

Procedură privind închirierea, fără licitație publică, a bunurilor imobile proprietate publică/privată a comunei Cornu

CAPITOLUL I-DISPOZIȚII GENERALE

Scopul procedurii

Art. 1. Prezenta procedură stabilește cadrul unitar privind închirierea către orice persoană fizică sau juridică, fără licitație publică, a bunurilor imobile teren și clădiri sau cote părți din acestea, aflate în proprietate publică/privată și administrarea Consiliului Local Cornu.

Domeniul de reglementare

Art. 2. Prevederile prezentei se aplică pentru închirierea bunurilor menționate la art. 333 alin. (8) din Codul administrativ, în conformitate cu cerințele detaliate mai jos, pentru următoarele situații:

- a) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o autoritate sau o instituție publică centrală sau locală;
- b) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o companie, societate sau regie autonomă aflată în subordinea Consiliului local Cornu;
- c) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o asociație de dezvoltare intercomunitară în care este membră unitatea administrativ-teritorială tutulară 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 perioada 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 m.p.
- h) în cazul în care închirierea se face de către titulari ai unor drepturi de preemțiune recunoscute prin lege, cu respectarea prețului pieței.

Cadrul legal:

Art. 3. Acte normative aplicabile:

- prevederile art. 333 alin (8), art. 9 lit.b), art. 10 și art. 11 din Codul administrativ, astfel cum a fost modificat și completat prin O.U.G. nr. 7/2026;
- hotărârea Consiliului local nr.../2025 privind stabilirea nivelului impozitelor și taxelor locale începând cu anul 2026;
- Codul Civil;
- Codul Fiscal;
- Codul urbanismului.

CAPITOLUL II - Procedura de atribuire a contractelor de închiriere

Art. 4. (1) Orice persoană fizică sau juridică interesată de închirierea unui spațiu din domeniul public care de încadrează în prevederile art. 2 mai sus menționat, va depune la registratura instituției,

- a. **O solicitare scrisă** care va cuprinde:
 - Identificarea spațiului, inclusiv o schiță relevantă;
 - Scopul și durata închirierii;
- b. Actele de identificare ale persoanei juridice sau cartea de identitate pentru persoanele fizice (copie conform cu originalul)
- c. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată la bugetul local al comunei Cornu, în termen de valabilitate;
- d. Declarație pe propria răspundere privind faptul că solicitantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e. Declarație privind respectarea legislației în domeniul mediului.

(2) Cererea împreună cu documentele depuse se vor transmite pentru analiză și soluționare către inspectorul din compartimentul *Impozite și Taxe* din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului comunei Cornu.

(3) În vederea soluționării cererii, se va întruni o Comisie de analiză formată din Viceprimarul comunei Cornu, inspectorul din compartimentul *Impozite și Taxe* și inspectorul din Compartimentului *Urbanism*.

(4) Comisia va analiza situația cererii cu privire la imobilul propus a fi închiriat și eventualele condiții specifice/restricții.

(5) Lipsa oricărui document justificativ menționat duce la clasarea dosarului și transmiterea unui răspuns în acest sens. În cazul în care sunt necesare clarificări asupra unor informații, Comisia va solicita persoanei interesate ca în termen de 5 zile să efectueze demersuri pentru soluționarea lor.

(6) Comisia formulează propunerea de aprobare/ neaprobare a cererii, cu justificarea obiectivă a acesteia, și o înaintează primarului comunei, împreună cu Contractul de închiriere, redactat pentru semnare, după caz.

(7) Pe parcursul aplicării procedurii de verificare și stabilire a titularului de contract, comisia de analiză are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(8) Nerespectarea prevederilor alin (7) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(9) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de analiză a solicitărilor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu solicitantul, persoana fizică;
b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre solicitanți, persoane juridice;

c) în ultimii 3 ani au avut contracte de muncă cu niciunul dintre solicitanți și au făcut parte din consiliul de administrare al vreunui solicitant;

d) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre solicitanți, sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori supervizare al unuia dintre solicitanți;

e) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de analiză a solicitărilor.

Art. 5. Condițiile de eligibilitate care trebuie să le îndeplinească persoanele fizice și juridice în vederea atribuirii unui contract de închiriere, în condițiile prezentei proceduri sunt:

- a) Au depus cererea și toate documentele/clarificările solicitate;
- b) Nu au obligații fiscale restante la bugetul local sau la bugetul de stat;
- c) Se încadrează la situațiile specifice prevăzute la art. 2 mai sus menționat.

Art. 6. Pentru închirierea imobilelor teren și clădiri sau unor cote părți din acestea, se stabilește un nivel al chiriei, după cum urmează:

- (1) În situațiile prevăzute la art. 2 lit.a), lit.b), lit.c) și lit. f)- chiria se stabilește în urma conform Raportului de evaluare efectuat de evaluator autorizat ANEVAR aprobat prin hotărâre a Consiliului local.
- (2) În situația prevăzută la art. 2 lit.d)-chiria se stabilește la nivelul aprobat prin hotărâri ale Consiliului Local privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în comuna Cornu.
- (3) În situațiile prevăzute la art.2 lit.e), lit.g) și lit.h), inclusiv ultima teză a literei e)- respectiv *închirierea altor „bunuri similare”* care nu au destinații comerciale dar pot fi afectate unei activități comerciale, de tipul: teren pentru balcoane de bloc, spații pentru gunoi, spații pentru depozitare, căi de acces, etc, fără ca enumerarea să fie limitativă-chiria se stabilește conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR și aprobat odată cu prezenta procedură.

CAP. III. Atribuirea contractului de închiriere.

Art. 7. Contractul de închiriere se încheie de către Comuna Cornu cu persoana căreia i-a fost atribuit spațiul, în urma îndeplinirii criteriilor din prezenta procedură. În situația în care persoana refuză încheierea contractului de închiriere sau nu se prezintă în vederea semnării acestuia, în termen de cel mult 5 zile de la data la care a fost înștiințat de rezultatul procedurii, Comuna Cornu are dreptul de a încheia contractul cu o altă persoană interesată.

Art. 8. Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de maxim 5 ani cu posibilitatea de prelungire pe aceeași perioadă. La prelungirea contractului se va stabili un nou preț al chiriei în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Art.9. Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș imobilului pe perioada derulării contractului de închiriere, se pot executa doar cu acordul scris al proprietarului. La finalul contractului, acestea devin bunuri publice și intră în patrimoniul comunei Cornu, fără nicio obligație de plată din partea comunei Cornu.

Art.10. Drepturile și obligațiile părților și alte clauze specifice sunt stabilite în baza legislației în vigoare și a contractului de închiriere anexat prezentei proceduri.

Art. 11. Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței 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 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Formularele F1-F3 fac parte integrantă din prezenta Procedură.

FORMULARE: F1-F3

Ce se depun pentru procedura de închiriere fără licitație publică, a unor bunuri, aparținând domeniului public sau privat de interes local al comunei Cornu

FORMULAR 1

DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a), în nume propriu/ reprezentant al, în calitate de solicitant, privind închirierea unui bun imobil, situat în comuna Cornu, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe propria răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic; -nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare;- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani;
- nu voi nominaliza pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II – lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data întocmirii

Numele, funcția, ștampila și semnatura
reprezentantului legal

FORMULAR 2

DECLARAȚIE privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul/a _____
reprezentant autorizat al _____
(denumire/numele ofertantului),

declar:

Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere, că mă angajez să mențin curățenia terenului din zona bunului închiriat și să prestez activități în cadrul bunului imobil, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătura autorizată)

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA CORNU - persoană juridică de drept public, identificat prin codul de înregistrare nr. 2845680, cu sediul în Bd Eroilor, nr.16, telefon 0244 367 461 - în calitate de **proprietar** - reprezentat de dl. Cornel NANU – primar

și

....., cu domiciliul/sediul social/punct de lucru, în
....., str....., nr....., bl., scara ..., ap., CUI,
înregistrată la Registrul Comerțului la nr....., în calitate de
chiriaș, reprezentată de, cu domiciliul în
....., str....., nr....., et....., ap....., Jud., posesor al C.I
seria, nr....., CNP, tel.,
AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT.

II. TEMEI LEGAL

- Codul Civil;
- Codul Fiscal;
- Codul urbanismului;
- prevederile art. 333 alin (8), art. 9 lit.b), art. 10 și art. 11 din Codul administrativ, astfel cum a fost modificat și completat prin O.U.G. nr. 7/2026;
- Hotărârea Consiliului local nr.../2025 privind stabilirea nivelului impozitelor și taxelor locale începând cu anul 2026;
- Hotărârea Consiliului local nr.../2026 privind aprobarea Procedurii privind închirierea, fără licitație publică, a bunurilor imobile proprietate publică/privată a comunei Cornu.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere este imobilul ce face parte din domeniul public/privat situat în, cu o suprafață de m² atribuit conform H.C.L. nr. și a solicitării înregistrate sub nr....., având destinația:

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.2. (1) Durata închirierii este de la data de până la data de

(2) Prelungirea contractului se poate face numai prin act adițional, în baza aprobării Consiliului Local, la solicitarea chiriașului exprimată în scris cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea contractului.

V. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.3. a) Chiria anuală este de lei/lună

b) Plata chiriei se face până la data de 30 ale fiecărei luni, în baza facturii emise de către Primăria comunei Cornu la biroul *Impozite și Taxe* din cadrul Primăriei comunei Cornu, în numerar sau cu ordin de plată în contul, CUI 2845680 deschis la Trezoreria municipiului Câmpina.

c) Conform art. 344, alin.7, din Codul Administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite

naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

d) Anual chiria se va indexa cu indicele anual de inflație, după publicarea acestuia de către Institutul Național de Statistică, iar în caz de inflație negativă chiria se menține la nivelul anului precedent.

Art.4. (1) Pentru întârzierea la plată, chiriașul va plăti majorări conform Legii nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală art.183, în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, se percep majorări de întârziere.

(2) Nivelul majorărilor de întârziere este de 1% din quantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

VI.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE TITULARULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.5. Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract pot fi transferate către terți cu acordul proprietarului.

Art.6. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea bunul liber de orice sarcini pe bază de process-verbal, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
- b) să garanteze chiriașului folosință netulburată pe toată durata contractului;ă
- c) să permită utilizarea bunului conform destinației;
- d) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stâmjeni folosința bunului, starea de integritate a bunului și destinația în care este folosit;
- e) să solicite remedierea neregulilor;
- f) să dispună încetarea contractului, în condițiile legii.

VII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE TITULARULUI DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.7. Chiriașul are obligația:

- a) să respecte obiectul și profilul de activitate pentru care s-a închiriat terenul respectiv (destinația terenului) și să nu aducă modificări fără acordul proprietarului;
- b) să nu aducă atingere integrității bunului și regimului juridic al proprietății prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să plătească chiria, în quantumul și termenul stabilit prin contract;
- d) să nu subînchirieze/înstrăineze sub orice formă terenul închiriat;
- e) să plătească taxă pe teren conform art. 463, alin(2) și (3) din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal;
- g) să nu aducă modificări constructive bunului fără acordul proprietarului și fără autorizațiile prevăzute de lege;
- h) să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;
- i) să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în cazul existenței rețelilor tehnico – edilitare, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare;
- j) să păstreze curățenia în jurul bunului închiriat;
- k) să încheie contract de prestări servicii de salubritate cu operatorul desemnat la nivelul comunei Cornu, în conformitate cu Legea nr. 101/2006, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract/act adițional, contract care va fi înaintat în copie proprietarului în același termen;
- l) să asigure toate măsurile privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de legislația în vigoare;

- m) să suporte noile tarife în cazul apariției unor reglementari privind modificarea chiriei. Conform art. 344, alin.7, din Codul Administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.
- n) să depună cererea de prelungire a termenului de închiriere a contractului cu 60 de zile înainte de expirarea termenului contractual, în caz contrar acesta nu va mai fi prelungit; la data expirării termenului închirierii, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

VIII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.8. La data expirării contractului de închiriere, chiriașul are obligația eliberării amplasamentului.

Art.9. Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral, anticipat și necondiționat de către proprietar în următoarele situații:

- a) interesele publice o cer;
- b) schimbarea destinației terenului, inclusiv înstrăinarea, subînchirierea, asocierea cu persoane fizice sau juridice de către chiriaș, fără acordul proprietarului;
- c) neplata chiriei la termenul menționat;
- d) nerespectarea unui punct din prevederile art.7, din prezentul contract;

Art.10. a) Rezilierea va opera de drept, fără somație, punere în întârziere și fără îndeplinirea oricărei alte formalități de la data comunicării acestei măsuri, iar chiriașul va preda terenul liber de orice sarcini.

b) În cazul rezilierii, dacă debitul nu va fi recuperat pe cale amiabilă, acesta va fi recuperat pe cale judecătorească.

Art.11. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi perioada de valabilitate a acestuia. Tacita relocațiune nu operează în cazul prezentului contract.

Art.12. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) Prin acordul părților;
- c) Prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
- d) Pentru cauze de interes public;
- e) În caz de forță majoră;
- f) În alte situații prevăzute de lege sau de contract.

Art.13. FORȚA MAJORĂ:

13.1 Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile;

13.2 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă;

13.3 Situația de forță majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează;

13.4 La dispariția cauzului de forță majoră, condițiile prezentului contract reintră în vigoare.

IX. LITIGII

ART.14 – Soluționarea litigiilor se va face pe cale amiabilă prin negocieri directe între reprezentanții acestora. În caz contrar, părțile convin ca soluționarea acestora să fie în competența instanțelor judecătorești competente din județul Prahova.

X. ALTE CLAUCZE:

Art.15. Subînchirierea bunului este interzisă.

Art.16. Cesiunea bunului este interzisă.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.17 – (1) Orice modificare la prezentul contract se va face cu acordul ambelor părți prin act adițional.

(2) Contractul se completează, după caz, cu prevederile legale în vigoare

(3) Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, în condițiile legii.

(4) Prezentul contract nu conferă chiriașului un drept real asupra bunului, ci exclusiv un drept de folosință temporară.

Prezentul contract s-a încheiat la data: -----, în două exemplare originale, un exemplar pentru PROPRIETAR, un exemplar pentru CHIRIAȘ.

PROPRIETAR,
COMUNA CORNU , JUDEȚUL PRAHOVA

CHIRIAȘ,
.....

PRIMAR,
Cornel NANU

.....

.....