

Nr. 8480/13.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului **proprietate privată** al Orașului Fieni, înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, compus din teren intravilan în suprafață de 3.005 mp și patru construcții (C1–C4) cu suprafața construită la sol de 822,9 mp, situate în U.A.T. Fieni, **localitatea Costești**, județul Dâmbovița, cu destinația desfășurării de activități de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Fieni nr. **8478/13.07.2026** în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, prin care se propune aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului proprietate privată a Orașului Fieni înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni (teren intravilan de 3.005 mp, nr. cadastral 70415, și construcțiile C1–C4, nr. cadastrale 70415-C1, 70415-C2, 70415-C3, 70415-C4), situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița;
- Studiul de oportunitate privind concesiunea imobilului proprietate privată a Orașului Fieni înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița, întocmit cu respectarea conținutului minim prevăzut la art. 308 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și înregistrat sub nr 8368/09.07.2026;
- Raportul de evaluare a imobilului întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Stana Marius, Legitimatie nr. 16241, data întocmirii 05.05.2026, care stabilește o valoare totală de piață de 3.078.600 lei / 590.000 euro;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, prin care se confirmă că bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, conform art. 308 alin. (4) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Fieni nr. [...../.....] privind aprobarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Fieni, din care rezultă că imobilul descris este înregistrat la poziția/pozițiile [.....] din inventarul domeniului privat;
- Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 43302/12.03.2026, eliberat de O.C.P.I. Dâmbovița – B.C.P.I. Târgoviște, care atestă că imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni aparține în cotă de 1/1 Orașului Fieni — domeniu privat;
- Faptul că terenul (poziția B1) și construcțiile C2, C3 și C4 (poziția B11) figurează expres în domeniul privat al Orașului Fieni, iar construcția C1, dobândită prin Contractul de vânzare autenticat sub nr. 5403/24.12.2019, a fost de asemenea trecută în domeniul privat al orașului prin hotărâre a Consiliului Local;
- Documentația de atribuire elaborată pentru organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă, incluzând Caietul de sarcini și Instrucțiunile pentru ofertanți, întocmite cu respectarea conținutului minim prevăzut de O.U.G. nr. 57/2019;

- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. b), precum și ale art. 302, art. 303, art. 305–331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, aplicabile bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale prin trimiterea expresă a art. 364 din același act normativ;
- Prevederile art. 136 alin. (1), (3), (4) și (8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Regulamentului privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând Orașului Fieni, aprobat prin Dispoziția Primarului Orașului Fieni nr. 3673/29.03.2021, aplicabil prin analogie și bunurilor din domeniul privat, în temeiul art. 364 din Codul administrativ;

În urma analizei documentației prezentate și a cadrului normativ incident, **considerăm** că inițierea, din oficiu, a procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița, este **oportună, legală și în interesul comunității locale**, pentru următoarele considerente:

I. Cu privire la oportunitatea concesionării

Imobilul ce urmează a fi concesionat este compus dintr-un teren intravilan în suprafață măsurată de 3.005 mp (categoria de folosință curți-construcții, teren împrejmuit) și din patru construcții cu destinație cadastrală industrială și edilitară: construcția C1 (fostă fabrică de produse alimentare), cu o suprafață construită la sol de 692,3 mp și o suprafață desfășurată de 856 mp, dezvoltată pe două niveluri, precum și construcțiile-anexă C2 (91,2 mp), C3 (23,6 mp) și C4 (15,9 mp), edificate în anul 2009. În prezent, capacitatea industrială a imobilului este subutilizată, hala C1 nemaifuncționând în scopul productiv pentru care a fost edificată, situație care generează costuri de conservare și expune patrimoniul privat al orașului unui proces progresiv de degradare fizică.

Concesionarea imobilului în vederea reactivării sale economice, prin desfășurarea de activități de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii — în deplin acord cu destinația cadastrală a construcțiilor — răspunde unei rațiuni de interes public local, întrucât asigură valorificarea eficientă a unui activ aflat în patrimoniul privat al orașului, conservarea și punerea în funcțiune a infrastructurii existente prin investiții suportate de concesionar, crearea de noi locuri de muncă pentru forța de muncă locală, precum și realizarea de venituri bugetare constante prin perceperea redevenței. Procedura este inițiată **din oficiu, la inițiativa concedentului**, în temeiul art. 308 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019, fundamentarea sa construindu-se exclusiv pe rațiuni de interes public local, iar nu ca urmare a vreunei propuneri înscrise a unui terț solicitant.

II. Cu privire la legalitatea concesionării

Sub aspectul regimului juridic al bunului, imobilul aparține în integralitate domeniului privat al Orașului Fieni. Potrivit art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019, dispozițiile referitoare la concesionarea bunurilor proprietate publică (art. 302–331) se aplică în mod corespunzător și bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, ceea ce conferă temei legal procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă a imobilului în cauză. Competența de aprobare a concesionării revine Consiliului Local, în temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a) din același act normativ, care reglementează atribuțiile autorității deliberative privind administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale.

Sub aspect procedural, toate condițiile prealabile organizării licitației publice au fost îndeplinite: studiul de oportunitate a fost elaborat și fundamentat tehnico-economic, financiar, social și de mediu, cu respectarea conținutului minim prevăzut la art. 308 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019; raportul de evaluare urmează a fi întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR independent, valoarea de piață și nivelul redevenței minime urmând a fi completate la momentul finalizării acestuia; avizul obligatoriu

al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a fost solicitat/obținut, conform art. 308 alin. (4) lit. g); iar documentația de atribuire (Caiet de sarcini și Instrucțiuni pentru ofertanți) a fost elaborată cu respectarea conținutului minim prevăzut la art. 312 și art. 317–326 din Codul administrativ.

Durata concesiunii se propune a fi stabilită la **20 (douăzeci) de ani** de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință al părților, în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească durata maximă legală de 49 de ani, conform art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019. Procedura aplicabilă este licitația publică deschisă, ca procedură standard reglementată de Codul administrativ, fiind valabilă cu minimum două oferte valabile la prima licitație, iar la reluare cu cel puțin o ofertă valabilă.

Proiectul de contract de concesiune va delimita expres bunurile de retur — terenul, construcțiile C1–C4 și investițiile impuse prin caietul de sarcini, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, în proprietatea Orașului Fieni la încetarea concesiunii — de bunurile proprii ale concesionarului. Eventualele lucrări de amenajare, adaptare funcțională sau reabilitare a construcțiilor vor fi puse în sarcina concesionarului cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. Concluzie

Față de considerentele expuse, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița, aparținând domeniului privat al Orașului Fieni, **îndeplinește condițiile de legalitate și de oportunitate** pentru a fi avizat de comisiile de specialitate ale Consiliului Local și supus dezbaterii și adoptării în ședința **ordinară** din data de **22.07.2026** a Consiliului Local al Orașului Fieni.

În situația în care propunerea va fi aprobată de Consiliul Local, se va proceda la organizarea și desfășurarea licitației publice pentru concesiunea imobilului, cu respectarea tuturor termenelor și procedurilor prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și de Regulamentul privind concesiunea bunurilor proprietate publică aparținând Orașului Fieni, aprobat prin Dispoziția Primarului Orașului Fieni nr. 3673/29.03.2021, aplicabil prin analogie bunurilor din domeniul privat.

Notă de conformitate: Prezentul raport de specialitate a fost întocmit în temeiul art. 136 alin. (3)–(4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu respectarea conținutului minim impus de lege. Actele normative invocate sunt în vigoare la data întocmirii (iunie 2026), O.U.G. nr. 57/2019 fiind actualizată inclusiv prin O.U.G. nr. 7/2026 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146 din 25 februarie 2026), ale cărei modificări nu afectează regimul juridic aplicabil concesiunii bunurilor din domeniul privat în prezenta speșă. Valorile financiare (valoarea de piață, redevența minimă, garanțiile) și datele procedurale de identificare marcate vizibil în text se vor completa la momentul finalizării Raportului de evaluare ANEVAR, respectiv pe măsura parcurgerii fluxului administrativ.

ÎNTOCMIT,
Consilier

GH. DEFTU

