



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
BALOTEȘTI



HOTĂRÂRE

**privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea
concesionării prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat
în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar
cadastral 68577**

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) **art. 3 și art. 4** din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- b) prevederile **art. 871** din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- c) **art. 81** din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) **129 alin. (2) lit. c)** din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Balotești, nr. 1847/02.02.2026;
 - b) raportul de specialitate al compartimentului juridic, înregistrat cu numărul 1848/02.02.2026;
 - c) plângerea prealabilă formulată de USR Filiala Balotești, înregistrată la sediul primăriei comunei Balotești sub nr. 699/16.01.2026
 - d) HCL nr. 68/2025 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577
 - e) avizul comun al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Balotești;
- În temeiul **art. 139 alin (3) lit. g)** și **art. 196 alin. (1) lit. a)** din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALOTEȘTI

întrunit în ședință extraordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea concesionării prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577.

Art. 2. Se aprobă anularea procedurii de licitație publică privind concesionarea imobilului-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577..

Art. 3. Primarul comunei Balotești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei Balotești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Balotești și Prefectului Județului Ilfov și se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Mariana COJOCARIU

DATCU DANA AMALIA



Nr. 04

Adoptată în ședința din **02 februarie 2026**

cu un nr. de 9 voturi

din nr. total de 11 consilieri prezenți

Consilieri în funcție: 17

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de Hotărâre a Consiliului local Balotești privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577.

În cadrul ședinței ordinare a consiliului local din data de 19.12.2025, autoritatea deliberativă a adoptat hotărârea nr. 68, prin care s-a aprobat concesiunea prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577

Ulterior, USR Filiala Balotești, prin Președinte Alexandru Mihai, în temeiul art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, a înaintat Plângerea prealabilă înregistrată la sediul primăriei comunei Balotești sub nr. 699/16.01.2026 prin care solicită revocarea HCL nr. 68/2025. Plângerea prealabilă este semnată și însoțită de către trei consilieri locali, și anume: Alexandru MIHAI, Cătălin GHÎȚĂ, Florin CAZACU.

Termenul de aprobare sau respingere a plângerii prelabile de către consiliul local al comunei Balotești este de 30 zile (prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ).

Analizând motivele plângerii prelabile și luând în calcul discuțiile din spațiul public, consider că este necesară revocarea hotărârii nr. 68/19.12.2025, anularea licitației publice, urmând ca mai apoi să se modifice/actualizeze documentația de atribuire, caietul de sarcini și contractul de concesiune.

În temeiul art. 129, alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.a), art. 136, art. 139, alin (3) lit.g) și art. 196 alin. (1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței Consiliului local Balotești supus dezbaterii **numai** dacă este însoțit de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator,

Si tinand cont de cele precizate mai sus:

SUPUN SPRE APROBARE

proiectul de hotarare privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577

Inițiator,

PRIMAR

PRETORIAN CRISTIAN ȘTEFĂN

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere HCL nr. 68/2025 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, număr cadastral 68577, USR Filiala Balotești a formulat plângerea prealabilă, înregistrată la sediul primăriei comunei Balotești sub nr. 699/16.01.2026.

Prin plângerea prealabilă se solicită revocarea HCL nr. 68/2025.

Termenul de aprobare sau respingere a plângerii prealabile de către consiliul local al comunei Balotești este de 30 zile (prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ).

Luând în considerare cele mai sus expuse, motivele invocate în plângerea prealabilă și discuțiile din spațiul public, apreciez că este necesară revocarea hotărârii nr. 68/19.12.2025. Revocarea este definită adeseori ca fiind operațiunea juridică prin intermediul căreia organul emitent scoate din vigoare un act.

Prin revocarea hotărârii în cauză, se impune și anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, conform art. 320 din Codul administrativ:

"(1) Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20), concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311."

Tinând cont de cele prezentate, Compartimentul juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Balotesti, considera ca sunt îndeplinite condițiile legale și prezintă prezentul raport pentru a însoți Proiectul de hotărâre privind **revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, număr cadastral 68577.**

Compartiment juridic

Jr. Ramona Mihaela DRAGHICI

Catre:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALOTESTI

Domnilor si doamnelor consilieri locali

PRIMARUL COMUNEI BALOTESTI

In atentiea domnului Pretoian Cristian STEFAN

Spre stiinta:

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI BALOTESTI

In atentiea domnei Mariana COJOCARIU, in calitate de Secretar General

Referitor:

Nelegalitate HCL nr. 68/19.12.2025

Data:

15.01.2026

Stimați Domni, Stimate Doamne,

USR Filiala Balotești prin Președinte Alexandru MIHAI, e-mail: contact@acasainbalotesti.ro, tel. 0722650718.

Subsemnații:

- | | | |
|--|-------------------|-----------------|
| 1. Alexandru MIHAI, identificat cu CNP | , CI seria IF nr. | , domiciliat in |
| Balotesti, str. | | |
| 2. Cătălin GHIȚA, identificat cu CNP | , CI seria IF nr. | , domiciliat in |
| Balotesti, | | |
| 3. Florin CAZACU, identificat cu CNP | , CI seria IF nr. | , domiciliat in |
| Balotesti, | | |

în calitate de Consilieri Locali în cadrul Consiliului Local al U.A.T. Balotești,

in temeiul prevederilor art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, formulez prezenta:

PLANGERE PREALABILA

Prin care va solicitam sa dispuneti revocarea Hotararii Consiliului Local al comunei Balotesti nr. 68/19.12.2025 pentru aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unui imobil-teren in suprafata de 354.716 mp, aflat in proprietatea privata a Comunei Balotesti, judetul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577

Avand in vedere urmatoarele:

In data de 19.12.2025 a fost aprobata Hotararea Consiliului Local al comunei Balotesti nr. 68/19.12.2025 *pentru aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unui imobil-teren in suprafata de 354.716 mp, aflat in proprietatea privata a Comunei Balotesti, judetul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577 (in continuare „Hotararea”) (Anexa 1 – Hotararea)*

Consilierii locali din partea formatiunii USR au votat impotriva proiectului Hotararii, deoarece au constatat mai multe vicii de legalitate, care conduc la nelegalitatea Hotararii, dupa cum urmeaza:

1. Redeventa minima este stabilita la o valoare neresonanta, diminuată fata de valoarea terenului, in fapt o posibila fraudă a bugetului local.

Prin HCL s-a stabilit o redeventa de minim 2,25 lei/an/mp, echivalent a 110,25 lei/mp calculat la un total cumulat pe 49 de ani, adica sub 22 euro/mp.

Evaluând prețul terenului pornind de la redeventa minima vom constata ca primind “rate anuale” (redeventa) timp de 50 de ani, prin Metoda Actualizării Fluxurilor de Numerar (Discounted Cash Flow - DCF), la o rata de actualizare (*de exemplu*) de 5%, UAT nu recupereaza nici macar valoarea actuala a terenului, fara sa mai vorbim de prejudiciile cauzate prin lipsa eventualelor dobânzi pe care UAT le-ar fi incasat de-a lungul acestor ani, daca ar fi valorificat terenul si ar fi incasat “pretul” in prezent.

Avand in vedere ca pretul pe vanzare a terenurilor in Balotesti depaseste 30 euro/mp cu plata imediata, constatam asadar ca UAT “valorifica” terenul prin concesiune pe 49 de ani, pentru o valoare actualizata la zi de sub 7 euro/mp (la o rata de actualizare de 5%), ceea ce evidentiaza prejudicierea bugetului local cu aprox. 7.000.000 euro (20 euro/mp *254.000mp).

Mai mult, Studiul de oportunitate fundamenteaza nivelul redeventei prin raportare la art. 17 din Legea 50/1991, aratând ca valoarea terenului (rezultata din evaluare) trebuie recuperata prin redeventa intr-un termen de maximum 25 de ani, stabilind redeventa minima 2,25 lei/mp/an.

Cu toate acestea, documentatia de atribuire si contractul instituie un termen de gratie de 3 ani in care redeventa nu se aplica.

In lipsa unei justificari economico-financiare clare, aceasta structura:

- compromite chiar rationamentul de „recuperare in 25 ani” invocat in studiu;
- ridica un dubiu serios ca redeventa minima a fost stabilita fara o fundamentare reala, in conditii de contradictie interna intre actele aprobate (studiu vs. caiet/contract);
- poate conduce la un mecanism care nu asigura protejarea patrimoniului UAT si utilizarea eficienta a bunului, fiind afectat de lipsa motivarii si de incoerenta.

2. Materialele esentiale nu au fost aduse la cunostinta consilierilor locali pentru a vota in cunostinta de cauza.

Conform art 308 din OUG 57/2019:

(4) Initiativa concesiunii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate care sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente:

- a) descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;*
- b) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii;*
- c) nivelul minim al redeventei;*
- d) procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica si justificarea alegerii procedurii;*
- e) durata estimata a concesiunii;*
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;*
- g) avizul obligatoriu al Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale si al Statului Major General privind incadrarea obiectului concesiunii in infrastructura sistemului national de aparare, dupa caz; (...)"*

Desi in studiul de oportunitate se vorbeste despre valoarea minima a redeventei, raportul de evaluare nu a fost pus la dispozitia consilierilor locali. De asemenea, in contractul de concesiune se specifica la art. 3 *"(3) Dupa schimbarea categoriei de folosinta de catre concesionar si pentru mentinerea echilibrului concesiunii, se va reevalua redeventa de catre un expert evaluator autorizat ANEVAR, si se va actualiza prin hotarare de consiliu local."*

Si aceasta clauza este neclara deoarece nu prevede cine are initiativa si daca UAT este obligat sa reduca redeventa, daca valoarea de folosinta va fi diminuata. In concluzie, redeventa are un element aleatoriu care nu este suficient reglementat si poate impiedica libera concurenta dintre ofertanti.

Mai mult, in lipsa unei reglementari clare, exista riscul prejudicierii bugetului local si in viitor prin reducerea redeventei (deoarece expertul evaluator poate considera ca terenul de sub constructii nu mai are o valoare economica pe durata constructiei), desi constructia n-ar fi existat daca nu ar fi existat terenul, insa in lipsa unei reglementari clare a conditiilor de modificare a redeventei o astfel de ipoteza este reala.

3. Conform planselor PUG, terenul este afectat de servituti de utilitati publice (magistrale de transport titei), ceea ce ar putea afecta viitorul proiect.

Pentru transparenta si pentru a nu afecta procedura de concesiune (inclusiv din perspectiva liberei concurente), UAT ar fi trebuit sa clarifice si sa comunice prioritar regimul juridic si urbanistic al terenului (servituti/culoare de protectie pentru magistrale de transport titei), precum si consecintele asupra utilizarii terenului si asupra posibilitatii de edificare. In masura in care proiectul presupune lucrari/constructii in zona de protectie/siguranta, acestea sunt conditionate de obtinerea avizelor/acordurilor impuse (in special de la operatorul conductei).

4. HCL si documentatia este neclara si cu privire la categoria de folosinta a terenului

In *“STUDIUL DE OPORTUNITATE privind concesiunea prin licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 354.716 mp, apartinând domeniului privat al Comunei Balotesti, cu numar cadastral 68577, situat in extravilanul comunei Balotesti, tarla 134, parcela 553”*, la final se specifica faptul ca terenul trebuie scos din categoria de folosinta agricola *islaz*.

In extrasul CF, terenul figureaza ca teren arabil iar in studiul de oportunitate ca *islaz*.

Conform art. 5 din Legea nr. 86 din 27 iunie 2014 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

*“Articolul 5 (1) Pajistile se folosesc pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje.
(2) Se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor din extravilanul localitatilor.”*

Or, regimul juridic al terenului ce face obiectul contractului de concesiune este esential pentru scopul HCL deoarece, astfel cum rezulta din documentele prezentate consilierilor locali spre aprobare, terenul pare neconstruibil.

5. Nelegalitatea clauzei privind „optiunea de cumparare” la expirarea concesiunii (depasirea obiectului HCL)

HCL aproba concesiunea terenului si documentatiile aferente, insa contractul aprobat ca anexa introduce o dispozitie potrivit careia, la expirarea concesiunii, concesionarul „va putea cumpara imobilul concesionat”.

Aceasta dispozitie:

- excede cadrul juridic al concesiunii si tinde sa prefigureze/angajeze o operatiune de instrainare a unui bun apartinând UAT, care are regim juridic distinct (hotarâre distincta, conditii si procedura proprie);
- intra in contradictie cu fundamentarea din studiul de oportunitate, care arata expres ca vânzarea nu este recomandata, tocmai pentru protejarea interesului public/local.

- este cu atât mai problematică cu cât terenul are regim extravilan agricol, iar extrasul CF indică incidența Legii nr. 17/2014 (regim special la vânzare/preemptiune), ceea ce confirmă că orice „cumpărare” este supusă unei proceduri legale distincte, ce nu poate fi anticipată într-un contract de concesiune.
6. Contractul conține clauze contractuale improprii/ambigue care pot produce efecte contrare legii și interesului public, respectiv Contractul aprobat conține soluții juridice discutabile, precum:
- „desființarea de plin drept” pentru neplata redevenței 12 luni, „fără intervenția instanței” – formulare susceptibilă de litigii și probleme de opozabilitate, mai ales în raport cu înscrierea dreptului în CF, clauza este scrisă impropriu;
 - „suspendarea de drept” a contractului dacă nu se finalizează investiția în 48 luni – mecanism neclar (în mod obișnuit se reglementează rezilierea/penalități/execuție garanții), putând bloca remedii și creând incertitudine juridică;
 - plafonarea „justei despăgubiri” la „până la 10%” din valoarea imobilului în ipoteza modificării unilaterale – soluție care poate contraveni ideii de despăgubire „justă” raportată la prejudiciul efectiv.

Toate aceste neclarități duc la vicierea concurenței în cadrul procedurii de achiziție publică, la vicierea consimțământului consilierilor locali care au aprobat HCL și în ultima instanță la nulitatea HCL contestate.

Pentru toate aceste motive solicităm revocarea HCL nr. 68/19.12.2025.

Va rugăm să ne comunicați răspunsul dvs. la prezenta sesizare, la adresa de e-mail: contact@acasainbalotesti.ro

Cu stimă,

USR Filiala Balotești
prin Președinte Alexandru MIHAI

Data: 16.01.2026

Subsemnații

Alexandru MIHAI

Cătălin GHITA

Florin CAZACU

COMISIILE DE SPECIALITATE DIN CADRUL CONSILIULUI LOCAL BALOTEȘTI

AVIZ

Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Balotești, analizând în ședința de lucru **Proiect de Hotărâre privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 68/2025 pentru aprobarea concesiionării prin licitație publică a unui imobil-teren în suprafață de 354.716 mp, aflat în proprietatea privată a Comunei Balotesti, județul Ilfov, tarla 134, parcela 553, numar cadastral 68577**, îl avizează favorabil și propun Consiliului local să-l aprobe în forma în care a fost prezentat.

COMISIA NR.1

Președinte,

Datcu Oana - Amalia

Secretar,

Elefterie Gheorghe

Membri,

Avram Cristian

Samoilă Cornel

Andrei Ionuț - Bogdan

COMISIA NR.2

Președinte,

Iosif Cristian - Silviu

Secretar,

Ionită Marian

Membri,

Sandu Constantin

Datcu Oana-Amalia

Ghiță Cătălin

COMISIA NR.3

Președinte,

Avram Cristian

Secretar,

Sterescu Gheorghe - Claudiu

Membri,

Sandu Constantin

Marin Cornel

Todirică Mirel

COMISIA NR.4

Președinte,

Tălmăciu Florin

Secretar,

Marin Cornel

Membri,

Iosif Cristian - Silviu

Sabău Florin - Dumitru

Ion Tudorel - Marian

COMISIA NR.5

Președinte,

Andrei Ionuț - Bogdan

Secretar,

Tălmăciu Florin

Membri,

Elefterie Gheorghe

Mihai Alexandru

Cazacu Florin