

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului proprietate privată a Orașului Fieni înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni — teren intravilan în suprafață de 3.005 mp și patru construcții (C1, C2, C3, C4) —, situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița

Subsemnatul, **ing. Iulian Tăculescu**, Primar al Orașului Fieni, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în temeiul **art. 136 alin. (1) și (8)** din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun atenției și dezbaterii Consiliului Local al Orașului Fieni prezentul referat de aprobare, prin care fundamentez oportunitatea și legalitatea adoptării hotărârii privind concesiunea, prin licitație publică deschisă, a imobilului proprietate privată a Orașului Fieni descris în continuare.

I. Descrierea imobilului ce constituie obiectul concesiunii

Imobilul ce face obiectul prezentei proceduri aparține în integralitate **domeniului privat al Orașului Fieni** și este înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni (nr. CF vechi 1057), conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 43302/12.03.2026, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița — Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște. Imobilul este situat în județul Dâmbovița, U.A.T. Fieni, **localitatea Costești**, și se compune din:

- **teren intravilan**, număr cadastral 70415, în suprafață de 3.005 mp măsurată (3.000 mp din acte), având categoria de folosință „curți-construcții”, teren împrejmuit;
- **construcția C1**, număr cadastral 70415-C1, cu regim de înălțime de 2 niveluri, suprafață construită la sol de 692,3 mp și suprafață construită desfășurată de 856 mp, având destinația cadastrală de construcții industriale și edilitare (fostă fabrică de produse alimentare);
- **construcția C2**, număr cadastral 70415-C2, parter, suprafață construită la sol de 91,2 mp, construcție industrială și edilitară edificată în anul 2009;
- **construcția C3**, număr cadastral 70415-C3, parter, suprafață construită la sol de 23,6 mp, construcție-anexă edificată în anul 2009;
- **construcția C4**, număr cadastral 70415-C4, parter, suprafață construită la sol de 15,9 mp, construcție-anexă edificată în anul 2009.

Suprafața totală construită la sol a celor patru construcții este de **822,9 mp**. Conform Părții a III-a a cărții funciare, imobilul **nu este grevat de sarcini** (dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau alte sarcini).

Regimul juridic al proprietății este pe deplin clarificat: terenul (poziția B1) și construcțiile C2, C3 și C4 (poziția B11) figurează expres în domeniul privat al Orașului Fieni, dreptul de proprietate fiind dobândit prin lege, cu cota 1/1; construcția C1 a fost dobândită de Orașul Fieni prin Contractul de vânzare autenticat sub nr. 5403/24.12.2019 (poziția B2) și a fost ulterior inclusă în domeniul privat al orașului. Imobilul figurează în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Fieni, aprobat prin **Hotărârea**

Consiliului Local al Orașului Fieni nr. /, la pozițiile din inventarul domeniului privat (a se completa conform hotărârii de aprobare a inventarului domeniului privat al orașului).

II. Necesitatea și oportunitatea concesiunii

Inițierea prezentei proceduri se realizează **din oficiu, la inițiativa concedentului**, în temeiul art. 308 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019, pe considerente de interes public local, iar nu ca urmare a însușirii unei propuneri formulate de un terț. Imobilul, deși are un potențial economic ridicat conferit de hala industrială C1 și de anexele aferente, nu este în prezent valorificat, fapt ce determină atât imobilizarea unui activ patrimonial semnificativ, cât și riscul degradării progresive a construcțiilor în absența unei exploatare și întrețineri corespunzătoare.

Concesionarea prin licitație publică deschisă reprezintă modalitatea optimă de valorificare a imobilului, întrucât asigură: (i) atragerea de investiții private și reactivarea funcțională a halei industriale; (ii) obținerea unei surse constante de venit la bugetul local, sub forma redevenței; (iii) menținerea dreptului de proprietate al Orașului Fieni asupra bunului, care, la finalizarea concesiunii, revine în patrimoniul unității administrativ-teritoriale împreună cu investițiile impuse prin caietul de sarcini, cu titlu de bunuri de retur; precum și (iv) respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității și nediscriminării, specifice procedurilor competitive.

Destinația impusă viitorului concesionar este aceea de desfășurare a unor **activități de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii**, în deplin acord cu destinația cadastrală a construcțiilor (industriale și edilitare), valorificându-se astfel specificul real al halei industriale C1 și al anexelor.

III. Temeiul juridic

La fundamentarea prezentului referat de aprobare au fost avute în vedere următoarele acte normative, **în vigoare la data întocmirii (iunie 2026)**:

- **art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a)** din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ — atribuțiile consiliului local privind administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale;
- **art. 297 alin. (1) lit. b)** din O.U.G. nr. 57/2019 — concesionarea ca modalitate de valorificare/exercitare a dreptului de proprietate;
- **art. 302, art. 303, art. 305–331** din O.U.G. nr. 57/2019 — regimul juridic al concesiunii bunurilor, aplicabil corespunzător, prin trimiterea expresă a art. 364 din același cod, și bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale;
- **art. 306** din O.U.G. nr. 57/2019 — durata maximă legală a concesiunii (49 de ani);
- **art. 308** din O.U.G. nr. 57/2019 — inițierea concesiunii și conținutul studiului de oportunitate;
- **art. 136 alin. (1) și (8)** din O.U.G. nr. 57/2019 — procedura de elaborare, avizare și adoptare a proiectelor de hotărâri ale autorităților deliberative;
- **Regulamentul 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;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, pentru lucrările de amenajare/adaptare funcțională puse în sarcina concesionarului;

- **Legea nr. 554/2004** a contenciosului administrativ — pentru regimul căilor de atac, instanța competentă fiind Tribunalul Dâmbovița (Secția de contencios administrativ și fiscal).

Sub aspect jurisprudențial, se reține că, potrivit Deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 359 din 6 octombrie 2025, pronunțată în soluționarea unei sesizări pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale nu pot fi valorificate decât prin modalitățile expres prevăzute de Codul administrativ — darea în administrare, concesiunea, închirierea ori vânzarea prin licitație publică —, ceea ce confirmă temeinicia juridică a opțiunii pentru concesiunea prin licitație publică deschisă.

IV. Documentele care fundamentează propunerea

La elaborarea proiectului de hotărâre au stat următoarele documente:

- **Studiul de oportunitate** privind concesiunea imobilului înscris în C.F. nr. 70415 Fieni, întocmit cu respectarea conținutului minim prevăzut la art. 308 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019, înregistrat sub nr. 8368/09.07.2026;
- **Raportul de evaluare a proprietății imobiliare**, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, care stabilește valoarea de piață a imobilului și nivelul redevenței minime de pornire a licitației;
- **Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale (A.N.R.S.P.S.)**, prin care se confirmă neîncadrarea imobilului în infrastructura sistemului național de apărare, conform art. 308 alin. (4) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019;
- **documentația de atribuire**, cuprinzând Caietul de sarcini, Instrucțiunile pentru ofertanți, Formularele și Proiectul de contract de concesiune.

V. Elementele esențiale propuse spre aprobare

Având în vedere considerentele de mai sus, propun Consiliului Local al Orașului Fieni adoptarea hotărârii privind concesiunea, prin licitație publică deschisă, a imobilului înscris în C.F. nr. 70415 Fieni, situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița, aparținând domeniului privat al Orașului Fieni, cu destinația de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii, pe baza următoarelor elemente esențiale:

- **Modalitatea de valorificare:** concesiune prin licitație publică deschisă, ca procedură standard prevăzută de O.U.G. nr. 57/2019;
- **Modul de inițiere:** din oficiu, la inițiativa concedentului, în temeiul art. 308 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019;
- **Durata concesiunii:** 20 (douăzeci) de ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul scris al părților, fără a depăși durata maximă legală de 49 de ani prevăzută la art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019;
- **Redevența minimă de pornire a licitației:** 123.144 lei/an / 23.600 euro/an;
- **Valoarea de piață a imobilului:** 3.078.600 lei / 590.000 euro —conform Raportului de evaluare ANEVAR;
- **Garanția de participare.** Pentru participarea la licitație, fiecare ofertant are obligația de a constitui o garanție de participare, în cuantum de:

- 10.262 lei, reprezentând echivalentul pentru o lună a redevenței minime anuale (preț de pornire a licitației). Se va achita în contul nr. RO37TREZ2755006XXX0000772 deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4280310, sau la casieria Primăriei Orașului Fieni
- **Garanția de bună execuție.** La semnarea contractului, concesionarul are obligația de a constitui o garanție de bună execuție, destinată asigurării îndeplinirii obligațiilor contractuale, în cuantum de: 50 % din redevența anuală
- **Modalitatea de plată a redevenței:** trimestrial, în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății, conform termenelor stabilite prin contractul de concesiune;
- **Bunurile de retur:** la finalizarea concesiunii, terenul, construcțiile și investițiile impuse prin caietul de sarcini revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, în proprietatea deplină a Orașului Fieni;
- **Instanța competentă:** Tribunalul Dâmbovița (Secția de contencios administrativ și fiscal).

VI. Propunerea inițiatorului

Față de cele expuse, apreciind că sunt întrunite condițiile de legalitate și de oportunitate, **propun spre dezbatere și adoptare** Consiliului Local al Orașului Fieni proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă, a duratei, a redevenței minime de pornire și a documentației de atribuire aferente imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, situat în localitatea Costești, județul Dâmbovița.

INIȚIATOR,
PRIMARUL ORAȘULUI FIENI
ing. Iulian Tătulescu

