

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea, prin licitație publică deschisă, a imobilului proprietate privată a Orașului Fieni — teren intravilan în suprafață de 3.005 mp și 4 (patru) construcții (C1–C4) — situat în județul Dâmbovița, U.A.T. Fieni, localitatea Costești, înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, având destinația de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii

Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în temeiul **art. 308 alin. (4)** din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „*Codul administrativ*”), coroborat cu **art. 362 alin. (3)** din același act normativ — potrivit căruia dispozițiile privind concesionarea bunurilor aparținând domeniului public se aplică în mod corespunzător și bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale — și cu dispozițiile **art. 302–331** din Codul administrativ, precum și cu 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.

Studiul fundamentează, din punct de vedere tehnico-economic, financiar, social, juridic și de mediu, oportunitatea concesionării imobilului identificat în Capitolul I și cuprinde elementele minime obligatorii prevăzute la art. 308 alin. (4) lit. a)–g) din Codul administrativ. Procedura de concesionare se inițiază **din oficiu, la inițiativa concedentului**, în temeiul art. 308 alin. (1) din Codul administrativ, pe rațiuni de interes public local privind valorificarea eficientă a patrimoniului privat al orașului, iar nu ca urmare a unei propuneri înscrise a unei persoane interesate.

Capitolul I — Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat [art. 308 alin. (4) lit. a)]

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea **întregului imobil** — teren și construcții — proprietate privată a Orașului Fieni, situat în județul Dâmbovița, U.A.T. Fieni, **localitatea Costești**, înscris în **Cartea Funciară nr. 70415 Fieni**, astfel cum rezultă din Extrasul 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 se compune din teren intravilan în suprafață măsurată de **3.005 mp** (3.000 mp din acte), categoria de folosință curți-construcții, teren împrejmuit, și din **4 (patru) construcții**, după cum urmează:

Element	Nr. cadastral	Suprafață	Observații / Referințe
Teren intravilan	70415	3.005 mp măsurată (3.000 mp din acte)	Categoria de folosință: curți-construcții; teren împrejmuit
Construcția C1	70415-C1	692,3 mp la sol / 856 mp desfășurată	2 niveluri; construcții industriale și edilitare (fostă fabrică de produse alimentare)
Construcția C2	70415-C2	91,2 mp la sol	Parter; edificată în anul 2009; construcții industriale și edilitare
Construcția C3	70415-C3	23,6 mp la sol	Parter; edificată în anul 2009; construcție-anexă
Construcția C4	70415-C4	15,9 mp la sol	Parter; edificată în anul 2009; construcție-anexă
TOTAL construit la sol	—	822,9 mp	Cele patru construcții cumulate

Regimul juridic al proprietății. Imobilul aparține în integralitate **domeniului privat** al Orașului Fieni, dreptul de proprietate fiind deținut în cotă de 1/1, liber de orice sarcini, astfel cum rezultă din Partea a III-a a extrasului de carte funciară („Sarcini — NU SUNT”). Terenul (poziția B1) și construcțiile C2, C3 și C4 (poziția B11) figurează expres în domeniul privat al orașului, fiind dobândite prin lege; construcția C1 a fost dobândită prin Contractul de vânzare autenticat sub nr. 5403/24.12.2019 de S.P.N. Suditu Alexandru Cezar și a fost ulterior trecută în domeniul privat al orașului prin hotărâre a Consiliului Local.

Imobilul este identificat în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Fieni, aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local al Orașului Fieni nr. din** *(a se completa numărul și data hotărârii de aprobare a inventarului domeniului privat)*, la **pozițiile** *(teren) și* **(construcții)** *(a se completa pozițiile din inventar)*.

Amplasament și utilități. Imobilul este situat în intravilanul localității Costești, U.A.T. Fieni, cu acces din drum public. Construcția principală C1, cu regim de înălțime de două niveluri și o suprafață construită desfășurată de 856 mp, are destinația cadastrală de construcții industriale și edilitare (fostă fabrică de produse alimentare) și este aptă, prin configurația sa, desfășurării de activități de producție industrială și/sau depozitare, în vreme ce construcțiile C2, C3 și C4 reprezintă spații-anexă cu rol funcțional complementar.

Capitolul II — Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii [art. 308 alin. (4) lit. b)]

a) Aspecte de ordin economic și financiar

Concesionarea imobilului — compus din teren în suprafață de 3.005 mp și cele patru construcții cu o suprafață construită la sol cumulată de 822,9 mp — va genera venituri certe și recurente la bugetul local al Orașului Fieni, sub forma redevenței anuale datorate de concesionar pe întreaga durată a contractului, contribuind totodată la creșterea bazei de impozitare locale prin impozitele și taxele aferente activității economice ce se va desfășura la locație și prin eventualele investiții realizate de concesionar.

Prin concesionare, Orașul Fieni este degrevat de cheltuielile de întreținere, conservare, pază și asigurare a imobilului care, în absența unei utilizări active, este expus degradării fizice progresive — risc cu atât mai semnificativ în cazul unei hale industriale dezafectate. Valorificarea prin concesiune transferă sarcina exploatarei și întreținerii curente către concesionar, asigurând totodată punerea în circuitul economic a unui activ subutilizat.

Concesionarul va fi obligat, prin caietul de sarcini și prin contractul de concesiune, să execute pe cheltuiala proprie lucrările de amenajare, reabilitare și adaptare funcțională a spațiilor în vederea desfășurării activității asumate, cu obținerea prealabilă a tuturor avizelor și autorizațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu acordul prealabil al concedentului.

Sub aspectul viabilității economice, valorificarea unui ansamblu industrial cu hală de producție și platformă betonată, racordat la utilități, răspunde cererii existente la nivel local și zonal pentru spații apte activităților de producție, depozitare și logistică, în contextul în care oferta de astfel de spații în zona de nord a județului Dâmbovița este limitată.

b) Aspecte de ordin juridic

Concesionarea imobilului proprietate privată a Orașului Fieni se realizează prin **licitație publică deschisă**, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit **art. 362 alin. (3)** din Codul administrativ, dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor din domeniul privat, respectiv prin aplicarea prevederilor art. 302–331 din același act normativ.

Bunurile imobile proprietate privată a unității administrativ-teritoriale se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune — condiție îndeplinită în cauză, imobilul fiind înscris în C.F. nr. 70415 Fieni. Concesionarea constituie un instrument curent de administrare eficientă a patrimoniului, permițând atragerea investițiilor private în sprijinul unor obiective de interes economic local, cu menținerea dreptului de proprietate al orașului asupra bunului.

c) Aspecte de ordin social

Punerea în exploatare a ansamblului industrial prin concesionare este de natură să genereze locuri de muncă la nivelul localității Costești și al Orașului Fieni, atât în faza de amenajare/reabilitare a spațiilor, cât și, ulterior, în cadrul activității de producție, depozitare sau prestări servicii desfășurate de concesionar. Crearea de oportunități de angajare pentru forța de muncă locală contribuie la diminuarea fenomenului de migrație economică și la consolidarea economiei locale.

Reintegrarea în circuitul economic a unui obiectiv industrial aflat în prezent în neutilizare contribuie, totodată, la îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei și la valorificarea infrastructurii existente, cu efecte pozitive asupra comunității locale.

d) Aspecte privind protecția mediului

Realizarea obiectivului propus de concesionar se va desfășura cu respectarea integrală a legislației în vigoare privind protecția mediului, în special a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât impactul activității și al lucrărilor de amenajare asupra factorilor de mediu să fie minim și conform normelor aplicabile.

În considerarea destinației industriale a imobilului, concesionarul va fi obligat, prin caietul de sarcini și prin contractul de concesiune:

- să obțină, anterior începerii oricărei activități, toate avizele, acordurile și autorizațiile de mediu prevăzute de lege pentru activitatea concret desfășurată, inclusiv, dacă este cazul, autorizația de mediu;
- să gestioneze conform deșeurile rezultate din activitate și din lucrările de amenajare, cu interdicția abandonării sau depozitării acestora pe domeniul public ori privat al orașului, și să încheie contract de salubritate cu un operator autorizat;
- să gestioneze substanțele și materialele utilizate în procesul de producție cu respectarea normelor de securitate și sănătate în muncă și a normelor privind deșeurile, inclusiv cele periculoase, după caz;
- să nu producă modificări ale echilibrului ecologic și să asigure întreținerea spațiilor verzi adiacente, pe cheltuiala proprie;
- să asigure gestionarea corespunzătoare a apelor uzate și meteorice, fără afectarea regimului apelor subterane sau de suprafață și cu respectarea stabilității generale și locale a zonei.

Capitolul III — Nivelul minim al redevenței [art. 308 alin. (4) lit. c)]

Nivelul minim al redevenței, care va constitui prețul de pornire la licitație, s-a stabilit pe baza **Raportului de evaluare** întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Stana Marius, Legitimatie nr. 16241, data întocmirii 05.05.2026, care stabilește o valoare 123.144 lei/an / 23.600 euro/an.

Datele de identificare ale raportului de evaluare sunt: nr. comandă DA40269739, data întocmirii 05.05.20206, evaluator Stana Marius, legitimație ANEVAR nr. 16241.

Element	Nr. cadastral / C.F.	Suprafață	Valoare EURO	Valoare LEI
Teren intravilan	70415	3.005 mp	53.620	279.795
Construcția C1	70415-C1	856 mp desf.	457.500	2.387.220
Construcția C2	70415-C2	91,2 mp	55.470	289.440
Construcția C3	70415-C3	23,6 mp	14.490	75.595
Construcția C4	70415-C4	15,9 mp	8.920	46.550
TOTAL	—	—	590.000	3.078.600

(Curs de referință B.N.R. la data evaluării: 1 euro = **5,2180 lei** —conform Raportului de evaluare ANEVAR.)

Modul de determinare a redevenței minime. În aplicarea criteriilor prevăzute la art. 307 alin. (5) din Codul administrativ — proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului, valoarea de piață a bunului și corelarea redevenței cu durata concesiunii — redevența minimă anuală se stabilește astfel încât valoarea de piață a imobilului, rezultată din raportul de evaluare, să fie recuperată pe durata concesiunii. Raportând valoarea totală de piață a imobilului la durata concesiunii de 20 (douăzeci) de ani, rezultă o redevență minimă anuală (preț de pornire a licitației) după cum urmează:

Valoarea de piață a imobilului: 3.078.600 lei (echivalent 590.000 euro); redevența minimă anuală (preț de pornire): 123.144 lei/an (echivalent 23.600 euro/an), la cursul B.N.R. de la data evaluării.

Redevența se va indexa anual cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, dacă prin contractul de concesiune nu se prevede altfel. Raportul de evaluare nu conține T.V.A. Garanția de participare la licitație și garanția de bună execuție a contractului se vor cuantifica în funcție de nivelul redevenței rezultat din evaluare, valorile urmând a fi stabilite în documentația de atribuire: garanție de participare **10.262lei**; garanție de bună execuție **50 % din redevența anuală.**

Capitolul IV — Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii [art. 308 alin. (4) lit. d)]

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019, coroborat cu art. 302–331 din același act normativ, încheierea contractului de concesiune pentru imobilul identificat în Capitolul I se va realiza în urma organizării și desfășurării procedurii de **licitație publică deschisă.**

Licitatia publică reprezintă procedura de drept comun, obligatorie, pentru atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale,

asigurând respectarea principiilor prevăzute expres la art. 311 din Codul administrativ: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență. Recurgerea la licitația publică deschisă garantează accesul nelimitat al oricărui operator economic interesat, obținerea celui mai bun nivel al redevenței prin mecanismul concurențial și conformitatea deplină a procedurii cu exigențele legale.

Inițierea procedurii. Procedura de concesionare se inițiază **din oficiu, la inițiativa concedentului**, în temeiul art. 308 alin. (1) din Codul administrativ, întemeiată pe rațiuni de interes public local privind valorificarea eficientă a unui bun din domeniul privat al orașului aflat în prezent în neutilizare, iar nu ca urmare a unei propuneri de concesionare însoțite de la o persoană interesată, în sensul art. 308 alin. (2)–(3) din Cod.

Capitolul V — Durata estimată a concesiunii [art. 308 alin. (4) lit. e)]

Potrivit art. 306 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 — aplicabil în mod corespunzător și bunurilor din domeniul privat — contractul de concesiune se încheie pentru o durată care nu poate depăși **49 de ani**, începând de la data semnării lui, și poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Concedentul apreciază că durata adecvată pentru concesionarea imobilului descris, care să permită concesionarului recuperarea investițiilor de amenajare și reabilitare a halei industriale și a anexelor, precum și exploatarea eficientă a activității de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii, în condiții de continuitate și permanență, este de **20 (douăzeci) de ani** de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, fără a depăși durata maximă legală de 49 de ani.

Această durată este considerată rezonabilă și proporțională cu natura activității, cu amploarea investițiilor necesare punerii în funcțiune a obiectivului industrial și cu specificul imobilului, asigurând totodată menținerea unui control adecvat al concedentului asupra exploatarei bunului proprietate privată a Orașului Fieni și corelarea cerută de art. 307 alin. (5) lit. c) din Cod între nivelul redevenței și durata concesiunii.

Capitolul VI — Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare [art. 308 alin. (4) lit. f)]

Se preconizează că finalizarea procedurii de concesionare — inclusiv semnarea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător — se va realiza, ca regulă, în termen de aproximativ **90 de zile** de la data aprobării, prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Fieni, a prezentului studiu de oportunitate și a documentației de atribuire (inclusiv a caietului de sarcini).

Acest termen estimativ cuprinde, în principal, următoarele etape procedurale:

- publicarea anunțului de licitație, cu respectarea termenului legal minim dintre publicarea anunțului și data-limită de depunere a ofertelor;

- depunerea, deschiderea și evaluarea ofertelor de către comisia de evaluare, cu întocmirea procesului-verbal și a raportului procedurii;
- comunicarea rezultatului procedurii către ofertanți și soluționarea eventualelor contestații;
- semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător, cu respectarea termenului legal de așteptare de 20 de zile calendaristice de la comunicarea rezultatului, anterior încheierii contractului.

Termenele efective se vor stabili prin documentația de atribuire, cu respectarea termenelor minime imperative prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019 și de Regulamentul de concesiune aplicabil.

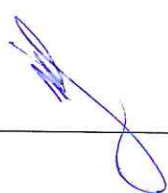
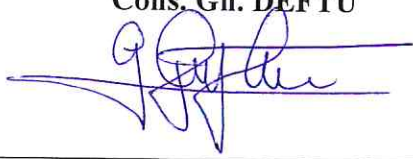
Capitolul VII — Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare [art. 308 alin. (4) lit. g)]

Potrivit art. 308 alin. (4) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019, studiul de oportunitate cuprinde avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale (A.N.R.S.P.S.) și al Statului Major General privind încadrarea sau neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz.

În acest scop, concedentul a întocmit și a transmis documentația prevăzută de legislația în vigoare în vederea obținerii avizului obligatoriu. În urma analizei documentației transmise, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a emis **Avizul** prin care se confirmă că bunul ce face obiectul concesiunii — teren în suprafață de 3.005 mp și construcțiile C1–C4, situate în U.A.T. Fieni, localitatea Costești, județul Dâmbovița, nr. cadastrale 70415 și 70415-C1...C4, înscrise în C.F. nr. 70415 Fieni — **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare. *(Numărul, data și conținutul avizului se vor completa după obținerea efectivă a acestuia.)*

Avizul A.N.R.S.P.S. face parte integrantă din prezentul studiu de oportunitate și se atașează acestuia.

Studiul de oportunitate se supune aprobării Consiliului Local al Orașului Fieni și constituie, potrivit art. 308 alin. (6) din Codul administrativ, fundamentul aprobării concesiunii și al elaborării caietului de sarcini al concesiunii [art. 308 alin. (7)].

Aprobat, PRIMARUL ORAȘULUI FIENI Ing. Iulian TATULESCU 	Întocmit, Compartimentul de specialitate Cons. Gh. DEFTU 
--	---