ROMÂNIA - JUDEŢUL ARAD
ORAŞUL CHIŞINEU – CRIŞ
Chişineu – Criş str.Înfrăţirii nr.97 Cod 315100 ; Tel.0257-350098; Fax 0257-350059
e-mail : primariachcris@yahoo.com

Nr.17178 / 19.10.2026
Compartimentul Juridic
Compartimentul Agricol

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre nr. 204 din 12.10.2026 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului constând în teren arabil extravilan în suprafață de 5.000 mp, înscris în C.F. nr. 314151 Chișineu-Criș, proprietatea privată a U.A.T. Orașul Chișineu-Criș

I. CONSIDERAȚII INTRODUCTIVE

Compartimentul juridic și compartimentul agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Chișineu-Criș au analizat Proiectul de hotărâre nr. 204 din 12.10.2026, inițiat de primar, prin care se propune aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren arabil situat în extravilan, în suprafață de 5.000 mp, înscris în C.F. nr. 314151 Chișineu-Criș, aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale.

Prezentul raport se întocmește în baza art. 136 alin. (3) și (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare **Codul administrativ**), și are ca scop verificarea legalității, a competenței de adoptare și a conformității proiectului cu normele juridice incidente.

Raportul a fost întocmit pe baza documentelor aflate la dispoziția compartimentelor la data redactării.

II. CADRUL LEGAL INCIDENT

- **Constituția României**, republicată: art. 44 alin. (2) (garantarea și ocrotirea egală a proprietății private, indiferent de titular), art. 120 alin. (1) (principiile descentralizării, autonomiei locale și deconcentrării serviciilor publice) și art. 121 alin. (1) și (2) (autoritățile administrației publice locale; consiliile locale ca autorități deliberative);
- **Codul administrativ**: art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b); art. 133–139 (funcționarea consiliului local, cvorum și majorități); art. 136 (inițiere, referat de aprobare, raport de specialitate, avize); art. 139 alin. (3) lit. g); art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197–200) (comunicare, control de legalitate, publicitate); art. 228 (conflictul de interese); art. 354 și art. 362 (exercitarea dreptului de proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale); art. 333 (închirierea prin licitație publică) și următoarele și dispozițiile privind concesionarea aplicabile în mod corespunzător, în special art. 306, art. 311 și art. 312;
- **Legea nr. 287/2009 privind Codul civil**, republicată: art. 553 (proprietatea privată), art. 1777 și urm. (locațiunea);

- **Legea nr. 18/1991 a fondului funciar**, republicată, **Legea nr. 10/2001** și **Legea nr. 165/2013**, pentru verificarea situației juridice a terenului (inexistența unor cereri de reconstituire sau restituire nesoluționate);
- **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, republicată, pentru verificarea înscrierii în cartea funciară, a categoriei de folosință și a eventualelor sarcini;
- **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- **Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal**, pentru regimul fiscal al terenurilor închiriate sau arendate (art. 463);
- **Legea nr. 554/2004** a contenciosului administrativ, pentru regimul juridic al hotărârii și al contractului ce se va încheia.

III. ANALIZA LEGALITĂȚII PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

1. Regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii

Potrivit art. 354 din Codul administrativ, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea acestora care nu fac parte din domeniul public. Regimul juridic al acestor bunuri este cel de drept comun, în măsura în care legea nu prevede altfel, conform art. 553–554 din Codul civil și art. 44 alin. (2) din Constituție.

Terenul arabil din extravilan, înscris în C.F. nr. 314151 Chișineu-Criș, este, potrivit proiectului, proprietate privată a U.A.T. Orașul Chișineu-Criș. Un teren arabil nu face parte dintre bunurile enumerate de art. 286 din Codul administrativ și nici nu are, prin natura sa, destinația de uz sau interes public, motiv pentru care este susceptibil de a forma obiectul unui act de dispoziție sau de administrare specific domeniului privat, inclusiv al închirierii. Pentru a se putea reține această concluzie, este necesar ca bunul să fie înscris în inventarul domeniului privat al orașului, aprobat prin hotărâre a consiliului local, iar în cartea funciară să figureze, ca titular, unitatea administrativ-teritorială, în calitate de proprietar, fără litigii ori sarcini care ar împiedica transmiterea folosinței.

2. Competența consiliului local

Potrivit art. 129 alin. (2) lit. c) din Codul administrativ, consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale. În exercitarea acestei atribuții, art. 129 alin. (6) lit. b) prevede că el hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor din domeniul privat al orașului, în condițiile legii. Aceeași regulă rezultă din art. 362 din Codul administrativ, care permite ca bunurile din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale să fie date în administrare, concesionate ori închiriate.

Rezultă că **adoptarea hotărârii de aprobare a închirierii este atributul exclusiv al consiliului local**, iar inițiativa aparține primarului, care are dreptul de a iniția proiecte de hotărâri în condițiile art. 136 alin. (1) din Codul administrativ. Competența de a încheia ulterior contractul de închiriere, după desfășurarea licitației, revine primarului, în calitate de reprezentant al unității administrativ-teritoriale în raporturile cu persoanele fizice și juridice.

Art. 120 și art. 121 din Constituție, invocate ca temei constituțional în preambulul proiectului, consacră autonomia locală și rolul consiliului local de autoritate deliberativă și sunt, prin urmare, suficiente și pertinente ca temei de principiu.

3. Posibilitatea închirierii și obligativitatea licitației publice

Art. 362 din Codul administrativ permite închirierea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și prevede că dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public se aplică în mod corespunzător. Prin urmare, procedura prevăzută pentru închirierea bunurilor din domeniul public (art. 333 din Codul administrativ) este aplicabilă și bunurilor din domeniul privat.

Art. 333 alin. (1) din Codul administrativ stabilește regula că închirierea se face prin **licitație publică**, organizată de autoritatea publică titulară a dreptului de proprietate sau de administrare. Atribuirea directă este permisă numai în situațiile expres și limitativ prevăzute de lege (art. 333 alin. (8) și urm.), niciuna dintre acestea nefiind vizată de proiect. În speță, proiectul prevede în mod corect procedura licitației publice, ceea ce asigură respectarea principiilor aplicabile contractelor de acest tip: transparența, egalitatea de tratament, proporționalitatea, nediscriminarea și eficiența utilizării fondurilor publice (art. 311 și art. 312 din Codul administrativ, aplicabile în mod corespunzător).

Menționăm faptul că hotărârea consiliului local **nu atribuie contractul**, ci doar aprobă închirierea, documentația aferentă și procedura de licitație. Atribuirea efectivă a contractului se face ulterior, în urma licitației, în favoarea ofertantului care îndeplinește condițiile stabilite prin caietul de sarcini și care a oferit cel mai bun preț sau punctaj, după caz.

4. Documentația premergătoare licitației

Potrivit regulilor aplicabile în mod corespunzător din materia concesionării (art. 362 alin. (3) coroborat cu art. 333 din Codul administrativ), procedura de licitație pentru închirierea bunurilor imobile trebuie fundamentată pe o documentație minimă, care se aprobă prin hotărârea consiliului local sau care, cel puțin, trebuie să existe la momentul inițierii procedurii.

Din analiza proiectului rezultă că hotărârea trebuie să fie însoțită de următoarele documente:

1. **Studiul de oportunitate**, care să justifice motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu ce stau la baza închirierii, nivelul minim al chiriei, durata propusă, procedura de atribuire și termenele de derulare a acesteia;
2. **Raportul de evaluare** întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, pentru stabilirea chiriei minime de la care pornește licitația, pentru a se asigura că bunul nu este valorificat la un preț inferior valorii de piață (principiul eficienței utilizării fondurilor publice);
3. **Caietul de sarcini**, cu obiectul închirierii, condițiile de exploatare, obligațiile de mediu, garanția de participare, criteriile de atribuire, condițiile de eligibilitate a ofertanților și clauzele esențiale ale contractului;
4. **Instrucțiunile pentru ofertanți** (documentația de atribuire) și **contractul-cadru** de închiriere;
5. **Extrasul de carte funciară** actualizat

6. **Componența comisiei de evaluare** a ofertelor, care se aprobă prin hotărâre sau prin dispoziția primarului, după caz, cu respectarea regulilor privind evitarea conflictului de interese.

5. Durata contractului

Codul administrativ nu stabilește o durată distinctă pentru închirierea bunurilor din domeniul privat. Durata se stabilește de proprietar, pe baza studiului de oportunitate, avându-se în vedere, prin analogie, art. 306 din Codul administrativ, care limitează durata concesiunii la maximum 49 de ani cu posibilitate de prelungire în limita acestei durate.

Proiectul trebuie să prevadă o durată determinată, justificată în studiul de oportunitate, și să precizeze dacă prelungirea contractului este posibilă și în ce condiții. Durata propusă prin proiect este de 10 (zece) ani.

6. Procedura de adoptare a hotărârii

- **Documentele care însoțesc proiectul** (art. 136 din Codul administrativ): referatul de aprobare al inițiatorului (primarul), prezentul raport de specialitate și avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local.

- **Transparența decizională**: potrivit Legii nr. 52/2003, obligația de publicare și dezbatere prealabilă privește proiectele de acte normative. Hotărârea de aprobare a închirierii unui bun din domeniul privat are caracter individual, de gestiune patrimonială, și nu face parte, de regulă, din această categorie, astfel cum a reținut și jurisprudența instanțelor de contencios administrativ. Se recomandă, totuși, ca proiectul să fie afișat pe site-ul instituției și la sediul primăriei, ca măsură de bună practică, în scopul consolidării transparenței procedurii și al prevenirii contestațiilor.

- **Temeiul legal al adoptării**: art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ (hotărârile consiliului local se adoptă ca autoritate deliberative

7***. Conflictul de interese***

Art. 228 din Codul administrativ și dispozițiile Legii nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenţei în exercitarea demnităţilor publice, a funcţiilor publice şi în mediul de afaceri, prevenirea şi sancţionarea coruptiei (Cartea I, Titlul IV) interzic consilierului local să ia parte la deliberare și la vot atunci când are un interes personal în problema supusă dezbaterii, inclusiv dacă interesul privește soțul/soția, rudele ori afinii până la gradul al IV-lea, ori o persoană juridică în care aceștia dețin funcții sau participații. Aceeași regulă se aplică membrilor comisiei de evaluare a ofertelor. Un vot exprimat cu încălcarea acestei interdicții atrage nulitatea hotărârii.

8. Aspecte financiare și fiscale

Chiria încasată constituie **venit la bugetul local**, iar nivelul minim trebuie să rezulte din raportul de evaluare și să fie justificat în studiul de oportunitate.

Potrivit art. 463 din Codul fiscal, taxa pe teren aferent terenurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale închiriate se datorează de locatar, în condițiile legii, aspect ce trebuie menționat în caietul de sarcini și în contract.

Contractul trebuie să prevadă clauze privind indexarea anuală a chiriei cu rata inflației, modalitatea și termenele de plată, penalitățile de întârziere, garanția și sancțiunea rezilierii pentru neplată sau neexploatare.

IV. CONCLUZII

Având în vedere cele de mai sus, constatăm că Proiectul de hotărâre nr. 204 din 12.10.2026 privește un bun din domeniul privat al orașului, că **intră în competența de adoptare a consiliului local** [art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din Codul administrativ] și că modalitatea de valorificare aleasă (închirierea prin licitație publică) este conformă cu art. 333 și art. 362 din Codul administrativ.

În consecință, compartimentul juridic și compartimentul agricol apreciază că proiectul este **legal,** prezentul raport constituie **aviz favorabil** și se anexează proiectului de hotărâre, în vederea înscrierii acestuia pe ordinea de zi a ședinței consiliului local.

Prezentul raport exprimă punctul de vedere al compartimentului juridic și al compartimentului agricol asupra cadrului legal aplicabil și nu substituie verificările de specialitate privind identificarea cadastrală, evaluarea economică, oportunitatea administrării patrimoniului ori îndeplinirea condițiilor tehnice și agricole aplicabile terenului

Compartimentul juridic
Consilier juridic
Lasc Emilian

Compartimentul agricol
Consilier
Fritea Flavia