



PROIECT DE HOTĂRĂRE nr. 4

privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere, fără licitație publică, a unor bunuri imobile sau cote-părți din acestea, aparținând domeniului public al Orașului Rupea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp

Consiliul Local al Orașului Rupea, Județul Brașov, întrunit în ședință ordinară în data de 17.07.2026;

Luând în dezbateri:

- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Rupea, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate întocmit de Secretarul orașului Rupea,
- Cererea formulată de societatea PPC BLUE ROMÂNIA S.R.L., înregistrată la Primăria Orașului Rupea sub nr. 4758 din 02.04.2026, prin care se solicită declanșarea procesului de închiriere a unei suprafețe de 1 mp din domeniul public în proximitatea Cetății Rupea, în vederea amplasării unei stații de reîncărcare pentru vehicule electrice;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Rupea;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 108 lit. c) și art. 333 alin. (8) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează posibilitatea închirierii bunurilor proprietate publică fără organizarea unei licitații publice, pe bază de procedură specifică aprobată de către titularul dreptului de proprietate, în cazul bunurilor imobile sau al unor cote-părți din acestea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și ale art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Procedura specifică de închiriere, fără licitație publică, a unor bunuri imobile sau cote-părți din acestea, aparținând domeniului public al Orașului Rupea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă modelul Contractului-cadru de închiriere ce va fi utilizat în cadrul acestei proceduri, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

Art. 3. Primarul Orașului Rupea, prin compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Secretarului General al Orașului Rupea, Instituției Prefectului Județului Brașov în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Orașului Rupea, Compartimentului Patrimoniu și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina de internet a instituției.

INIȚIATOR, PRIMAR	AVIZAT PENTRU LEGALITATE, SECRETAR GENERAL
Alexandru Opriș	Roman Ioana Madalina



ANEXA Nr. 1 la H.C.L. nr. ____ din

PROCEDURĂ SPECIFICĂ

privind închirierea fără licitație publică a unor bunuri imobile/cote-părți din acestea, aparținând domeniului public al Orașului Rupea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE ȘI SCOP

Art. 1. Prezenta procedură specifică este elaborată în conformitate cu prevederile art. 333 alin. (8) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și reglementează modalitatea de închiriere directă, fără organizarea unei licitații publice, a unor bunuri imobile (terenuri sau spații) ori a unor cote-părți din acestea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp, aparținând domeniului public al Orașului Rupea.

Art. 2. Scopul prezentei proceduri este de a facilita implementarea rapidă a unor proiecte de utilitate publică, servicii de interes local sau activități economice de sprijinire a comunității (cum ar fi amplasarea stațiilor de reîncărcare pentru vehicule electrice, amplasarea de automate comerciale, chioșcuri sau elemente de mobilier urban tehnologic), asigurând totodată valorificarea eficientă a patrimoniului local și transparența decizională.

CAPITOLUL II. ÎNȚIEREA PROCEDURII ȘI DOCUMENTELE NECESARE

Art. 3. Procedura de închiriere se declanșează la solicitarea scrisă a oricărei persoane juridice sau fizice interesate, înregistrată la registratura Primăriei Orașului Rupea.

Art. 4. Dosarul de solicitare depus de către petent trebuie să cuprindă în mod obligatoriu următoarele documente:

- **Cerere formală** care să precizeze: datele de identificare ale solicitantului, scopul exact al închirierii, suprafața solicitată (maximum 10 mp) și localizarea/zona propusă;
- **Documentele de identificare ale solicitantului:** Certificat de înregistrare (CUI) și Certificat constatator extins eliberat de ONRC (nu mai vechi de 30 de zile) în cazul persoanelor juridice, respectiv copie CI în cazul persoanelor fizice;
- **Memoriu tehnic și justificativ** privind activitatea ce urmează a se desfășura, descrierea echipamentelor/amenajărilor ce vor fi amplasate, planul sau schița de amplasament propusă și o declarație pe propria răspundere privind asumarea integrală a costurilor de achiziție, instalare, racordare la utilități, operare și mentenanță;
- **Certificat de atestare fiscală** eliberat de ANAF și de Compartimentul Impozite și Taxe Locale din cadrul UAT, din care să rezulte că solicitantul nu înregistrează obligații bugetare restante.



CAPITOLUL III. ANALIZA TEHNICĂ ȘI STABILIREA CHIRIEI

Art. 5. (1) Cererea și dosarul anexat sunt direcționate către Compartimentul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului, în vederea verificării tehnice și juridice.

(2) Compartimentul de specialitate va întocmi un Raport tehnic prin care va stabili dacă:

- a) Amplasamentul aparține domeniului public al Orașului Rupea și este liber de sarcini;
- b) Suprafața solicitată respectă criteriul de maximum 10 mp;
- c) Activitatea propusă este compatibilă cu destinația zonei și nu afectează circulația pietonală, auto sau rețelele edilitare existente.

Art. 6. (1) Prețul închirierii (chiria de bază) se stabilește prin raportare la tarifele stabilite prin Hotărârea Consiliului Local privind taxele și impozitele locale valabile la data închirierii pentru ocuparea domeniului public, sau pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, aprobat de Consiliul Local.

(2) Chiria se va exprima în lei/mp/lună sau lei/mp/an și va fi datorată începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului.

CAPITOLUL IV. APROBAREA ȘI FINALIZAREA PROCEDURII

Art. 7. În cazul unui raport tehnic favorabil, Primarul Orașului Rupea va iniția un Proiect de hotărâre individual privind aprobarea închirierii directe a suprafeței respective către solicitantul în cauză, proiect ce va fi supus aprobării Consiliului Local Rupea.

Art. 8. (1) În termen de maximum 30 de zile de la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local prin care se aprobă închirierea directă, părțile vor proceda la semnarea Contractului de închiriere.

(2) Predarea efectivă a amplasamentului se realizează pe bază de Proces-Verbal de predare-primire semnat de reprezentanții ambelor părți, document ce devine anexă la contract.

CAPITOLUL V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 9. Orice modificare a elementelor contractuale se poate face numai prin act adițional aprobat în condițiile legii.

Secretar General,



ANEXA Nr. 2 la H.C.L. nr. ____ din ____

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

Unitatea Administrativ-Teritorială Orașul Rupea

Încheiat astăzi, _____, la sediul Orașului Rupea, în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. ____ din _____, cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. ORAȘUL RUPEA, cu sediul în Orașul Rupea, str. _____ nr. _____, județul Brașov, cod fiscal _____, reprezentat legal prin Primar, domnul **Alexandru Opriș**, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și

2. _____, cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, având CUI _____, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului _____, cont IBAN _____ deschis la _____, reprezentată legal prin domnul/doamna _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea directă, fără licitație publică, în conformitate cu Procedura specifică aprobată, a bunului imobil / cotei-părți din bunul imobil aparținând domeniului public al Orașului Rupea, constând în:

- Suprafața utilă de: _____ **mp** (maximum 10 mp).
- Amplasament/Localizare: _____.
- Identificare cadastrală (dacă este cazul): _____.

Art. 2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de Proces-Verbal, care se va încheia în termen de maximum 5 zile de la semnarea prezentului contract și va deveni Anexa nr. 1 la contract, reflectând starea fizică actuală a amplasamentului.

III. DESTINAȚIA BUNULUI

Art. 3. Locatarul va folosi bunul imobil închiriat exclusiv în scopul:

_____ (ex: amplasare stație de reîncărcare vehicule electrice / automat comercial / mobilier urban tehnologic). Orice



schimbare a destinației fără acordul scris prealabil al Locatorului și fără modificarea corespunzătoare a contractului prin act adițional este interzisă și atrage rezilierea de drept.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de _____ ani, cu începere de la data semnării Procesului-Verbal de predare-primire a amplasamentului.

Art. 5. Contractul poate fi prelungit prin acordul expres al părților, prin act adițional, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local Rupea, în condițiile legii.

V. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 6. (1) Chiria valorică pentru folosirea bunului închiriat este de _____ lei/mp/lună (sau an), rezultând o valoare totală lunară/anuală de _____ lei.

(2) Chiria a fost stabilită în conformitate cu H.C.L. Rupea nr. _____ / Raportul de evaluare ANEVAR nr. _____ din _____.

Art. 7. Chiria se datorează începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire și se achită lunar/trimestrial, până la data de _____ a lunii curente/pentru intervalul scadent, în contul Locatorului deschis la Trezoreria Rupea.

Art. 8. (1) Neplata la termen a chiriei atrage penalități de întârziere în cuantum de _____ % pe zi din suma datorată, fără ca acestea să poată depăși debitul principal, sau la nivelul majorărilor de întârziere aplicate pentru creanțele bugetare.

(2) Chiria va fi indexată anual, în mod automat, cu rata inflației comunicată oficial de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesară încheierea unui act adițional în acest sens.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Obligațiile LOCATORULUI:

- a) Să predea bunul imobil la termenul convenit și pe baza procesului-verbal de predare-primire;
- b) Să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a bunului pe toată durata contractului;
- c) Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor sale, în limitele stabilite prin contract.

Art. 10. Obligațiile LOCATARULUI:

- a) Să utilizeze bunul exclusiv potrivit destinației stabilite și să nu permită degradarea acestuia;



- b) Să achite chiria la termenele stabilite în prezentul contract;
- c) Să își asume în totalitate costurile de achiziție, instalare, branșare la rețelele de utilități edilitare (energie electrică, apă, etc.), operare și mentenanță pentru echipamentele amplasate, fără a solicita vreo compensare de la bugetul local;
- d) Să obțină, pe cheltuială proprie, toate avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității;
- e) Să mențină curățenia și aspectul estetic corespunzător al amplasamentului și al echipamentelor;
- f) La încetarea contractului, să elibereze amplasamentul și să îl predea în starea inițială, ridicându-și echipamentele pe cheltuială proprie.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI PACTE COMISORII

Art. 11. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor, partea în culpă datorează daune-interese.

Art. 12. (1) Prezentul contract se desființează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără nicio altă formalitate judiciară (**Pact comisoriu de gradul IV**), în următoarele cazuri:

- a) Neplata chiriei și a penalităților pe o perioadă mai mare de ____ zile de la scadență;
- b) Schimbarea destinației bunului fără acordul locatorului sau subînchirierea/cesionarea amplasamentului către terți;
- c) Refuzul sau incapacitatea locatarului de a menține avizele și autorizațiile necesare funcționării.

(2) În cazurile de reziliere menționate, contractul se consideră desființat la data primirii notificării transmise de locator, locatarul având obligația eliberării imediate a spațiului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13. Prezentul contract își încetează efectele:

- a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) Prin acordul scris al ambelor părți;
- c) Prin reziliere unilaterală de către Locator, în cazul nerespectării obligațiilor de către Locatar, cu o notificare prealabilă de ____ zile;
- d) În cazul în care interesul public local o cere (ex: lucrări edilitare majore), cu o notificare prealabilă obligatorie de minimum ____ zile transmisă Locatarului, fără ca acesta din urmă să poată pretinde despăgubiri, cu excepția scutirii de la plata chiriei pe perioada rămasă.

IX. LITIGII



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

Art. 14. Eventualele litigii izvorâte din interpretarea sau executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, competența materială revine instanțelor de judecată de contencios administrativ din Județul Brașov.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 15. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai în scris, prin act adițional semnat de ambele părți și aprobat în condițiile legii.

Art. 16. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 3 (trei) exemplare originale, toate având aceeași valoare juridică, două exemplare pentru Locator și un exemplar pentru Locatar.

LOCATOR, ORAȘUL RUPEA

LOCATAR, _____



REFERAT DE APROBARE

al Primarului Orașului Rupea privind oportunitatea aprobării Procedurii specifice de închiriere, fără licitație publică, a unor bunuri imobile sau cote-părți din acestea, aparținând domeniului public al Orașului Rupea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp

Având în vedere atribuțiile conferite autorităților administrației publice locale de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, una dintre prioritățile noastre fundamentale o reprezintă buna administrare, valorificarea eficientă și dezvoltarea patrimoniului public al Orașului Rupea, concomitent cu sprijinirea inițiativelor ce aduc valoare adăugată comunității locale.

În mod special, la nivelul Orașului Rupea a fost înregistrată solicitarea din partea societății PPC BLUE ROMÂNIA S.R.L. (nr. 4758 din 02.04.2026), prin care se solicită închirierea unei suprafețe de 1 mp din domeniul public, localizată în proximitatea Cetății Rupea, în scopul exclusiv al dezvoltării și instalării unei stații de reîncărcare pentru mașinile electrice. Un astfel de demers se înscrie perfect în obiectivele europene și naționale privind mobilitatea sustenabilă (pachetul „Fit for 55”, Regulamentul AFIR) și reducerea emisiilor poluante, sprijinind totodată turismul local și modernizarea infrastructurii tehnologice din orașul nostru, fără ca aceasta să reprezinte o povară financiară pentru bugetul local.

Pentru a putea răspunde operativ unor astfel de solicitări care vizează suprafețe reduse, legiuitorul a prevăzut prin art. 333 alin. (8) lit. g) din Codul administrativ posibilitatea închirierii bunurilor imobile proprietate publică, sau a unor cote-părți din acestea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp, fără organizarea unei licitații publice, pe bază de procedură specifică aprobată de către titularul dreptului de proprietate. Adoptarea acestei proceduri specifice prezintă o serie de avantaje clare:

- Celeritate administrativă: Permite reducerea timpilor de așteptare pentru proiecte de impact minor asupra spațiului public, dar de utilitate mare (stații reîncărcare, echipamente inteligente, utilități);
- Atragerea de investiții private: Operatorii economici pot implementa soluții tehnologice rapid, asumându-și integral costurile de achiziție, instalare, bransare și mentenanță;
- Siguranță juridică și transparență: Reglementează clar criteriile de eligibilitate, documentele obligatorii, pașii de analiză internă și modelul de contract-cadru prin care interesele patrimoniale ale Orașului Rupea sunt pe deplin protejate.

Deși procedura derogă de la regula licitației publice, controlul decizional rămâne strict în competența Consiliului Local, întrucât fiecare solicitare tehnică aprobată de aparatul de specialitate va face obiectul unui proiect de hotărâre individual de atribuire.

Față de argumentele expuse mai sus, apreciind că proiectul îndeplinește condițiile de oportunitate economică și utilitate publică, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Orașului Rupea proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,
Alexandru Opriș



RAPORT DE SPECIALITATE

al Secretarului General al Orașului Rupea privind legalitatea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Procedurii specifice de închiriere, fără licitație publică, a unor bunuri imobile sau cote-părți din acestea, aparținând domeniului public al Orașului Rupea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Secretarul General al unității administrativ-teritoriale are obligația de a aviza, pentru legalitate, proiectele de hotărâri ale consiliului local și de a întocmi rapoartele prevăzute de lege.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Orașului Rupea, domnul Alexandru Opriș, referatul de aprobare al acestuia, precum și textul procedurii specifice propuse ca anexă, se constată următoarele elemente de fundamentare juridică:

1. Competența materială și temeiul legal de fond

- Potrivit art. 108 lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică se aprobă prin hotărâre a consiliului local sau a consiliului județean, după caz.
- Regula generală stipulată de art. 333 alin. (5) impune atribuirea contractelor de închiriere prin licitație publică. Cu toate acestea, legiuitorul a instituit o excepție expresă la art. 333 alin. (8) lit. g), stipulând că bunurile proprietate publică pot fi închiriate fără organizarea unei licitații publice, pe bază de procedură specifică aprobată de către titularul dreptului de proprietate, „în cazul bunurilor imobile proprietate publică sau al unor cote-părți din acestea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp”.
- Prin urmare, Consiliul Local Rupea are competența legală deplină de a stabili, prin hotărâre, normele procedurale interne sub forma unei proceduri specifice, atât timp cât sfera de aplicare se limitează strict la suprafețe de maximum 10 mp.

2. Tehnica legislativă și structura documentului

- Proiectul de hotărâre respectă structura formală obligatorie impusă de Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată. Preambulul indică corect actele declanșatoare, rapoartele compartimentelor, precum și ansamblul normativ aplicabil.
- Procedura specifică (Anexa nr. 1) definește riguros fluxul documentelor (cerere, acte ONRC, memoriu tehnic, certificate fiscale), filtrele de verificare tehnică de la nivelul compartimentelor de specialitate și modalitatea transparentă de stabilire a prețului (prin raportare la taxele locale aprobate sau evaluări ANEVAR).
- Contractul-cadru (Anexa nr. 2) acoperă clauzele esențiale cerute de Codul civil și Codul administrativ (obiect, durată, chirie, indexare, clauze de reziliere și pacte comisorii), asigurând protecția domeniului public și eliminarea riscurilor financiare (toate cheltuielile edilitare fiind mutate în sarcina locatarului).



3. Atribuțiile autorității deliberative

- Conform art. 129 alin. (2) lit. c) din Codul administrativ, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului. În aplicarea art. 129 alin. (6) lit. b), consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a orașului.
- Potrivit art. 139 alin. (3) lit. g), hotărârile privind administrarea patrimoniului se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali în funcție.

Concluzii

Raportat la considerentele de drept menționate, apreciez că Proiectul de hotărâre privind aprobarea Procedurii specifice de închiriere directă pentru suprafețe de maximum 10 mp îndeplinește toate condițiile de legalitate prevăzute de legislația în vigoare. Prezentul raport va însoți proiectul de hotărâre în cadrul dezbaterilor din comisiile de specialitate și din ședința plenului Consiliului Local.

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI RUPEA,
