



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Fulvia-Antonela DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 305/22.09.2026

privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 237863 / 22.09.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 237877 / 22.09.2026;

În conformitate cu prevederile:

- art.333 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;

- Nota de fundamentare nr.188046/2026;
- Studiul de impact nr.188281/2026,

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1. Prezenta proiect de hotărâre reglementează în mod unitar procedura de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța.

Art.2. Fac obiectul prezentului proiect de hotărâre bunurile imobile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) constituie proprietate privată a municipiului Constanța;

- b) au situația juridică clarificată;
- c) au edificate construcții întabulate în cartea funciară, în favoarea titularilor unor drepturi de preempțiune recunoscute prin lege.

Art.3.(1) Chiria va fi stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice. Chiria se va achita anticipat, în luna curentă, pentru luna următoare, în funcție de cursul BNR leu/euro din data facturării.

(2) Sumele încasate cu titlu de chirie se vor face venit la bugetul local.

Art.4.(1) Închirierea bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, pentru fiecare teren în parte. Prin hotărârea de consiliu local se aprobă închirierea, datele de identificare, valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii, durata, destinația/funcțiunea (aferentă construcției), prețul închirierii stabilit prin raport de evaluare.

(2) Închirierea se constituie pentru o perioadă de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de închiriere poate fi prelungit la cererea locatarului, prin hotărâre aprobată de către Consiliul Local și încheierea unui act adițional, pentru aceeași perioadă contractuală.

(3) După depunerea cererii de prelungire, se va solicita evaluatorului autorizat ANEVAR, aflat sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța, un nou raport de evaluare ce va fi aprobat de către Consiliul local.

(4) Actul adițional de prelungire va cuprinde atât durata închirierii cât și noul quantum al chiriei.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de constituirea închirierii vor fi achitate de locatar înainte de întocmirea raportului de evaluare prin care va fi stabilit quantumul chiriei.

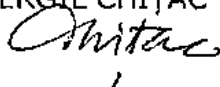
Art.6. Se aprobă metodologia de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință, care au edificate construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.7. (1) Se aprobă modelul contractului de închiriere, în formă autentică, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre;

(2) Primarul municipiului Constanța va împuternici un consilier juridic în vederea semnării contractului de închiriere.

Art.8. - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisia de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța

Având în vedere prevederile:

- art.333 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Odată cu intrarea în vigoare a OUG.7/2026 privind modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri pentru creșterea capacității financiare a unităților administrativ-teritoriale, care a modificat și completat OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, autoritățile publice au obligația aprobării unei metodologii care să reglementeze închirierea fără licitație publică a bunurilor aflate în proprietate, conform art.I, pct.25, alin.(8).

Noile prevederi ale art.333, lit.h) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consolidează dreptul autorității locale de a asigura o gestiune dinamică a patrimoniului privat, permițând mecanisme de dare în folosință care să reflecte realitatea socială și juridică din teren și prin care să asigure venituri certe la bugetul local.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC

1



Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța

Având în vedere prevederile legii nr.52/2003 "privind transparența decizională în administrația publică", republicată, precum și prevederile OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, a legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, se impune la nivel instituțional, implementarea noilor prevederi prevăzute la art.I, pct.25, lit.h) din OUG nr.7/2026 privind modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri pentru creșterea capacității financiare a unităților administrativ-teritoriale, prin elaborarea unor proceduri administrative și a unor documentații ce vor fi utilizate în procesul de administrare și valorificare a patrimoniului unității administrativ-teritoriale.

Prezentul proiect de hotărâre este elaborat în concordanță cu actualele prevederi ale Codului administrativ, ale Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, ale Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată.

Prin art.I, pct.25, lit.h) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.7/2026 privind modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri pentru creșterea capacității financiare a unităților administrativ-teritoriale, au fost aduse modificări dispozițiilor art.333 din Codul administrativ, în scopul:

- clarificării modului de aprobare a închirierii bunurilor;
- stabilirii unor elemente suplimentare obligatorii pentru actul administrativ de aprobare;
- creșterii eficienței în valorificarea patrimoniului public.

Implementarea noilor prevederi legislative asigură conformitatea actelor emise de autoritatea publică cu legislația în vigoare, astfel proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța, reglementează următoarele aspecte:

- aplicarea unitară a procedurii de închiriere fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța;
- îndeplinirea cumulativă a condițiilor care stau la baza închirierii, respectiv: obiectul închirierii îl constituie terenul proprietate privată a municipiului Constanța, cu situație juridică clarificată, pe care sunt edificat construcții intabulate în cartea funciară, în favoarea titularilor unor drepturi de preempțiune recunoscute prin lege;
- stabilirea prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau

juridice, autorizați ANEVAR, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, a cuantumului chiriei precum și modalitatea de plată;

- sumele încasate cu titlu de chirie se vor face venit la bugetul local;
- închirierea bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, pentru fiecare teren în parte;
- închirierea se va constitui pentru perioade succesive de 5 ani, prin aprobare de către Consiliul local și încheiere de act adițional la contractul de închiriere;
- încheierea contractului de închiriere în formă autentică va prevedea drepturi și obligații de ambele părți, întinderea și exercitarea dreptului de închiriere, cauze și efecte ale încetării contractului.

Astfel, prin gestionarea patrimoniului municipiului Constanța prin închiriere directă a terenurilor, se elimină blocajul juridic în care se află cetățenii care dețin construcții cu titlu valabil pe terenuri municipale, fără a avea un contract de folosință valid.

Această situație a privat de-a lungul timpului bugetul local de venituri sigure și pentru a aduce transparență, predictibilitate și eficiență în administrarea bunurilor municipiului Constanța, prin acest proiect se propune o soluție echitabilă: încasarea unei chirii stabilite la prețul pieței, eliminând necesitatea unor licitații care, în practică, nu pot fi câștigate de nimeni altcineva decât de proprietarul construcției.

Înainte de a fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului local, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificate construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța, a putut fi consultat pe site-ul instituției www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "Interes public - Transparența decizională (Legea 52/2003) - Consultări publice-Informare și consultare publică", aspecte aduse la cunoștința opiniei publice prin publicarea unui anunț în ziarul local. Sinteza procedurii informării și consultării publicului cu privire la prezentul proiect de hotărâre este cuprinsă în raportul înregistrat sub nr.231358/16.09.2026.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificate construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Întocmit,
Insp. Camelia TUTUI

Ed.I, rev.02

Serviciul juridic și guvernanta corporativă,
C.j. EMANUELA STOICERU

Metodologia de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța

Cap.I. Dispoziții generale

Art.1. Obiectul prezentei metodologii este reprezentat de reglementarea condițiilor cadru pentru închiriere, fără licitație publică, a terenurilor proprietate privată a municipiului Constanța, pe care sunt edificate construcții de către titularii de bună credință.

Art.2. În înțelesul prezentei metodologii, termenii de mai jos se definesc astfel: ¹

- a. bunuri imobile – terenuri proprietate privată a municipiului Constanța;
- b. contract de închiriere – contractual prin care o parte numită locatar (proprietar) se obligă să asigure celeilalte părți numite locatar (chiriaș) folosința unui bun în anumite condiții;
- c. locatar (proprietar) – unitatea administrativ teritorială (UAT) municipiul Constanța, care prin Primarul municipiului Constanța sau împuterniciții acestuia încheie contracte de închiriere;
- d. locatar (chiriaș) – orice persoană fizică sau juridică, care în baza unui contract de închiriere deține dreptul de folosință al unui bun imobil (teren) pentru o perioadă determinată, în schimbul unei chirii;
- e. preemptor – titular al unui drept de preempțiune recunoscut prin lege, în baza căruia poate închiria cu prioritate un bun imobil;
- f. drept de preempțiune - drept legal, prin care anumiți titulari, numiți preemptori, au un drept prioritar la închirierea unui bun imobil;
- g. constructor de bună credință - atât constructorul care, la data realizării construcției, era înscris ca proprietar al imobilului în cartea funciară, cât și acela care se întemeiază pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele situații, nu rezultă din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său. Nu este de bună-credință constructorul care a construit în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege;
- h. destinația/funcțiunea (afereantă construcției) – așa cum este notată în extrasul de Carte funciară pentru informare: Date referitoare la construcții: Observații/Referințe;
- i. zi/zile – zile calendaristice.

Art.3. Nu intră sub incidența prezentei Metodologii de închiriere, acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu municipiul Constanța, în calitate de proprietar al acestora.

Art.4. Constituirea dreptului de închiriere se realizează la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor înregistrate în registrele de cadastru și publicitate imobiliară sau în situația constatării de către proprietarul terenului a folosinței gratuite a terenului de către proprietarul construcțiilor înregistrate în registrele de cadastru și publicitate imobiliară.

Art.5. Dreptul de închiriere se constituie în baza unei hotărâri adoptată de Consiliul local al municipiului Constanța pentru fiecare teren în parte. Prin

hotărârea de consiliu local se aprobă închirierea, datele de identificare, valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii, durata, destinația/funcțiunea, prețul închirierii stabilit prin raport de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al primarului municipiului Constanța, de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța.

Capitolul II

Proceduri prealabile închirierii

II.1. Cererea de închiriere

Art.6. Orice persoană fizică sau juridică interesată poate formula o cerere pentru închirierea unui teren din domeniul privat al municipiului Constanța, pe care este amplasată o construcție deținută în proprietate și intabulată în Cartea Funciară. Cererea va fi înregistrată și analizată de către compartimentele cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanța.

Cererea de închiriere va fi însoțită de următoarele documente:

- a. documentație cadastrală și de carte funciară însoțită de extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța și extras de carte funciară la zi, pentru bunul imobil;
- b. copii ale actelor de proprietate ale construcției deținute cu titlu valabil;
- c. certificat fiscal, valabil, eliberat de SPIT Constanța pentru imobilul - construcție în cauză;
- d. fotografiile ale bunului imobil solicitat spre închiriere, în raport cu vecinătățile acestuia;
- e. copii după actelor de identificare a solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz;
- f. alte documente, după caz.

II.2. Etapele premergătoare aprobării închirierii

Art.7. Procedura de închiriere va parcurge următoarele etape:

- a. înregistrarea cererii de închiriere;
 - Compartimentul registratură și relații cu publicul,
 - Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat,
- b. elaborarea situației juridice a bunului imobil teren, care va cuprinde:
 - identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța;
 - descrierea bunului imobil teren și construcție (starea în care se află la momentul identificării), evidențierea eventualelor sarcini și natura acestora;
 - valoarea de inventar a bunului imobil;
 - verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile;
 - istoricul de rol fiscal, a debitelor la bugetul local,
 - Direcția urbanism și patrimoniu,
 - Serviciul Juridic și guvernanta corporativă,
 - Serviciul public de impozite, taxe și alte venituri la bugetul local Constanța,
- c. emiterea certificatului de urbanism pentru bunul imobil teren, ce va face obiectul închirierii, conform PUD/PUZ/PUG aprobat, cu valabilitate minim 12 luni;
 - Direcția urbanism și patrimoniu, Serviciul autorizări construcții
- d. întocmirea raportului de evaluare a bunului imobil teren, în vederea stabilirii chiriei de către un evaluator autorizat, aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța;
 - Serviciul patrimoniu,

e. înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare;

- Direcția financiară,

f. prezentarea proiectului de hotărâre privind aprobarea de către Consiliul local a închirierii bunului imobil teren, a raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța, conform raportului de specialitate vizat din punct de vedere juridic.

-Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat,

- Serviciul juridic și guvernanta corporativă,

-Consiliul local,

g. încheierea contractului de închiriere în termenul de valabilitate al raportului de evaluare aprobat de către Consiliul local;

-Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat.

Art.8. În situația în care contractul de închiriere nu se încheie în interiorul termenului de 6 luni de la data întocmirii raportului de evaluare, se va solicita evaluatorului autorizat, aflat în relații contractuale cu municipiul Constanța, actualizarea raportului de evaluare. În situația în care la actualizarea chiriei prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a acesteia, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului, de exemplu: contestație, eroare materială, etc., raportul de evaluare ce stabilește chiria, va fi din nou supus aprobării Consiliului local.

Capitolul III

Contractul de închiriere

Art.9. Încheierea contractului de închiriere:

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă autentică.

(3) Chiria se va achita anticipat, în luna curentă, pentru luna următoare, în funcție de cursul BNR leu/euro din data facturării.

(4) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și sfârșitul lunii calendaristice în curs, chiria se calculează proporțional cu numărul de zile aferente folosinței și se plătește în termen de 5 zile de la data semnării contractului.

(5) Începând cu luna următoare semnării contractului, chiria se achită anticipat, până la data de 25 a lunii curente, pentru luna următoare.

(6) Factura fiscală se emite de locator anterior termenului scadent.

(7) În caz de neplată la termenul scadent, locatarul datorează penalități de întârziere în conformitate cu prevederile O.G. nr.13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar. Neplata a 3 (trei) chirii consecutive și/sau a accesoriilor datorate, constituie cauză de reziliere de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

Art.10. (1) Durata contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către ambele părți.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de închiriere poate fi prelungit, prin hotărâre aprobată de către Consiliul local și încheierea unui act adițional, pentru

aceeași perioadă contractuală.

(3) Cererea de prelungire a dreptului de închiriere se depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei contractului, nefiind aplicabile dispozițiile art. 1810 Cod civil privind tacita relocațiune. Depunerea cererii de prelungire nu conferă locatarului vreun drept dobândit sau vreo vocație la continuarea raportului contractual.

(4) După depunerea cererii de prelungire, se va solicita evaluatorului autorizat ANEVAR, aflat sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța, un nou raport de evaluare ce va stabili chiria datorată de către locatar, aprobat de către Consiliul local. Actul adițional de prelungire va cuprinde atât durata închirierii cât și noul quantum al chiriei.

(5) Prolungirea contractului poate fi aprobată de mai multe ori, pentru același termen de 5 ani, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(2)-(4).

Art.11. Contractul de închiriere va fi notat în cartea funciară de către notarul public, iar radierea acestei notări se va efectua în baza actului emis de locator, prin care se comunică intervenirea încetării/rezilierii acestuia.

Art.12. Principalele drepturi și obligații, care vor fi inserate în contractele de închiriere:

(1) Locatorul, are următoarele drepturi și obligații:

- a. să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art.9 alin.(8) din prezenta metodologie;
- b. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c. să garanteze locatarului folosința liniștită, utilă și netulburată a terenului pe durata contractului;
- d. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- e. locatorul nu răspunde pentru viciile aparente sau ascunse ale terenului.

(2) Locatarul, are următoarele drepturi și obligații:

- a. locatarul are dreptul de a folosi terenul exclusiv pentru deservirea construcției;
- b. să nu aducă atingere dreptului de proprietate al locatorului prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente ce îi incumbă, în vederea menținerii terenului în stare corespunzătoare de folosință;
- d. locatarul are obligația de a respecta dispozițiile legale privind urbanismul, protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor, precum și orice alte reglementări aplicabile activității desfășurate;
- e. locatarul are obligația de a permite accesul reprezentanților Municipiului Constanța, cu notificare prealabilă, pentru verificarea modului de utilizare a terenului și a respectării obligațiilor contractuale;
- f. are dreptul să utilizeze terenul în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, conform legislației în vigoare;
- g. să plătească chiria în conformitate cu prevederile contractuale;
- h. are obligația de a folosi terenul potrivit destinației sale, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- i. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică avută la data predării;
- j. locatarului îi este interzisă subînchirierea sau cesionarea dreptului de închiriere asupra terenului în favoarea oricărei alte terțe persoane;

- k. locatarul are obligația de a menține pe întreaga durată a contractului condițiile care au justificat atribuirea directă a închirierii.

Cap. IV. Întinderea și exercitarea dreptului de închiriere

Art.13. Dreptul de închiriere se constituie asupra terenului aferent construcției înregistrată în registrele de cadastru și publicitate imobiliară, conform măsurătorilor cadastrale și este compus din amprenta construcției și terenul din împrejurimile necesare normalei utilizări a acestela.

Art.14. (1) Locatarul poate dispune în mod liber de dreptul său cu privire la înstrăinarea construcției deținută în proprietate. În cazul în care locatarul intenționează să înstrăineze construcția, va solicita acord locatarului, pentru reglementarea juridică a terenului, iar noul proprietar al construcției va avea obligația în termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, să solicite proprietarului terenului continuarea raportului de închiriere.

(2) În cazul în care imobilul - construcție face obiectul unei executări silite sau al unei înstrăinări, vechiul proprietar (locatarul inițial) este obligat să preia și să achite către Primăria municipiului Constanța debitul rezultat din neplata contravalorii prestației aferentă chiriei.

(3) Locatarul poate schimba funcțiunea construcției, doar cu acordul prealabil al locatarului, care va solicita un nou raport de evaluare ce va stabili chiria pentru noua funcțiune, aprobat de către Consiliul local al municipiului Constanța.

Cap. V. Cauzele și efectele încetării dreptului de închiriere

Art.15. (1) Dreptul de închiriere încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- a. prin expirarea duratei contractului;
- b. prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- c. prin pierrea construcției sau prin desființarea construcției de către locatar;
- d. prin nerespectarea destinației construcției sau utilizarea acesteia în alte scopuri decât cel avut la data semnării prezentului contract
- e. în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) Încetarea contractului nu înlătură obligația locatarului de a achita toate obligațiile restante rezultate din executarea prezentului contract.

(3) La încetarea contractului, locatarul are obligația de a preda terenul în condițiile prevăzute la art. 12, alin. (2), lit.i.

(4) Locatarul nu este exonerat de atragerea răspunderii civile delictuale privind lipsa de folosință a terenului, în caz de încetare.

(5) În cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către locatar, contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată. În cazul obligației de plată a chiriei, rezilierea intervine de drept în situația neplății a 3 (trei) luni consecutive a contravalorii chiriei.

Cap.VI. Procedura constituirii dreptului de închiriere la cererea persoanelor interesate

Art.16. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de închiriere intră în competența Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice.

Art.17. După parcurgerea etapelor premergătoare procedurii de închiriere, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, centralizează și analizează întreaga documentație și dacă aceasta se înscrie în actualele prevederi legale, propune promovarea unui proiect de hotărâre pentru fiecare teren pentru care a fost formulată cerere de închiriere.

Art.18. Hotărârea Consiliului local prin care se aprobă constituirea dreptului de închiriere se comunică beneficiarului dreptului de închiriere, iar Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice va proceda la înaintarea întregii documentații notarului ales de către titularul cererii de închiriere în vederea perfectării contractului de închiriere.

Art.19. Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice va urmări derularea contractelor de închiriere, în conformitate cu prevederile contractuale și legislația în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea, în cuantumul și la scadențele stabilite.

Art.20. Pentru evidența informațiilor cu privire la procedura de închiriere, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, va înscrie în registrul Contracte date privind contractele de închiriere referitoare la obiect, durată, termene de plată ale chiriei, alte date de interes.

Cap.VII. Dispoziții finale

Art.21. Orice modificare a clauzelor contractuale se va realiza doar prin act adițional semnat de ambele părți.

Art.22. (1) În situația în care, după adoptarea hotărârii de consiliu de aprobare a constituirii dreptului de închiriere, beneficiarul nu se prezintă în vederea perfectării contractului de închiriere, se va demara, prin Serviciul juridic și guvernanta corporativă, procedura judiciară în vederea recuperării contravalorii lipsei de folosință a terenului pe toată durata termenului de prescripție și obligarea proprietarului construcției la plata pentru viitor a prestației.

(2) În acest scop, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, comunică Serviciului juridic și guvernanta corporativă, documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în instanță.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonela DINESCU

MODEL
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. _____/_____

În temeiul OUG nr.57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare; OUG nr.7/24.02.2026 privind modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri pentru creșterea capacității financiare a unităților administrativ-teritoriale; Legii nr.227/2015 *privind Codul Fiscal*, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr.207/2015 *privind Codul de Procedură Fiscală*, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. _____/2026 *privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință, care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța*;

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. ____/____ privind închirierea fără licitație publică, către _____proprietar al construcției identificată prin IE _____ - C, a terenului în suprafață de ____mp, situat în municipiul Constanța, strada _____, nr. _____, proprietate privată a municipiului Constanța,

se încheie prezentul Contract de închiriere, în următoarele condiții:

Art. 1. Părțile contractului:

MUNICIPIUL CONSTANȚA, cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr. 51, județul Constanța, cod poștal 900725, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, cont nr. _____deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, e-mail: contracte@primaria-constanta.ro, reprezentat prin Primarul Municipiului Constanța, domnul _____, denumit în continuare **LOCATOR (proprietar)**,

și

..... domiciliat/cu sediul în..... CNP/cod de înregistrare fiscală nr., înregistrat la ORC cu nr., cont nr. deschis la, e-mail..... în calitate de beneficiar al dreptului de închiriere, denumit în continuare **LOCATAR (chiriaș)**.

Art.2. Obiectul contractului:

(1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea fără licitație publică a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța, identificat cu număr cadastral _____, pe care este edificată construcția, proprietatea locatarului, având destinația/funcțiunea (aferentă construcției) de _____, conform extrasului de Carte Funciară nr. _____.

(2) Presentul contract conferă exclusiv un drept de folosință contractuală asupra terenului și nu constituie sau nu poate fi interpretat ca reprezentând un drept real, un drept de suprafață ori un dezmembrământ al dreptului de proprietate.

Art. 3. Durata contractului:

(1) Durata contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către ambele părți.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de închiriere poate fi prelungit, prin hotărâre aprobată de către Consiliul local și încheierea unui act adițional, pentru aceeași perioadă contractuală.

(3) Cererea de prelungire a dreptului de închiriere se depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei contractului, nefiind aplicabile dispozițiile art. 1810 Cod civil privind tacita relocațiune. Depunerea cererii de prelungire nu conferă locatarului vreun drept dobândit sau vreo vocație la continuarea raportului contractual.

(4) După depunerea cererii de prelungire, se va solicita evaluatorului autorizat ANEVAR, aflat sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța, un nou raport de evaluare ce va stabili chiria datorată de către locatar, aprobat de către Consiliul local. Actul adițional de prelungire va cuprinde atât durata închirierii cât și noul quantum al chiriei.

(5) Prelungirea contractului poate fi aprobată de mai multe ori, pentru același termen de 5 ani, cu respectarea prevederilor art.3 alin. (2)-(4).

Art.4. Quantumul chiriei, modalitatea de plată și termenele de plată:

(1) Quantumul chiriei este de _____ Euro/lună.

(2) Chiria se achită anticipat, în luna curentă pentru luna următoare, în funcție de cursul B.N.R. leu/euro din data facturării.

(3) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și sfârșitul lunii calendaristice în curs, chiria se calculează proporțional cu numărul de zile aferente folosinței și se plătește în termen de 5 zile de la data semnării contractului.

(4) Începând cu luna următoare semnării contractului, chiria se achită anticipat, până la data de 25 a lunii curente, pentru luna următoare.

(5) Factura fiscală se emite de locator anterior termenului scadent.

(6) În caz de neplată la termenul scadent, locatarul datorează penalități de întârziere în conformitate cu O.G. nr.13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

(7) Neplata a 3 (trei) chirii consecutive și/sau a accesoriilor datorate, constituie cauză de reziliere de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 5. Drepturile și obligațiile Locatorului:

(1) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la semnarea contractului.

(2) Să încaseze chiria conform dispozițiilor contractuale.

(3) Să garanteze locatarului folosința liniștită, utilă și netulburată a terenului pe durata contractului.

(4) Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care acesta este folosit.

(5) Locatorul nu răspunde pentru viciile aparente sau ascunse ale terenului.

Art. 6. Drepturile și obligațiile Locatarului:

- (1) Locatarul are dreptul de a folosi terenul exclusiv pentru deservirea construcției.
- (2) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate al locatorului prin faptele și actele juridice săvârșite;
- (3) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente ce îi incumbă, în vederea menținerii terenului în stare corespunzătoare de folosință;
- (4) Locatarul are obligația de a respecta dispozițiile legale privind urbanismul, protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor, precum și orice alte reglementări aplicabile activității desfășurate;
- (5) Locatarul are obligația de a permite accesul reprezentanților Municipiului Constanța, cu notificare prealabilă, pentru verificarea modului de utilizare a terenului și a respectării obligațiilor contractuale;
- (6) Are dreptul să utilizeze terenul în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, conform legislației în vigoare.
- (7) Să plătească chiria în conformitate cu prevederile contractuale;
- (8) Are obligația de a folosi terenul potrivit destinației sale, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- (9) Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică avută la data predării;
- (10) Locatarului îi este interzisă subînchirierea sau cesionarea dreptului de închiriere asupra terenului în favoarea oricărei alte terțe persoane;
- (11) Locatarul are obligația de a menține pe întreaga durată a contractului condițiile care au justificat atribuirea directă a închirierii.

Art. 7. Modificarea contractului:

- (1) Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va realiza doar prin act adițional semnat de ambele părți;
- (2) În situația prelungirii duratei Contractului, se va solicita evaluatorului autorizat ANEVAR, aflat sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța, un nou raport de evaluare ce va stabili noul quantum al chiriei. Actul adițional de prelungire a termenului închirierii va cuprinde și actualizarea quantumului chiriei;
- (3) Prolungirea termenului de închiriere și noul quantum al chiriei vor fi supuse aprobării Consiliului Local;
- (4) Locatarul poate dispune în mod liber de dreptul său cu privire la înstrăinarea construcției deținută în proprietate. În cazul în care locatarul intenționează să înstrăineze construcția, va solicita acord locatorului, pentru reglementarea juridică a terenului, iar noul proprietar al construcției va avea obligația ca în termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, să solicite proprietarului terenului continuarea raportului de închiriere.
- (5) În cazul în care imobilul - construcție face obiectul unei executări silite sau al unei înstrăinări, vechiul proprietar (locatarul inițial) este obligat să preia și să achite către Primăria municipiului Constanța debitul rezultat din neplata contravalorii prestației aferentă chiriei.
- (6) Locatarul poate schimba funcțiunea construcției, doar cu acordul prealabil al locatorului, care va solicita un nou raport de evaluare ce va stabili chiria pentru noua funcțiune, aprobat de către Consiliul local al municipiului Constanța.

Art. 8. Incetarea/Rezilierea Contractului:

- (1) Dreptul de închiriere încetează pentru una dintre următoarele cauze:
 - a) prin expirarea duratei contractului;
 - b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
 - c) prin pieirea construcției sau prin desființarea construcției de către locatar;
 - d) prin nerespectarea destinației construcției sau utilizarea acesteia în alte scopuri decât cel avut la data semnării prezentului contract;
 - e) în alte cazuri prevăzute de lege.
- (2) Incetarea contractului nu înlătură obligația locatarului de a achita toate obligațiile restante rezultate din executarea prezentului contract.
- (3) La încetarea contractului, locatarul are obligația de a preda terenul în condițiile prevăzute la art. 6 alin. (9).
- (4) Locatarul nu este exonerat de atragerea răspunderii civile delictuale privind lipsa de folosință a terenului, în caz de încetare.
- (5) În cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către locatar, contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată. În cazul obligației de plată a chiriei, rezilierea intervine de drept în situația neplății a 3 (trei) luni consecutive a contravalorii chiriei.

Art. 9. Forța majoră și cazul fortuit:

- (1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.
- (2) Forța majoră se interpretează în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.
- (3) Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.
- (4) Prin caz fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs

Art. 10. Notificări între părți:

- (1) Orice comunicare/notificare între părți se consideră valabil îndeplinită dacă se transmite celeilalte părți în scris la adresa sediului/domiciliului sau la adresa de poștă electronică menționate în prezentul contract.
- (2) Orice schimbare privind datele de identificare ale părților, se va comunica în scris celeilalte părți, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data intervenirii modificării.

Art.11. Litigii:

- (1) Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu executarea contractului.
- (2) Orice litigiu născut în legătură cu perfectarea, executarea sau încetarea prezentului contract este de competența instanței în a cărei circumscripție este situat imobilul.

Art.12. Clauze finale:

- (1) Prezentul contract se notează în Cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 a

cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar radierea acestei notări se va efectua în baza actului emis de locator, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

(2) Părțile prezentului contract se obligă să respecte prevederile Regulamentului nr. 679/27.04.2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____ în 2 (două) exemplare originale, cu valoare juridică egală, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,

Municipiul Constanța
prin Primar

LOCATAR,