheltuieli similare, după caz.

Art. 29.
Închirierile prevăzute în prezenta secțiune se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea condițiilor prevăzute de prezenta procedură.

SECȚIUNEA a 5-a
Garaje, locuri de parcare și alte bunuri similare fără destinație comercială

Art. 30.
(1) Prezenta secțiune reglementează închirierea fără organizarea licitației publice a bunurilor proprietate publică sau privată având destinația de:
a) garaje;
b) locuri de parcare;
c) copertine auto;
d) platforme auto;
e) alte bunuri similare fără destinație comercială.
(2) Închirierea bunurilor prevăzute la alin. (1) se realizează în condițiile art. 333 alin. (8) lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 31.
Chiria pentru bunurile prevăzute în prezenta secțiune se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizart Anevar, cu respectarea prețului pieței.

Art. 32.
(1) Condițiile de eligibilitate pentru închirierea bunurilor prevăzute în prezenta secțiune sunt următoarele:
a) solicitantul să aibă domiciliul, reședința ori sediul în proximitatea bunului solicitat;
b) solicitantul să nu înregistreze obligații fiscale restante la bugetul local;
c) solicitantul să utilizeze bunul exclusiv potrivit destinației aprobate;
d) solicitantul să nu dețină un alt contract de închiriere pentru un bun similar aparținând comunei Cosminele, dacă prin hotărârea Consiliului Local nu se stabilește altfel;
e) solicitantul să respecte condițiile prevăzute de prezenta procedură și de hotărârea de aprobare a închirierii.
(2) În cazul locurilor de parcare sau garajelor, solicitantul poate fi obligat să facă dovada deținerii, utilizării ori folosinței legale a unui autovehicul.

Art. 33.
Solicitantul va depune următoarele documente:
a) cerere privind solicitarea închirierii;
b) act de identitate sau, după caz, documente de înființare și funcționare a persoanei juridice;
c) documente privind domiciliul, reședința ori sediul;
d) certificat de atestare fiscală privind obligațiile către bugetul local;
e) documente privind identificarea bunului solicitat spre închiriere, după caz:
- plan de amplasament;
- schiță de identificare;
- plan cadastral;
- alte documente similare;
f) documente privind deținerea sau utilizarea unui autovehicul, după caz;
g) declarație pe propria răspundere privind respectarea destinației bunului și a condițiilor prevăzute de procedură;
h) alte documente considerate necesare pentru analiza solicitării.

Art. 34.
(1) Este interzisă:
a) desfășurarea de activități comerciale;
b) schimbarea destinației bunului;
c) subînchirierea sau cedarea folosinței către terți;
d) depozitarea de materiale periculoase, inflamabile sau care pot afecta bunul ori vecinătățile;
e) executarea de lucrări fără acordul prealabil scris al locatorului.
(2) Nerespectarea obligațiilor prevăzute la alin. (1) poate atrage rezilierea contractului de închiriere, în condițiile legii și ale contractului.

Art. 35.
În cazul existenței mai multor solicitări privind același bun, Consiliul Local va aproba procedura licitației publice, în condițiile legii.

SECȚIUNEA a 6-a

Locuințe de serviciu

Art. 36.
(1) Prezenta secțiune reglementează închirierea fără organizarea licitației publice a locuințelor de serviciu aparținând domeniului public sau privat al comunei Cosminele, destinate personalului instituțiilor și autorităților publice centrale sau locale, inclusiv demnitarilor și persoanelor asimilate acestora, în condițiile art. 333 alin. (8) lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
(2) Locuințele de serviciu se atribuie exclusiv în scopul asigurării condițiilor necesare exercitării atribuțiilor de serviciu ori desfășurării activității profesionale.

Art. 37.
(1) Poate solicita închirierea unei locuințe de serviciu persoana care:
a) desfășoară activitate în cadrul unei instituții sau autorități publice centrale sau locale;
b) justifică necesitatea atribuirii unei locuințe de serviciu;
c) nu deține în proprietate sau folosință o locuință corespunzătoare în localitatea în care își desfășoară activitatea,
d) îndeplinește condițiile prevăzute de prezenta procedură și de legislația aplicabilă.

Art. 38.
Solicitantul trebuie să prezinte următoarele documente:

a) cerere privind solicitarea închirierii locuinței de serviciu;
b) act de identitate;
c) adeverință sau document emis de instituția/autoritatea publică din care să rezulte existența raportului de serviciu ori de muncă;
d) documente justificative privind necesitatea locuinței de serviciu;
e) declarație pe propria răspundere privind situația locativă, după caz;
f) documente privind identificarea locuinței solicitate, dacă este cazul;
g) alte documente prevăzute de lege, regulament sau solicitate de autoritatea administrației publice locale.

Art. 39.
(1) Închirierea locuințelor de serviciu se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Cosminele.
(2) Chiria pentru bunurile prevăzute în prezenta secțiune se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizart Anevar, cu respectarea prețului pieței.

Art. 40.
(1) Dreptul de folosință asupra locuinței de serviciu încetează:
a) la încetarea raportului de serviciu sau de muncă;
b) la pierderea condițiilor care au stat la baza aprobării închirierii;
c) la expirarea duratei contractului;
d) în alte situații prevăzute de lege sau contract.
(2) La încetarea dreptului de folosință, locatarul are obligația eliberării și predării locuinței în condițiile prevăzute de contract și de procesul-verbal de predare-primire.

SECȚIUNEA a 7-a
Bunuri imobile sau cote-părți din acestea având suprafața utilă de maximum 10 mp

Art. 41.
(1) Prezenta secțiune reglementează închirierea fără organizarea licitației publice a bunurilor imobile proprietate publică sau a unor cote-părți din acestea, având o suprafață utilă de maximum 10 mp, în condițiile art. 333 alin. (8) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
(2) Procedura prevăzută în prezenta secțiune se aplică exclusiv în situațiile în care:
a) suprafața utilă solicitată este de maximum 10 mp;
b) utilizarea solicitată este compatibilă cu destinația și regimul juridic al bunului;
c) închirierea nu afectează utilizarea normală a bunului principal ori interesul public local.

Art. 42.
(1) Procedura simplificată prevăzută de prezenta secțiune poate fi utilizată, după caz, pentru:

a) Bunuri imobile sau cote-părți din acestea având suprafața utilă de maximum 10 mp pentru amplasare construcții modulare în vederea desfășurării unor activități comerciale de mică anvergură
b) spații tehnice și/sau accesorii, necesare funcționării unor servicii publice ori activități conexe;
c) ATM-uri;
d) automate comerciale sau de servicii;
e) echipamente și infrastructură de telecomunicații/echipamente tehnice;
f) spații destinate amplasării unor instalații, aparate sau echipamente auxiliare;
o) alte utilizări similare compatibile cu destinația bunului și care nu afectează funcționarea normală

a acestuia.

(2) Închirierea se aprobă numai dacă utilizarea propusă nu afectează:
a) funcţionarea normală a instituţiei sau a bunului principal;
b) siguranţa în exploatare;
c) accesul public;
d) normele de sănătate, securitate, PSI sau protecţia mediului.

Art. 43.
Solicitantul trebuie să prezinte următoarele documente:

a) cerere privind solicitarea închirierii;
b) acte de identificare ale solicitantului sau, după caz, documente privind înfiinţarea şi funcţionarea persoanei juridice;
c) descrierea utilizării propuse şi a activităţii ce urmează a fi desfăşurată;
d) documente justificative privind necesitatea utilizării spaţiului solicitat;
e) documente privind identificarea bunului solicitat spre închiriere, cum ar fi:
- plan de amplasament;
- schiţă de identificare;
- releveu;
- extras de carte funciară;
- plan cadastral;
- plan de situaţie;
- fotografii;
sau alte documente similare, din care să rezulte amplasamentul, suprafaţa şi identificarea exactă a spaţiului sau bunului solicitat;
f) documente tehnice relevante privind amplasarea, funcţionarea ori utilizarea echipamentelor sau instalaţiilor propuse, după caz;
g) avize, acorduri sau autorizaţii prevăzute de lege pentru activitatea propusă, dacă este cazul;
h) declaraţie pe propria răspundere privind respectarea condiţiilor de utilizare a bunului şi a obligaţiilor prevăzute de prezenta procedură;
i) alte documente considerate necesare pentru analiza solicitării.

Art. 44.
(1) Închirierea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Cosminele.
(2) Chiria pentru bunurile prevăzute în prezenta secţiune se stabileşte pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizar Anevar, cu respectarea preţului pieţei.

Art. 45.
(1) Este interzisă:
a) schimbarea destinaţiei aprobate a spaţiului;
b) subînchirierea sau cedarea folosinţei către terţi;
c) efectuarea unor lucrări care afectează structura de rezistenţă a imobilului, elementele esenţiale ale construcţiei, funcţionalitatea bunului principal ori regimul juridic al acestuia, fără acordul prealabil scris al locatorului;
d) utilizarea spaţiului într-un mod care afectează bunul principal, activitatea desfăşurată în cadrul acestuia ori interesul public local.

(2) Sunt permise, fără acordul prealabil al locatorului, lucrările interioare uşoare necesare amenajării şi utilizării spaţiului potrivit destinaţiei aprobate, în măsura în care acestea:
a) nu afectează structura de rezistenţă a imobilului;
b) nu modifică regimul juridic ori destinaţia principală a bunului;

c) sunt executate cu respectarea legislației aplicabile și a normelor tehnice incidente;
d) pot fi înlăturate sau readuse la starea inițială la încetarea contractului, dacă locatorul solicită acest lucru.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2) pot include, după caz:
a) compartimentări ușoare;
b) placări și finisaje interioare;
c) lucrări de pardoseli;
d) montarea de instalații și echipamente;
e) lucrări de protecție, izolare sau conformare tehnică;
f) alte lucrări similare necesare utilizării spațiului conform destinației aprobate.

(4) În cazul inchirieii conform art. 42 alin (1) lit. a) amplasarea se va efectua după autorizarea prealabilă în condițiile Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și după aprobarea hotărarii consiliului local de închiriere.

Art. 46.
La încetarea contractului, locatarul are obligația:
a) eliberării spațiului;
b) readucerii bunului la starea inițială, dacă este cazul;
c) ridicării echipamentelor, instalațiilor sau bunurilor proprii, în termenul prevăzut de contract.

SECȚIUNEA a 8-a
Titularii unor drepturi de preempțiune recunoscute prin lege

Art. 47.
(1) Prezenta secțiune reglementează închirierea fără organizarea licitației publice în cazul titularilor unor drepturi de preempțiune recunoscute prin lege, cu respectarea prețului pieței, în condițiile art. 333 alin. (8) lit. h) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
(2) Procedura prevăzută de prezenta secțiune se aplică exclusiv în situațiile în care existența dreptului de preempțiune rezultă în mod expres din lege, contract, act administrativ, hotărâre judecătorească sau alt act juridic recunoscut de lege.
(3) Dreptul de preempțiune poate fi legal sau convențional, în condițiile Codului civil și ale legislației speciale aplicabile.

Art. 48.
(1) Poate solicita închirierea persoana fizică sau juridică titulară a unui drept de preempțiune recunoscut prin lege asupra bunului solicitat spre închiriere.
(2) Solicitantul trebuie să dovedească:
a) existența și valabilitatea dreptului de preempțiune;
b) legătura juridică dintre solicitant și bunul pentru care se solicită închirierea;
c) îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru exercitarea dreptului de preempțiune;
d) faptul că dreptul de preempțiune nu este stins, suspendat sau afectat de alte cauze de ineficacitate.
(3) În cazul existenței mai multor titulari ai unor drepturi de preempțiune asupra aceluiași bun, se vor aplica regulile privind concursul dintre preemptori prevăzute de Codul civil și de legislația specială aplicabilă.

Art. 49.
Solicitantul trebuie să prezinte următoarele documente:
a) cerere privind solicitarea închirierii;
b) acte de identificare ale solicitantului sau, după caz, documente privind înființarea și funcționarea

persoanei juridice;
c) documente justificative din care să rezulte existența dreptului de preempțiune, cum ar fi, după caz:
- dispoziții legale incidente;
- contracte;
- acte administrative;
- hotărâri judecătorești;
- acte de proprietate;
- acte constitutive;
- înscrisuri notate în cartea funciară;
- alte documente relevante;
d) documente privind identificarea bunului solicitat spre închiriere, cum ar fi:
- plan de amplasament;
- schiță de identificare;
- extras de carte funciară;
- plan cadastral;
- releveu;
sau alte documente similare, din care să rezulte amplasamentul și identificarea exactă a bunului;
e) documente din care să rezulte raportul juridic dintre solicitant și bunul pentru care se invocă dreptul de preempțiune;
f) certificat de atestare fiscală privind obligațiile către bugetul local;
g) declarație pe propria răspundere privind autenticitatea, valabilitatea și actualitatea documentelor depuse;
h) alte documente considerate necesare pentru analiza solicitării.

Art. 50.
(1) Compartimentul de specialitate va verifica:
a) existența și valabilitatea dreptului de preempțiune invocat;
b) compatibilitatea solicitării cu regimul juridic al bunului;
c) respectarea condițiilor prevăzute de lege și de prezenta procedură;
d) existența unor alți eventuali titulari ai dreptului de preempțiune, dacă este cazul;
e) respectarea prețului pieței.
(2) În situațiile prevăzute de prezenta secțiune, chiria se stabilește cu respectarea prețului pieței, în condițiile prezentei proceduri și ale hotărârii Consiliului Local privind aprobarea închirierii.

Art. 51.
(1) Închirierea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Cosminele, în condițiile prezentei proceduri și ale dispozițiilor legale aplicabile.
(2) Exercitarea dreptului de preempțiune nu poate conduce la modificarea destinației bunului, la încălcarea interesului public local ori la nerespectarea regimului juridic aplicabil bunului.

CAPITOLUL IV
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Art. 52.
(1) Contractul de închiriere se încheie de către primarul comunei Cosminele, în baza hotărârii Consiliului Local privind aprobarea închirierii și în condițiile prezentei proceduri.
(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
(3) Contractul de închiriere va respecta destinația, condițiile și limitele aprobate prin hotărârea Consiliului Local.

Art. 53.
(1) Contractul de închiriere va cuprinde, în principal:
a) părţile contractante;
b) obiectul contractului;
c) identificarea bunului;
d) destinaţia bunului;
e) durata închirierii;
f) chiria şi modalitatea de plată;
g) garanţia;
h) drepturile şi obligaţiile părţilor;
i) condiţiile de utilizare a bunului;
j) interdicţia subînchirierii sau a cedării folosinţei către terţi;
k) răspunderea contractuală;
l) sancţiuni, penalităţi şi daune-interese;
m) cazurile şi condiţiile de încetare a contractului;
n) obligaţiile privind predarea şi restituirea bunului;
o) alte clauze considerate necesare pentru protejarea interesului public şi a bunului închiriat.
(2) Contractul poate cuprinde clauze speciale adaptate particularităţilor bunului, destinaţiei aprobate ori activităţii desfăşurate.

Art. 54.
(1) Locatarul are obligaţia:
a) să utilizeze bunul exclusiv potrivit destinaţiei aprobate;
b) să achite chiria şi celelalte obligaţii de plată la termenele stabilite;
c) să întreţină bunul în condiţii corespunzătoare;
d) să respecte legislaţia aplicabilă şi condiţiile prevăzute prin contract;
e) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică sau privată şi interesului public local.
(2) Locatarul răspunde pentru prejudiciile cauzate bunului închiriat din culpa sa ori a persoanelor pentru care răspunde potrivit legii.

Art. 55.
(1) Pentru neplata la termen a chiriei ori a altor obligaţii de plată prevăzute în contract se pot percepe penalităţi de întârziere, în condiţiile stabilite prin contract.
(2) În cazul neexecutării, executării necorespunzătoare ori executării cu întârziere a obligaţiilor contractuale, locatorul poate solicita:
a) plata penalităţilor;
b) acoperirea prejudiciilor produse;
c) plata de daune-interese;
d) executarea obligaţiilor contractuale;
e) rezilierea contractului, în condiţiile legii şi ale contractului.
(3) Aplicarea penalităţilor ori reţinerea garanţiei nu înlătură dreptul locatorului de a solicita repararea integrală a prejudiciului produs.

Art. 56.
(1) Contractul de închiriere poate înceta:
a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
b) prin acordul părţilor;

c) prin reziliere;
d) prin denunțare unilaterală, în condițiile prevăzute de lege și de contract;
e) prin imposibilitatea obiectivă de utilizare a bunului;
f) în cazul dispariției, dezafectării, demolării sau schimbării regimului juridic al bunului;
g) în cazul aprobării unor investiții, lucrări ori proiecte de interes public care afectează bunul închiriat;
h) în alte cazuri prevăzute de lege sau contract.
(2) Părțile pot conveni, prin contract, încetarea anticipată a raportului contractual în situații justificate de interes public, reorganizare administrativă, schimbarea destinației bunului ori alte situații obiective.
(3) În situațiile prevăzute la alin. (1) lit. f) și g), contractul poate înceta înainte de expirarea duratei stabilite, prin notificare scrisă transmisă locatarului, fără intervenția instanței, în condițiile prevăzute prin contract.

Art. 57.
(1) Neplata chiriei ori a altor obligații de plată pentru o perioadă de două luni consecutive poate atrage rezilierea contractului, în condițiile prevăzute de lege și de contract.

(2) Constituie motive de reziliere, după caz:
a) schimbarea destinației bunului fără acordul locatorului;
b) subînchirierea ori cedarea folosinței către terți fără acordul locatorului;
c) executarea de lucrări neautorizate;
d) folosirea bunului într-un mod care afectează bunul principal ori interesul public local;
e) nerespectarea obligațiilor contractuale ori a prevederilor prezentei proceduri.

(3) Rezilierea contractului nu înlătură obligația locatarului de a achita sumele datorate și prejudiciile produse.

Art. 58
Chiria se actualizează anual, de drept, cu rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent. În cazul în care, prin aplicarea indicelui de inflație, ar rezulta o chirie mai mică decât cea aflată în plată, chiria nu se diminuează.

CAPITOLUL V
DISPOZIȚII FINALE

Art. 59.
(1) Pentru aplicarea prezentei proceduri se utilizează, după caz, următoarele modele de documente, care fac parte integrantă din aceasta:
a) Formular nr. 1 – Cerere privind solicitarea închirierii fără licitație publică;
b) Formular nr. 2 – Fișa solicitantului;
c) Formular nr. 3 – Declarație de eligibilitate;
d) Formular nr. 4 – Declarație privind inexistența conflictului de interese;
e) Formular nr. 5 – Contract-cadru de închiriere;
f) Formular nr. 6 – Declarație privind respectarea destinației bunului și a condițiilor procedurii;
g) Formular nr. 7 – Raportul compartimentului de specialitate
h) Formular nr. 8 – Proces-verbal de predare-primire;
i) Formular nr. 9 – Declarație privind situația locativă;
j) Formular nr. 10 – Declarație privind dreptul de preempțiune;
k) alte documente necesare aplicării prezentei proceduri.

(2) Modelele de documente prevăzute la alin. (1) pot fi adaptate în funcție de natura bunului, categoria solicitantului și situația juridică aplicabilă, cu respectarea prezentei proceduri și a dispozițiilor legale incidente.

Art. 60

(1) Orice litigii izvorâte din interpretarea, aplicarea, executarea, modificarea, încetarea ori validitatea prezentei proceduri și a contractelor de închiriere încheiate în temeiul acesteia se soluționează potrivit dispozițiilor legale aplicabile.

(2) Părțile vor depune toate diligențele pentru soluționarea pe cale amiabilă a eventualelor neînțelegeri.

(3) În măsura în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile sunt de competența instanțelor judecătorești competente potrivit legii.

INITIATOR

PRIMAR

NAE Iulian

