

	ROMANIA JUDETUL BACĂU COMUNA SĂUCEȘTI Str. 1 Decembrie nr.101, cod poștal 607540; telefon: 0234 215131; fax: 0234215218; e-mail: public@ primariasaucesti.ro	Nr. Exemplare 1
		Pagini: 01
	PRIMARUL COMUNEI SĂUCEȘTI	Exemplarul 1/1

NR. 7877/P/14.08.2026

A N U N Ţ
PRIVIND ELABORAREA DE PROIECTE DE HOTĂRÂRI

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, se aduce la cunoștință publică:

PRIMARUL COMUNEI SĂUCEȘTI, JUDEȚUL BACĂU ÎNȚIAZĂ URMĂTORUL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor imobile care aparțin UAT Comuna Săucești, Județul Bacău

Prezentul anunț este însoțit de Referatul de aprobare, raportul întocmit de compartimentul de specialitate, precum și de textul complet al proiectului de hotărâre.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu privire la proiectul de hotărâre mai sus menționat, pot fi trimise în scris la sediul Primăriei Săucești, prin intermediul serviciilor poștale, sau prin adresa poștei electronice: public@primariasaucesti.ro, sau depuse direct la compartimentul Registratură, Stare civilă și Arhivă, în perioada 16-28.09.2026.

PRIMAR,
Valentin MANEA

	ROMANIA JUDEȚUL BACĂU COMUNA SĂUCEȘTI Str. 1 Decembrie nr.101, cod postal 607540 telefon:0234 215131; fax: 0234 215218 ; e-mail: public@primariasaucesti.ro	Nr. Exemplare 1
		Pagini 25
	PRIMAR	EXEMPLARUL 1

Nr. 7877/CJ/14.08.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor imobile care aparțin UAT Comuna Săucești, Județul Bacău

Consiliul local al comunei Săucești, județul Bacău, întrunit _____ în ședință _____ din data de _____ 2026;

Având în vedere prevederile:

- art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) – (2) din Constituția României;
 - art. 3, art. 4 și art. 10 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
 - art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 20, lit. i) din Legea 273/2006 - legea finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și art. 333 alin. (8) – (11) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Luând act de:
- Referatul de aprobare al Primarului comunei, înregistrat sub nr. 7877/P/14.08.2026, în calitate sa de inițiator;
 - Raportul Compartimentului de specialitate din Primăriei Comunei Săucești, înregistrat sub nr. 7877/CJ/14.08.2026;
 - art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - Procesul verbal privind dezbaterile publice nr. 7877/2026;
 - Avizul cu caracter consultativ, emis de către comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local Săucești;
- În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Săucești, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

ART.1 Se aprobă „Procedura specifică de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor proprietatea UAT Comuna Săucești, județul Bacău, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 (1) Prezenta procedură reglementează cadrul general pentru închirierea, fără licitație publică, a bunurilor imobile (terenuri și/sau construcții) din domeniul public și privat aflate în proprietatea UAT Comuna Săucești, județul Bacău.

(2) Sunt exceptate de la prezenta procedură amplasamentele pentru care se percep taxe de utilizare a locurilor publice, stabilite prin hotărâri ale Consiliului Local Săucești.

ART.3 Dreptul de închiriere se constituie în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local Săucești pentru fiecare imobil în parte, prin care se vor aproba: închirierea directă, datele de identificare, valoarea de inventar, durata, destinația și prețul închirierii (chiria).

ART.4 Sumele obținute din încasarea chiriilor constituie venit la bugetul local al Comunei Săucești.

ART.5 Organizarea procedurii se va derula printr-o Comisie de analiză numită prin dispoziție a Primarului Comunei Săucești.

ART.6 Prin grija Secretarului General al Comunei Săucești, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității, Primarului Comunei Săucești și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare.

INIȚIATOR,
PRIMAR
MANEA VALENTIN

.....

Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Gavril Heracleea Ioana

.....

Procedură specifică de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor proprietatea UAT

Prezenta procedură este elaborată în conformitate cu art. 333 alin. (8) din OUG nr. 57/2019, actualizată cu modificările și completările ulterioare, având ca scop stabilirea regulilor pentru închirierea directă a bunurilor aflate în proprietatea Comunei Săucești, județul Bacău.

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Art. 1.(1) Prezenta procedură reglementează cadrul general pentru închirierea, fără licitație publică, a bunurilor din domeniul public și privat aflate în proprietatea Comunei Săucești, județul Bacău.

(2) Nu sunt supuse închirierii procedură amplasamentele pentru care se percep taxe de utilizare zilnică/săptămânală/lunară, conform hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Săucești.

(3) Organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere se va derula printr-o Comisie de analiză numită prin dispoziție a Primarului Comunei Săucești, județul Bacău.

Art. 2. Subînchirierea bunurilor, proprietate publică/privată a uat Comuna Săucești, este interzisă.

CAPITOLUL II. Condiții de eligibilitate și documente necesare

Art. 3 Poate fi titular al dreptului de închiriere orice persoană fizică sau juridică ce îndeplinește condițiile prevăzute de art. 333 alin. (8) din OUG nr. 57/2019, actualizată cu modificările și completările ulterioare și de prezentul regulament.

Art. 4 Solicitantul trebuie:

- a) să aibă capacitate juridică;
- b) să îndeplinească cerințele specifice categoriei de închiriere;
- c) să nu aibă obligații restante față de bugetul local, cu excepțiile prevăzute de lege;
- d) să nu fi fost declarat culpabil pentru neîndeplinirea gravă a unui contract anterior cu UAT;
- e) să accepte condițiile contractuale;
- f) să utilizeze bunul exclusiv potrivit destinației aprobate.

Art. 5 Nu este eligibil solicitantul care:

- a) prezintă documente false;
- b) formulează declarații necorespunzătoare adevărului;
- c) urmărește o destinație incompatibilă cu regimul bunului;
- d) nu justifică încadrarea în una dintre situațiile art. 333 alin. (8).

Art. 6 Dosarul solicitantului va cuprinde, după caz:

- a) cererea de închiriere;
- b) copie act de identitate – pentru persoana fizică;
- c) documentele de identificare ale persoanei juridice;
- d) certificat de înregistrare;
- e) certificat constatator, dacă este necesar;
- f) documente privind reprezentarea;
- g) declarație pe propria răspundere;
- h) documentele care demonstrează încadrarea în art. 333 alin. (8);

- i) certificat fiscal, dacă este solicitat;
- j) alte documente prevăzute de lege sau solicitate justificat.

Art. 7 (1) Comisia de analiză poate solicita documente suplimentare atunci când acestea sunt necesare pentru verificarea eligibilității.

(2) Solicitarea documentelor suplimentare trebuie să fie justificată și proporțională.

CAPITOLUL III. Inițierea procedurii

Art. 8. Procedura se poate iniția:

- a) la solicitarea unei persoane fizice sau juridice care îndeplinește condițiile legale;
- b) la inițiativa uat Comuna Săucești, atunci când identifică un bun disponibil și o situație care permite închirierea fără licitație;

CAPITOLUL IV. Procedura prealabilă încheierii contractului de închiriere

Art.9 Procedura prealabilă cuprinde următoarele etape:

1. identificarea bunului;
2. verificarea situației juridice;
3. stabilirea temeiului legal;
4. verificarea raportului de evaluare;
5. stabilirea chiriei;
6. depunerea cererii;
7. verificarea eligibilității;
8. întocmirea procesului-verbal;
9. întocmirea raportului de specialitate;
- 10.adoptarea HCL de aprobare;
- 11.constituirea garanției;

Art. 10 În cazul în care sunt necesare clarificări, solicitantului i se poate acorda un termen rezonabil pentru completarea dosarului.

Art. 11 Respingerea cererii se motivează în fapt și în drept.

Art. 12 Solicitantul poate formula contestație în termen de 5 zile lucrătoare de la comunicarea rezultatului.

Art. 13 Contestația este soluționată de către Comisia de analiză, în termen de 3 zile lucrătoare.

CAPITOLUL V. Procedura internă

Art. 14. Procedura internă de analiză și aprobare parcurge obligatoriu următoarele etape:

1. înregistrarea cererii (depunerea solicitării la Compartimentul Registratură din cadrul Primăriei Săucești, sau online la adresa [public@primariasaucesti.ro/](mailto:public@primariasaucesti.ro) inițierea proiectului de hotărâre privind propunerea de închiriere fără licitație publică a unui spațiu;
2. verificarea situației juridice și urbanistice a imobilului de către Compartimentele *Juridic și Avize de legalitate, Urbanism, Cadastru și Autorizări* – în termen 3 zile lucrătoare de la data înregistrării solicitării/inițierea proiectului de hotărâre; Compartimentele de specialitate pot solicita documente suplimentare atunci când acestea sunt necesare pentru verificarea eligibilității. Solicitarea documentelor suplimentare trebuie să fie justificată și proporțională.
3. stabilirea prețului închirierii – Compartimentul Taxe și impozite locale și Compartimentul Financiar-contabil – în termen 3 zile lucrătoare de la data comunicării Raportului comun întocmit de Compartimentele *Juridic și Avize de legalitate, Urbanism, Cadastru și Autorizări*;

4. Analizarea solicitărilor: verificarea eligibilității solicitantului de către Comisia de analiză nominalizată prin Dispoziția emisă de către Primarul comunei, în termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la comunicarea Raportului comun întocmit de către Compartimentul Taxe și impozite locale și Compartimentul Financiar-contabil;
5. Elaborarea proiectului de hotărâre și a raportului de specialitate vizat sub aspectul legalității juridice- în termen de 5 zile de la data comunicării Raportului final întocmit de către Comisia de analiză;

CAPITOLUL VI. Comisia de analiză

Art. 15. Pentru analiza dosarelor poate fi constituită, prin dispoziția Primarului, o comisie formată din minimum 3 membri - funcționari publici din cadrul compartimentelor Juridic și avize de legalitate, Urbanism, și Financiar-contabil, numiți prin dispoziție a Primarului comunei.

Art. 16. (1) Comisia este legal întrunită doar în prezența tuturor celor 3 membri.

(2) Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității, iar membrii au obligația de a păstra confidențialitatea datelor și de a respecta regimul incompatibilităților și al conflictelor de interese conform legii.

(3) Secretariatul este asigurat de unul dintre membrii comisiei, ales prin vot deschis.

(4) Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în solicitările analizate.

Art. 17 Comisia de analiză va verifica următoarele:

- a) existența documentelor;
- b) eligibilitatea;
- c) încadrarea în art. 333 alin. (8);
- d) destinația solicitată;
- e) existența rapoartelor prevăzute de procedura internă;
- f) existența și aplicabilitatea raportului de evaluare;

Art. 18 Comisia întocmește un raport final și formulează o propunere motivată.

Art. 19 În cazul existenței mai multor solicitanți eligibili pentru același bun, se aplică următoarele criterii de departajare:

1. oferta privind cea mai mare chirie – 40 puncte;
2. consumul energetic cel mai redus – 25 puncte;
3. termenul cel mai scurt pentru începerea activității – 15 puncte;
4. existența unui terminal POS cu funcționalitate de plată contactless: - 10 puncte
5. montarea unui sistem de monitorizare al imobilului/îmbunătățirea celui existent (în cazul în care acesta există deja instalat) : 10 puncte

Art. 20 Dacă legea nu permite alegerea discreționară a unui solicitant, comisia nu poate institui criterii care contravin legii.

CAPITOLUL VII. Anularea procedurii/Reluare procedurii

Art. 21. Autoritatea contractantă, la propunerea comisiei de analiză, are dreptul de a anula procedura în cazul în care sunt constatate erori, omisiuni sau abateri grave de la prevederile legale, de natură să afecteze procedura sau să vicieze rezultatul acesteia, făcând imposibilă semnarea contractului.

Art. 22. (1) În cazul în care o procedură de închiriere directă (pentru un anumit bun) este inițiată dar se constată că nici una dintre solicitările depuse pentru același imobil, nu îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în prezenta procedură, comisia va respinge cererea și va dispune reluarea procedurii

Art. 23. Comisia de analiză are obligația de a comunica în scris tuturor participanților la procedură, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data deciziei de anulare, atât încetarea

obligațiilor create prin depunerea solicitărilor, cât și motivul concret care a determinat anularea.

CAPITOLUL VIII. Evaluarea bunului și fundamentarea chiriei

Art. 24 (1) Pentru stabilirea chiriei se utilizează, cu prioritate, un raport de evaluare existent și valabil, atunci când acesta este aplicabil.

(2) În cazul în care în satul/localitatea componentă în care se află bunul există un raport de evaluare valabil, acesta poate fi utilizat pentru toate bunurile:

- a) situate în același sat/localitate componentă și aparținând aceleiași categorii;
- b) care au aceeași destinație sau o destinație comparabilă pentru care metodologia de evaluare permite extrapolarea concluziilor.

(3) În cazul în care există un raport de evaluare pentru un alt bun din același sat, raportul poate constitui document de referință pentru celelalte bunuri din aceeași categorie și destinație, fără obligația întocmirii unui raport individual pentru fiecare bun.

Art. 25 Dacă nu există un raport aplicabil pentru satul și categoria/destinația de bun respectivă, UAT va dispune întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat, potrivit legislației aplicabile.

Art. 26 Raportul de evaluare va avea în vedere, după caz:

- a) amplasamentul;
- b) localitatea și satul în care se află bunul;
- c) suprafața;
- d) categoria de folosință;
- e) destinația;
- f) accesul;
- g) utilitățile;
- h) starea tehnică;
- i) caracteristicile pieței locale;
- j) bunurile comparabile;
- k) nivelurile de chirie practicate pentru bunuri similare.

Art. 27 Un raport de evaluare nu va fi aplicat automat unei alte categorii de bunuri pentru care metodele și ipotezele raportului nu sunt relevante.

Art. 28 În cazul în care raportul existent nu mai reflectă în mod rezonabil condițiile pieței sau nu poate fundamenta chiria pentru categoria respectivă, se va proceda la actualizarea sau întocmirea unui nou raport de evaluare la nivelul categoriei de bunuri, în condițiile prezentului regulament.

CAPITOLUL IX. Chiria și modalități de plată

Art. 29. (1) Prețul închirierii (chiria) pentru bunurile proprietatea UAT Comuna Săucești Bacău se stabilește diferențiat, conform art. 24 din prezentul Regulament.

(2) Chiria poate fi stabilită:

- a) pe lună;
- b) pe an;
- c) pe zi;
- d) pe mp/lună;
- e) pe mp/zi;
- f) prin altă unitate de măsură justificată de natura bunului.

(3) Chiria se indexează anual cu rata inflației, prin act adițional.

Art. 30. Plata chiriei se va face prin virament bancar în contul proprietarului UAT Comuna Săucești deschis la Trezoreria Municipiului Bacău sau în numerar la casieria instituției.

Art. 31. Neplata chiriei până la termenul scadent stabilit în contract dă dreptul locatarului de a calcula majorări de întârziere asupra sumei datorate.

Art.32 În toate cazurile, plata utilităților cade în sarcina locatarului.

CAPITOLUL X. Garanția

Art. 33 Locatarul constituie garanția anterior încheierii contractului de închiriere.

Art. 34 Cuanțumul garanției se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Art. 35 Garanția poate fi utilizată pentru acoperirea:

- a) chiriei neachitate;
- b) prejudiciilor produse bunului;
- c) altor obligații contractuale neachitate.

Art. 36 (1) În cazul utilizării garanției, locatarul are obligația de a o reîntregi în termenul stabilit prin contract.

(2) Neîndeplinirea obligației de reconstituire a garanției în termenul de 15 zile atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără intervenția vreunei instanțe judecătorești și fără nicio altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV).

Art. 37 La încetarea contractului, dacă nu există obligații restante, garanția se restituie în condițiile contractului.

CAPITOLUL XI. Durata închirierii și clauze referitoare la încheierea contractului

Art. 38. Durata maximă a închirierii este de maximum 3 ani, cu posibilitate de prelungire de maxim 3 ani.

Art. 39 (1)Prelungirea contractului nu operează automat.

(2) Prelungirea poate fi aprobată numai dacă:

- a) bunul poate fi în continuare închiriat;
- b) locatarul și-a îndeplinit obligațiile;
- c) nu există datorii restante;
- d) destinația rămâne legală;
- e) nu există un interes public care impune încetarea închirierii;
- f) există aprobarea autorității competente.

Art. 40 Prelungirea se realizează prin act adițional și nu poate fi dispusă în lipsa unei aprobări exprese.

Art. 41 În cazul prevăzut la art. 333 alin. (8) lit. d), durata nu poate depăși 45 de zile și nu poate fi prelungită.

CAPITOLUL XII. Hotărârea Consiliului Local și contractul

Art. 42 Închirierea concretă a bunului se aprobă prin HCL, care va cuprinde cel puțin:

- a) datele de identificare ale bunului;
- b) valoarea de inventar;
- c) destinația;
- d) durata;
- e) prețul minim al închirierii;
- f) categoria în care se încadrează închirierea;
- g) condițiile speciale, dacă este cazul.

Art. 43 Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Art. 44 Contractul va cuprinde clauze privind:

- a) obiectul;
- b) durata;
- c) chiria;
- d) plata;
- e) garanția;
- f) destinația;
- g) obligațiile părților;
- h) răspunderea;
- i) întreținerea;
- j) reparațiile;
- k) controlul;
- l) încetarea;
- m) rezilierea;
- n) despăgubirile;
- o) restituirea bunului.

CAPITOLUL XIII. Predarea și utilizarea bunului

Art. 45 Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Art. 46 Predarea se realizează după constituirea garanției și îndeplinirea celorlalte condiții contractuale.

Art. 47 Locatarul va utiliza bunul exclusiv pentru destinația aprobată.

Art. 48 Schimbarea destinației fără aprobarea proprietarului constituie încălcare gravă a contractului.

Art. 49 Locatarul nu poate transmite dreptul de folosință către terți fără acordul expres al UAT Comuna Săucești.

Art. 50 Subînchirierea este interzisă dacă nu este aprobată expres și dacă legea permite acest lucru.

CAPITOLUL XIV. Monitorizarea contractului

Art. 51 (1) Uat Comuna Săucești are dreptul să monitorizeze modul de utilizare a bunului pe întreaga durată a contractului.

(2) În îndeplinirea obligațiilor prevăzute la alin. (1), Primarul comunei va nominaliza o comisie de monitorizare, alcătuită din funcționari publici cu atribuții în compartimentele: Urbanism, cadastru și autorizări, Taxe și impozite locale, Protecție civilă, situații de urgență și mediu.

Art. 52 Controlul se poate efectua:

- a) periodic;
- b) la sesizare;
- c) înaintea prelungirii;
- d) în cazul existenței unor suspiciuni privind nerespectarea contractului.

Art. 53 Locatarul este obligat să permită accesul reprezentanților UAT pentru verificarea bunului, cu respectarea condițiilor contractuale și legale.

CAPITOLUL XV.Încetarea contractului

Art. 54 Contractul încetează:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin acordul părților;
- c) prin denunțare, în condițiile contractului;

- d) prin reziliere;
- e) prin dispariția bunului;
- f) prin imposibilitatea obiectivă de utilizare;
- g) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 55 Neplata chiriei constituie motiv de reziliere în condițiile contractului.

Art. 56 Constituie motive de reziliere, între altele:

- a) schimbarea neautorizată a destinației;
- b) subînchirierea neautorizată;
- c) degradarea gravă a bunului;
- d) neplata chiriei;
- e) folosirea bunului în scopuri ilegale;
- f) încălcarea repetată a obligațiilor contractuale.

Art. 57 La încetarea contractului, bunul se restituie pe bază de proces-verbal.

CAPITOLUL XVI. Evidența documentației

Art. 58 Pentru fiecare contract, Comisia de analiză va constitui un dosar distinct care va fi predat compartimentului Taxe și impozite locale imediat după finalizarea procedurii (întocmirea Raportului final privind propunerea și înștiințarea solicitantului).

Art. 59 Dosarul va cuprinde cel puțin:

- a) cererea;
- b) documentele solicitantului;
- c) verificările efectuate;
- d) raportul de evaluare aplicabil;
- e) HCL;
- f) procesul-verbal al comisiei;
- g) înștiințarea solicitantului

Art. 60. (1) Compartimentul Taxe și impozite locale va proceda la propunerea încheierii contractului de închiriere și va solicita Compartimentului Urbanism, predarea imobilului/amplasamentului către locatar.

(2) Compartimentul Taxe și impozite locale va completa dosarul prevăzut la art. 59, cu următoarele:

- a) contractul de închiriere;
- b) procesul-verbal de predare;
- c) documentele privind plata chiriei;
- d) eventualele notificări;
- e) actele adiționale;
- f) procesul-verbal de restituire.

CAPITOLUL XVII. Dispoziții finale

Art. 61 Prevederile prezentului regulament se aplică numai în măsura în care nu contravin legislației în vigoare.

Art. 62 În cazul modificării legislației, prevederile regulamentului se interpretează și se aplică în conformitate cu noile dispoziții legale, urmând ca regulamentul să fie actualizat, dacă este necesar.

Art. 63 Orice închiriere realizată în temeiul prezentului regulament trebuie să respecte regimul juridic al proprietății publice.

Art. 64 În toate situațiile de închiriere directă prevăzute la prezentul capitol, contractele se încheie cu respectarea obligatorie a clauzelor privind condițiile de utilizare a bunului, durata, prețul și cauzele de încetare, conform prevederilor art. 343 alin. (1)-(3) și art. 347 alin. (1) și (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 65 Prezentul regulament se completează cu prevederile Codului administrativ, Codului civil și ale celorlalte acte normative aplicabile.

INIȚIATOR,
PRIMAR
MANEA VALENTIN

.....

Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Gavril Heracleea Ioana

.....

CERERE DE ÎNCHIRIERE

Subsemnatul/Subscrisa _____, în calitate de _____, solicit închirierea bunului proprietate publică situat în _____, identificat prin _____, în suprafață de _____ mp.

Solicit închirierea în temeiul art. 333 alin. (8) lit. ____ din Codul administrativ.

Destinația solicitată: _____.

Durata solicitată: _____.

Declar că voi utiliza bunul exclusiv potrivit destinației aprobate și voi respecta toate obligațiile stabilite prin HCL și contract.

Data: _____

Semnătura: _____

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul/Subscrisa _____, declar pe propria răspundere că:

1. datele furnizate sunt reale;
2. documentele depuse sunt autentice;
3. îndeplinesc condițiile de eligibilitate;
4. nu urmăresc utilizarea bunului în scopuri ilegale;
5. voi utiliza bunul potrivit destinației aprobate;
6. voi achita chiria și celelalte obligații contractuale;
7. voi restitui bunul la încetarea contractului;
8. accept verificarea informațiilor furnizate.

Data: _____

Semnătura: _____

FIȘA DE VERIFICARE A DOSARULUI

(cerere și acte justificative)

Nr.	Document	Există	Conform	Observații
1	Cerere	☐	☐	
2	Act identitate/documente societate	☐	☐	
3	Document reprezentare	☐	☐	
4	Certificat de înregistrare	☐	☐	
5	Certificat constatator	☐	☐	
6	Certificat fiscal	☐	☐	
7	Dovada încadrării în art. 333 alin. (8)	☐	☐	
8	Declarație	☐	☐	
9	Alte documente	☐	☐	

În cazul existenței mai multor solicitanți eligibili pentru același bun, se aplică următoarele criterii de departajare:

1. oferta privind cea mai mare chirie – 40 puncte;
2. consumul energetic cel mai redus – 25 puncte;
3. termenul cel mai scurt pentru începerea activității – 15 puncte;
4. existența unui terminal POS cu funcționalitate de plată contactless: - 10 puncte
5. montarea unui sistem de monitorizare al imobilului/îmbunătățirea celui existent (în cazul în care acesta există deja instalat) : 10 puncte

Concluzie:

- ☐ Eligibil
- ☐ Neeligibil
- ☐ Necesită completări

Semnături membri comisie

PROCES-VERBAL AL COMISIEI DE ANALIZĂ

Încheiat astăzi, _____, cu ocazia analizării solicitării formulate de _____.

În cazul existenței mai multor solicitanți eligibili pentru același bun, se aplică următoarele criterii de departajare:

1. oferta privind cea mai mare chirie – 40 puncte;
2. consumul energetic cel mai redus – 25 puncte;
3. termenul cel mai scurt pentru începerea activității – 15 puncte;
4. existența unui terminal POS cu funcționalitate de plată contactless: - 10 puncte
5. montarea unui sistem de monitorizare al imobilului/îmbunătățirea celui existent (în cazul în care acesta există deja instalat) : 10 puncte

Comisia constată:

1. încadrarea legală: _____;
2. documentele depuse: _____;
3. eligibilitatea: _____;
4. situația bunului: _____;
5. raportul de evaluare utilizat: _____;
6. chiria propusă: _____;
7. durata propusă: _____;
8. punctaj în urma criteriilor : _____;

PROPUNERE

- ☐ aprobarea închirierii;
- ☐ respingerea cererii;
- ☐ solicitarea de completări.

Membrii comisiei:

RAPORT FINAL

(PROPUNERE PRIVIND APROBAREA ÎNCHIRIERII)

Se propune aprobarea închirierii bunului situat în _____, identificat prin _____, cu destinația _____, pentru perioada _____, la chiria de _____.

Temeiul închirierii fără licitație: art. 333 alin. (8) lit. _____.

Fundamentarea chiriei: raport de evaluare nr. _____ / metodologia aprobată.

Semnătura membrilor Comisiei,

Data:

FIȘĂ DE FUNDAMENTARE A CHIRIEI

Sat/localitate: _____

Categoria bunului: _____

Destinația: _____

Raport de evaluare utilizat: _____

Data raportului: _____

Suprafață: _____

Valoare/chirie de referință: _____

Metoda de calcul: _____

Chiria rezultată: _____

Chiria propusă spre aprobare: _____

Compartimente: Taxe și impozite locale, Financiar-Contabil

Semnături: _____

COMUNA SĂUCEȘTI
Nr. _____ din _____

S.C. _____
Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

- _____ model cadru -
Încheiat astăzi,

Între:

1. Părțile contractante

1.1. COMUNA SĂUCEȘTI, prin reprezentantul său legal, dl. Valentin MANEA, Primar al Comunei Săucești, cu sediul în localitatea Săucești, str. 1 Decembrie nr. 101, comuna Săucești, județul Bacău, având cod unic de identificare fiscală 4455595, în calitate de proprietar al terenului situat în sat Săucești, comuna Săucești, județul Bacău, în calitate de locatar,

și:

1.2. SC/PFA//II/IF _____, reprezentanta legal prin administrator și/sau asociat unic dl/dna _____, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____ jud. _____, în calitate de locatar,

Sau

DI./dna. _____, identificat(ă) cu _____, seria _____, nr. _____, CNP _____, cu domiciliul în _____

2. Obiectul contractului

2.1. Obiectului contractului îl constituie închirierea suprafeței _____ mp, respectiv imobilul/parte din imobilul identificat prin nr. cadastral _____, care aparține domeniului public/privat al Comunei Săucești, situat în _____, în vederea _____.

3. Durata contractului

3.1. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 3 ani de la data semnării acestuia de către părți, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, prin act adițional, în condițiile legii, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) bunul poate fi în continuare închiriat;
- b) locatarul și-a îndeplinit obligațiile;
- c) nu există datorii restante;
- d) destinația rămâne legală;
- e) nu există un interes public care impune încetarea închirierii;
- f) există aprobarea autorității competente.

3.2. La expirarea termenului, contractul de închiriere încetează de drept, dacă locatarul nu depune o cerere de prelungire cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte.

3.3. La momentul prelungirii contractului de închiriere se procedează la actualizarea cuantumului chiriei datorată de locatar. Actul adițional de prelungire a duratei închirierii va cuprinde și actualizarea chiriei.

3.4. Presentul contract poate înceta prin acordul comun al părților. În cazul în care locatarul înțelege să denunțe contractul, el este obligat să depună o cerere scrisă la sediul locatorului ce cel puțin 15 zile calendaristice înainte, sub rezerva achitării la zi a debitelor datorate.

4. Chiria

4.1. Chiria lunară este de _____ lei.

4.2. Plata chiriei rezultate din prezentul contract se va face la data de 10 a lunii următoare pentru care este datorată.

4.3. Chiria va fi indexată anual cu rata anuală a inflației, comunicată de INS, prin semnarea unui act adițional.

4.4. În cazul în care locatarul nu respectă data scadentă pentru plata chiriei, va fi obligat să suporte majorări de întârziere de 0,05% pe zi din cuantumul sumei datorate, începând cu prima zi după scadența plății.

4.5. În cazul neachitării chiriei, pe o perioadă ce cel mult 3 luni consecutive, precum și refuzul semnării actelor adiționale prevăzute la art. 3.3., contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere. Locatarul este obligat să evacueze spațiul și să îl restituie locatorului în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini, în baza unei notificări prealabile din partea locatorului. În caz contrar, evacuarea se face de către locator, cu plata cheltuielilor în sarcina locatarului, fără vreo altă formalitate prealabilă.

4.6. Locatarul este obligat să achite echivalentul chiriei, debitele și accesoriile înregistrate, precum și creanțele calculate la data eliberării efective a spațiului.

4.7. Utilitățile consumate: apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale, inclusiv cele aferente spațiului comun, vor fi calculate pe mp și vor fi achitate de către Locatar furnizorilor de utilități și servicii, pe baza facturilor emise de către aceștia și vor fi refacturate de către acesta către Locatar.

4.8. Locatarul va plăti contravaloarea utilităților lunare consumate, în termen de 10 zile de la data înregistrării la Locatar a facturilor emise de Locator.

5. Garanția

5.1. Cuantumul garanției se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

5.2. Garanția va fi utilizată pentru acoperirea:

- a) chiriei neachitate;
- b) prejudiciilor produse bunului;
- c) altor obligații contractuale neachitate.

5.3. În cazul utilizării garanției, locatarul are obligația de a o reîntregi în termenul stabilit prin contract.

5.4. Neîndeplinirea obligației de reconstituire a garanției în termenul de 15 zile atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără intervenția vreunei instanțe judecătorești și fără nicio altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV).

5.5. La încetarea contractului, dacă nu există obligații restante, garanția se restituie în termen de 30 zile.

6. Predarea și utilizarea bunului

6.1. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

6.2. Predarea se realizează după constituirea garanției și îndeplinirea celorlalte condiții contractuale.

6.3. Locatarul va utiliza bunul exclusiv pentru destinația aprobată.

6.4. Schimbarea destinației fără aprobarea proprietarului constituie încălcare gravă a contractului.

6.5. Locatarul nu poate transmite dreptul de folosință către terți fără acordul expres al UAT Comuna Săucești.

6.6. Subînchirierea este interzisă dacă nu este aprobată expres și dacă legea permite acest lucru.

7. Drepturile și obligațiile părților

7.1. Locatarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 5.2;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) 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;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

7.2. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
 - b) să plătească chiria și utilitățile, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
 - c) să constituie garanția prevăzută la art. 5;
 - d) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
 - e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
 - f) să doteze spațiul/imobilul închiriat, conform legislației în vigoare pentru destinația stabilită prin prezentul contract, cu înștiințarea prealabilă a locatorului;
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

8. Răspunderea contractuală

8.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va fi somată de către cealaltă parte cu privire la rezilierea unilaterală a contractului.

8.2. Partea în culpă va fi obligată la plata daunelor interese până la acoperirea integrală a prejudiciului.

9. Încetarea/Rezilierea contractului

9.1. Contractul încetează:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin acordul părților;
- c) prin denunțare, în condițiile contractului;
- d) prin reziliere;
- e) prin dispariția bunului;
- f) prin imposibilitatea obiectivă de utilizare;
- g) în alte cazuri prevăzute de lege.

9.2. Neplata chiriei constituie motiv de reziliere în condițiile contractului.

9.3. Constituie motive de reziliere, între altele:

- a) schimbarea neautorizată a destinației;
- b) subînchirierea neautorizată;
- c) degradarea gravă a bunului;
- d) neplata chiriei;
- e) folosirea bunului în scopuri ilegale;
- f) încălcarea repetată a obligațiilor contractuale.

9.4. La încetarea contractului, bunul se restituie pe bază de proces-verbal.

10. Forța majoră și cazul fortuit

10.1. Prin forță majoră părțile înțeleg împrejurarea imprevizibilă și de neînlăturat care face imposibilă executarea obligațiilor asumate de către oricare parte și care exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția ca aceasta să fie lipsită de culpă. Forța majoră trebuie constatată de o autoritate competentă.

10.2. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă. Forța majoră are caracter bilateral, astfel că fiecare dintre părți, în caz de forță majoră, poate renunța la executarea în continuare a contractului. Pentru ca forța majoră să înlăture răspunderea, partea care o invocă este obligată:

- a) să comunice partenerilor contractuali, în scris, cazul de forță majoră în termen de 10 zile de la apariție;
- b) să comunice partenerilor contractuali, în scris, în termen de 20 de zile de la apariție dovada cazului de forță majoră;
- c) să comunice partenerilor contractuali, în scris, încetarea cazului de forță majoră în termen de 5 zile de la încetare;
- d) să ia toate măsurile necesare pentru a limita consecințele generate de cazul de forță majoră.

10.3. Toate comunicările se vor face în scris, iar termenele de comunicare mai sus menționate vor curge de la data ștampilei poștei de expediere și/sau data de înregistrării comunicării la registratura proprietarului. Dacă forța majoră depășește o durată de 45 de zile, fiecare parte poate să renunțe la executarea contractului în continuare, fără a solicita despăgubiri de la celelalte.

10.4. Cazul fortuit este un eveniment imprevizibil și de neînlăturat care ia naștere din natură, fapta omului sau lucru și care exclude culpa părții care îl invocă. Cazul fortuit, ca forța majoră, este exonerator de răspundere.

11. Monitorizarea contractului

11.1. Uat Comuna Săucești are dreptul să monitorizeze modul de utilizare a bunului pe întreaga durată a contractului.

11.2. Controlul se poate efectua:

- a) periodic;
- b) la sesizare;
- c) înaintea prelungirii;
- d) în cazul existenței unor suspiciuni privind nerespectarea contractului.

11.3. Locatarul este obligat să permită accesul reprezentanților UAT pentru verificarea bunului, cu respectarea condițiilor contractuale și legale.

12. Litigii

12.1. Eventualele litigii care s-ar ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe care amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Locator,

COMUNA SĂUCEȘTI

Valentin MANEA

Primar

Locatar,

Reprezentant

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat astăzi, _____, între [UAT] și _____.

Se predă bunul situat în _____, identificat prin _____.

Starea bunului la predare:

- pereți: _____;
- pardoseli: _____;
- instalații: _____;
- uși/ferestre: _____;
- utilități: _____;
- alte elemente: _____.

Index contoare:

Electricitate: _____

Apă: _____

Gaz: _____

Observații: _____.

LOCATOR – Compartiment Urbanism, Cadastru și Autorizări

LOCATAR _____

PROCES-VERBAL DE VERIFICARE

Data: _____

Bunul: _____

Locatar: _____

S-a verificat:

- ☐ destinația;
- ☐ starea bunului;
- ☐ plata chiriei;
- ☐ plata utilităților;
- ☐ respectarea contractului.

Constatări:

Măsuri propuse:

Semnătura reprezentanților UAT:

Compartiment urbanism, cadastru și autorizări _____

Taxe și impozite locale _____

Compartiment protecție civilă, situații de urgență și mediu _____

Semnătura locatarului: _____

NOTIFICARE PRIVIND NECONFORMITĂȚILE

Către: _____

Prin prezenta vă notificăm că, în urma verificării efectuate la data de _____, au fost constatate următoarele:

Aveți obligația ca, în termen de _____ zile, să remediați situația.

În caz contrar, vor fi aplicate măsurile prevăzute în contract și de legislația aplicabilă, inclusiv, după caz, rezilierea contractului și recuperarea prejudiciului.

Data: _____

[UAT]

Compartiment urbanism, cadastru și autorizări _____

Taxe și impozite locale _____

Compartiment protecție civilă, situații de urgență și mediu _____

ACT ADIȚIONAL

ACT ADIȚIONAL NR. _____

la Contractul de închiriere nr. _____

Părțile convin modificarea art. _____ din contract astfel:

"_____".

Restul prevederilor contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional intră în vigoare la data de _____.

LOCATOR

LOCATAR

	ROMANIA JUDEȚUL BACĂU COMUNA SĂUCEȘTI Str. 1 Decembrie nr.101, cod postal 607540 telefon:0234 215131; fax: 0234 215218 ; e-mail: public@primariasaucesti.ro	Nr. Exemplare 1
	PRIMAR	Pagini 1
		EXEMPLARUL 1

7877/P/14.08.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor imobile care aparțin UAT Comuna Săucești, Județul Bacău

Doamnelor și domnilor consilieri locali,

Prin modificările aduse Codului administrativ prin OUG nr. 7/2026 au fost reglementate expres situațiile în care bunurile proprietate publică pot fi închiriate fără organizarea unei licitații publice, pe baza unei proceduri specifice aprobate de titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

Pentru bunurile proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale, regulile specifice se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

În acest context, este necesară instituirea unei proceduri locale clare, care să asigure legalitatea, transparența, eficiența administrării patrimoniului și protejarea interesului public.

Procedura specifică propusă stabilește condițiile de eligibilitate, documentele necesare, fluxul procedural, modul de fundamentare a chiriei, durata contractelor, garanția, drepturile și obligațiile părților, precum și procedura de control și încetare a contractelor.

O atenție deosebită este acordată fundamentării chiriei. Pentru evitarea unor costuri administrative nejustificate, procedura permite utilizarea unui raport de evaluare existent pentru bunuri din aceeași categorie și destinație situate în același sat/localitate componentă, fără obligativitatea întocmirii unui raport individual pentru fiecare bun.

În lipsa unui raport aplicabil, se va putea dispune realizarea unei evaluări de referință la nivelul categoriei de bunuri.

Față de cele prezentate, propun adoptarea proiectului de hotărâre.

**Inițiator,
PRIMAR,
Valentin Manea**

	ROMANIA JUDEȚUL BACĂU COMUNA SĂUCEȘTI Str. 1 Decembrie nr.101, cod postal 607540 telefon:0234 215131; fax: 0234 215218 ; e-mail: public@primariasaucesti.ro	Nr. Exemplare 1
	COMPARTIMENT JURIDIC ȘI AVIZE DE LEGALITATE	Pagini 2
		EXEMPLARUL 1

7877/CJ/14.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor imobile care aparțin UAT Comuna Săucești, Județul Bacău

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 7877/14.08.2026 privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere fără organizarea unei licitații publice a bunurilor imobile care aparțin UAT Comuna Săucești, Județul Bacău;
- Referatul de aprobare al inițiatorului nr. 7877/P/14.08.2026;
- Art. 333 alin. (8)-(11) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede:
"(8) Prin excepție de la prevederile alin. (5), bunurile proprietate publică pot fi închiriate fără organizarea unei licitații publice, pe bază de procedură specifică aprobată de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare, în următoarele situații:
 - a) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o autoritate sau instituție publică centrală sau locală;*
 - b) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o companie, societate sau regie autonomă aflată în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea titularului dreptului de proprietate sau de administrare, care are ca obiect de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivului bun, dar numai până la finalizarea privatizării acesteia;*
 - c) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o asociație de dezvoltare intercomunitară în care este membră unitatea administrativ-teritorială titulară a dreptului de proprietate, care are ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivului bun;*
 - d) în cazul în care închirierea are caracter ocazional, pe o perioadă de cel mult 45 de zile, fără posibilitate de prelungire;*
 - e) în cazul bunurilor proprietate publică cu destinația de garaje, locuri de parcare sau alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale și pentru care, prin procedura specifică*

aprobată, este prevăzută o chirie fixă și sunt stabilite condiții de eligibilitate a titularului dreptului de închiriere;

f) în cazul bunurilor proprietate publică cu destinația de locuințe de serviciu pentru personalul din instituțiile și autoritățile publice centrale sau locale, inclusiv demnitari și asimilați;

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

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

(9) *În situația prevăzută la alin. (8), regulile specifice aplicabile procedurii se stabilesc prin:*

a) act al conducătorilor sau al organelor colegiale de conducere, după caz, de la nivelul autorităților și instituțiilor prevăzute la art. 332, pentru bunurile proprietate publică a statului, cu excepția situațiilor în care prin lege se prevede altfel;

b) prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, pentru bunurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, cu excepția situațiilor în care prin lege se prevede altfel.

(10) *În actul prevăzut la alin. (9) se precizează în mod obligatoriu condițiile de eligibilitate ale titularilor dreptului de închiriere și tariful calculat sau modalitatea de calculare a tarifului pe unitate determinată de timp sau de spațiu, după caz.*

(11) *În situația prevăzută la alin. (8), prevederile art. 343 alin. (1)-(3), art. 347 alin. (1) lit. a), b), d)-f) și art. 347 alin. (2) lit. a), b), d)-f) se aplică în mod corespunzător."*

Consider prezentul proiect de hotărâre necesar, legal și oportun și propun aprobarea acestuia în forma prezentată.

p. COMPARTIMENT JURIDIC ȘI AVIZE DE LEGALITATE,

Consilier juridic,

Liță Maria-Mihaela