



Consiliul Local Tuzla

Judetul Constanta

Tel. 0241 747 178

Comuna Tuzla

Sos. Constantei nr. 80A

e-mail primar@primaria-tuzla.ro

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. ____/2026

PROCEDURA SPECIFICĂ PRIVIND ÎNCHIRIEREA IMOBILELOR TERENURI CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI TUZLA, FĂRĂ ORGANIZAREA UNEI LICITAȚII PUBLICE, CĂTRE TITULARII UNOR DREPTURI DE PREEMPTIUNE RECUNOSCUTE DE LEGE

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

ART.1 Obiectul prezentei proceduri este reprezentat de reglementarea condițiilor cadru pentru închiriere, fără licitație publică, a terenurilor proprietate privată a comunei Tuzla, pe care sunt edificate construcții de către titularii de bună credință.

ART.2 În înțelesul prezentei proceduri, termeni de mai jos se definesc astfel:

- a) Bunuri imobile-terenuri proprietate privată a comunei Tuzla;
- b) Contract de închiriere – contractul prin care o parte numită locator (proprietar) se obligă să asigure celeilalte părți numite locatar (chiriaș) folosința unui bun în anumite condiții;
- c) Locator (proprietar) – unitatea administrativ-teritorială (UAT) comuna Tuzla, care prin Primarul comunei Tuzla sau împuterniciți 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 lipsă sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege;
- h) Destinația/funcțiunea (aferentă 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 proceduri de închiriere, acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu comuna Tuzla, 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 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 comunei Tuzla pentru fiecare teren în parte. Prin hotărârea consiliului 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 comunei Tuzla, de către un evaluator autorizat.

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 comunei Tuzla, 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 comunei Tuzla.

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 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 compartimentul financiar din cadrul Primăriei comunei Tuzla pentru imobilul -construcție în cauză;
- d) Fotografii ale bunului imobil solicitat spre închiriere, în raport cu vecinătățile acestuia;
- e) Copii după actele de identificare a solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz;
- f) Alte documente, după caz.

II.2. ETAPELE PREMERGĂTOARE ÎNCHIRIERII

ART.7 Procedura de închiriere va parcurge următoarele etape:

- a) Înregistrarea cererii de închiriere;
- b) Elaborarea situației juridice a bunului imobil teren, care va cuprinde:
 - Identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - Stabilirea apartenenței la domeniul privat al comunei Tuzla;
 - 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 definitive/irevocabile;
 - Istoricul de rol fiscal, a debitelor la bugetul local,
- c) Emiterea certificatului de urbanism pentru bunul imobil teren, ce va face obiectul închirierii, conform PUD/PUZ/PUG aprobat, cu valabilitate stabilită prin document, dar nu mai puțin de 12 luni;
- d) Întocmirea raportului de evaluare a bunului imobil teren, în vederea stabilirii chiriei de către un evaluator autorizat, aflat în relații contractuale cu comuna Tuzla;
- e) Înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare;
- 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 comunei Tuzla, conform raportului de specialitate vizat din punct de vedere juridic;

- g) Încheierea contractului de închiriere în termenul de valabilitate raportului de evaluare aprobat de către Consiliu Local;

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, 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 reractualizare 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, la cursul BNR din data emiterii facturii;
- (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 majorări/penalități de întârziere în cuantum de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată, fără ca acestea să poată depăși totalul debitului principal. 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, fără îndeplinirea vreunei alte formalități și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu);
- (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 25 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către ambele părți.

(2) Dreptul de închiriere poate fi prelungit la scadență prin act adițional, în baza Hotărârii Consiliului Local emise în acest scop. Perioada totală de derulare a contractului, determinată prin cumularea termenului inițial cu perioadele de prelungire, este limitată la maximum 49 de ani, în conformitate cu dispozițiile art. 1.783 din Codul Civil.”

(3) Cuantumul chiriei se va indexa anual, în cursul primului trimestru, în raport cu indicii prețurilor de consum (rata anuală a inflației) stabilit pentru anul precedent și comunicat oficial de Institutul Național de Statistică. Noua valoare a chiriei va fi calculată și aplicată începând cu prima lună a anului calendaristic curent.

(4) 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.

(5) După depunerea cererii de prelungire, se va solicita evaluatorului autorizat ANEVAR, 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.

(6) Acordarea prelungirii se poate face în mod repetat, prin încheierea de acte adiționale în baza hotărârilor succesive ale Consiliului Local. Perioada totală rezultată din termenul inițial și toate prelungirile ulterioare este limitată absolut la maximum 49 de ani, conform legii.

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 procedură;
- 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 comunei Tuzla, 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.

CAPITOLUL IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE ÎNCHIRIERI

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

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 acordul locatorului, 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 comunei Tuzla debitul rezultat din neplata contravalorii prestației aferentă chiriei.

(3) 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 comunei Tuzla.

CAPITOLUL 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 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) 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.

CAPITOLUL VI. PROCEDURA CONSTITUIRII DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE LA CEREREA PERSOANELOR INTERESATE

ART.16. După parcurgerea etapelor premergătoare procedurii de închiriere, compartimentul financiar, contabilitate precum și compartimentul registrul agricol și cadastru, 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.17. Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă constituirea dreptului de închiriere se comunică beneficiarului dreptului de închiriere, iar secretarul general va proceda la înaintarea întregii documentații notarului ales de către titularul cererii de închiriere în vederea perfectării contractului de închiriere.

ART.18. Compartimentul financiar, contabilitate 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.19. Pentru evidența informațiilor cu privire la procedura de închiriere, compartimentul contabilitate va înscrie în registrul contracte date privind contractele de închiriere referitoare la obiect, durată, termene de plată ale chiriei, alte date de interes.

ART. 20 — SUPORTAREA TAXELOR ȘI COSTURILOR NOTARIALE

(1) Toate cheltuielile, taxele și onorariile ocazionate de autentificarea notarială a contractului de închiriere, precum și a oricăror acte adiționale ulterioare de prelungire sau modificare a acestuia, cad în sarcina exclusivă și integrală a locatarului (chiriașului).

(2) Locatarul are obligația de a achita direct către biroul notarial instrumentator toate costurile menționate la alin. (1) în momentul semnării actului în formă autentică, eliberarea contractului fiind condiționată de plata integrală a acestor obligații.

(3) Costurile aferente operațiunilor de publicitate imobiliară, reprezentând taxele de întabulare, notare sau radiere a dreptului de închiriere în/din Cartea Funciară a imobilului, sunt suportate, de asemenea, în totalitate de către locatar.

CAPITOLUL VII. DISPOZIȚII FINALE

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

ART.22. 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, 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.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL COMUNEI TUZLA
Taner REȘIT**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,
Daniela-Alina BORCAN**