

Anexa nr. 3

la Hotărârea Consiliului Local al Orașului Fieni nr. 72 /29.07.2026

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea 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 4 construcții),
situat în localitatea Costești, U.A.T. Fieni, județul Dâmbovița*

Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat de concedent — Orașul Fieni, prin Primar — în temeiul art. 308 alin. (7) și art. 312 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pe baza Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Fieni nr. _____, și constituie parte integrantă a documentației de atribuire a contractului de concesiune. Regimul juridic al concesionării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se realizează prin aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor art. 302–331 din O.U.G. nr. 57/2019, potrivit trimiterii exprese a art. 364 din același act normativ, precum și a Regulamentului privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni, aprobat prin Dispoziția Primarului Orașului Fieni nr. 3673/29.03.2021, aplicat prin analogie și bunurilor din domeniul privat.

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Concedentul

Denumire concedent	Orașul Fieni, prin Primar
Cod de identificare fiscală	4280310
Sediul	Str. Ing. Aurel Rainu nr. 67, orașul Fieni, cod poștal 135100, județul Dâmbovița
Date de contact	Telefon: 0245774070 Fax: 0245774073 E-mail: fieni Web: www.primaria-fieni.ro
Persoana de contact	Ing. Iulian TATULESCU - Primar

1.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii îl constituie **întregul imobil** — teren și construcții — proprietate privată a Orașului Fieni, înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni (provenită din conversia CF 1057), situat în județul Dâmbovița, U.A.T. Fieni, localitatea Costești, astfel cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 43302/12.03.2026, eliberat de O.C.P.I. Dâmbovița — B.C.P.I. Târgoviște. Imobilul are categoria de folosință curți-construcții, este teren împrejmuit, și se compune din următoarele elemente:

Element	Nr. cadastral	Suprafață	Observații / Destinație cadastrală
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)

Element	Nr. cadastral	Suprafață	Observații / Destinație cadastrală
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, fiind liber de orice sarcini (Partea a III-a a cărții funciare — „NU SUNT”). Terenul (poziția B1) și construcțiile C2, C3 și C4 (poziția B11) figurează expres în domeniul privat al orașului, fiind dobândite prin lege, în cotă de 1/1. Construcția C1 a fost dobândită prin Contractul de vânzare autenticat sub nr. 5403/24.12.2019 și trecută în domeniul privat al orașului prin hotărâre a Consiliului Local. Imobilul figurează în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Fieni, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____, la pozițiile _____.

Înscrierea în cartea funciară. Imobilul este înscris în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune, condiție de validitate prevăzută sub sancțiunea nulității absolute. Dreptul de concesiune se va înscrie în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni ulterior semnării contractului.

1.3. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Concesionarul are obligația de a exploata imobilul exclusiv pentru desfășurarea de **activități de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii**, în acord cu destinația cadastrală a construcțiilor (construcții industriale și edilitare). Schimbarea destinației bunului concesionat este interzisă fără acordul prealabil, scris, al concedentului. Concesionarul are obligația de a întrebuința bunul potrivit destinației sale, asigurând exploatarea eficientă a acestuia.

1.4. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele urmărite de concedent

Concedentul urmărește, prin concesionarea imobilului, atingerea următoarelor obiective de ordin economic, financiar, social și de mediu:

- **obiective economice și financiare:** punerea în valoare a unui activ neutilizat din patrimoniul privat al orașului, atragerea de investiții private, generarea de venituri la bugetul local din redevența anuală și degrevarea concedentului de cheltuielile de conservare, întreținere și pază a imobilului;
- **obiective sociale:** crearea de locuri de muncă la nivel local și stimularea activității economice în localitatea Costești și în zona de nord a județului Dâmbovița;
- **obiective de mediu:** exploatarea imobilului cu respectarea integrală a legislației privind protecția mediului, astfel încât impactul activității asupra factorilor de mediu să fie minim;
- **obiective patrimoniale:** conservarea și ameliorarea stării fizice a construcțiilor existente, prin lucrările de amenajare și adaptare funcțională puse în sarcina concesionarului.

II. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar (bunuri de retur și bunuri proprii)

În temeiul art. 329 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar se delimitează astfel:

- **Bunuri de retur:** terenul în suprafață de 3.005 mp, construcțiile C1–C4 care fac obiectul concesiunii, precum și toate investițiile, lucrările de amenajare și dotările impuse prin prezentul caiet de sarcini și executate de concesionar pe durata concesiunii. Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune.
- **Bunuri proprii:** bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii (echipamente, utilaje și dotări mobile neîncorporate definitiv), care rămân în proprietatea concesionarului la încetarea contractului.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

Concesionarul are obligația de a respecta întreaga legislație în vigoare privind protecția mediului, în special O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare. Toate obligațiile, avizele, acordurile și autorizațiile de mediu necesare desfășurării activității cad în sarcina exclusivă a concesionarului, pe cheltuiala acestuia. Responsabilitatea de mediu pentru poluările istorice/preexistente, dacă este cazul, va fi delimitată distinct în contractul de concesiune, potrivit art. 329 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019.

2.3. Asigurarea exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul are obligația de a asigura exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanență, pe toată durata concesiunii. În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării, concesionarul va notifica de îndată concedentul, în vederea luării măsurilor ce se impun.

2.4. Interdicția subconcesionării

Subconcesionarea bunului concesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane este interzisă, potrivit art. 312 alin. (6) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 și Regulamentului intern.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat

Pe durata concesiunii, concesionarul poate închiria bunul concesionat, în tot sau în parte, numai cu acordul prealabil, scris, al concedentului, cu condiția ca închirierea să nu modifice destinația bunului și să nu aducă atingere obiectivelor concesiunii. Contractul de închiriere încetează de drept la data încetării contractului de concesiune.

2.6. Durata concesiunii

Durata concesiunii este de **20 (douăzeci) de ani**, calculată de la data semnării contractului de concesiune. Contractul poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, exprimat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească durata maximă legală de 49 de ani, potrivit art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența reprezintă suma datorată anual de concesionar concedentului și se constituie venit la bugetul local al Orașului Fieni. Nivelul minim al redevenței (redevența de pornire a licitației) se stabilește pe baza Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, cu respectarea criteriilor prevăzute de

Regulamentul intern (proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatare, valoarea de piață a bunului și corelarea cu durata concesiunii).

Valoarea de piață a imobilului (conform Raportului de evaluare ANEVAR)	3.078.600 lei / 590.000 euro —conform Raportului de evaluare ANEVAR
Redevența minimă anuală (preț de pornire a licitației)	123.144 lei/an / 23.600 euro/an
Curs de referință B.N.R. la data evaluării	1 euro = 5,2180 lei
Date de identificare a Raportului de evaluare	Nr. comandă DA40269739, data 28.04.2026, evaluator autorizat ANEVAR ing. Stana Marius

Redevența anuală se achită în condițiile și la termenele stabilite prin contractul de concesiune. Cuantumul redevenței adjudicate prin licitație nu poate fi inferior redevenței minime de pornire. Redevența se indexează anual cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, dacă prin contractul de concesiune nu se prevede altfel. Neplata redevenței la termenele scadente atrage perceperea de majorări/penalități de întârziere și poate constitui motiv de reziliere a contractului din culpa concesionarului.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

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**

Garanția de participare se pierde în cazurile prevăzute de lege și de documentația de atribuire (retragerea ofertei în perioada de valabilitate, refuzul semnării contractului de către ofertantul declarat câștigător etc.).

2.9. Condiții speciale impuse de natura bunurilor

Având în vedere natura industrială a imobilului, concesionarul are următoarele obligații speciale:

- respectarea normelor de securitate și sănătate în muncă, de apărare împotriva incendiilor și de protecție civilă aplicabile activităților de producție/depozitare;
- obținerea, pe cheltuiala proprie și anterior începerii activității, a tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor de funcționare prevăzute de lege;
- executarea lucrărilor de amenajare, adaptare funcțională, reparații și/sau modernizare a construcțiilor, cu obținerea autorizației de construire potrivit *Legii nr. 50/1991* privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu acordul prealabil scris al concedentului;
- respectarea condițiilor impuse prin acordurile și convențiile internaționale la care România este parte, în măsura în care sunt incidente activității desfășurate;

- suportarea integrală a cheltuielilor cu utilitățile, taxele și impozitele locale aferente imobilului și activității desfășurate.

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Pentru a fi declarată valabilă, oferta trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții:

1. să fie depusă de o persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește condițiile de eligibilitate prevăzute în documentația de atribuire;
2. să respecte destinația impusă a imobilului (producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii);
3. să cuprindă o redevență anuală ofertată **cel puțin egală** cu redevența minimă de pornire stabilită pe baza Raportului de evaluare ANEVAR;
4. să fie însoțită de dovada constituirii garanției de participare și de actele doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
5. să conțină toate documentele de calificare și formularele solicitate prin instrucțiunile pentru ofertanți, completate, semnate și, după caz, stampilate;
6. să fie depusă la adresa și până la data-limită stabilite în anunțul de licitație, în plic sigilat, cu respectarea regulilor privind plicul exterior și plicul interior;
7. să aibă caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Procedura de licitație este valabilă dacă au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**. În cazul în care, la prima licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura se reia, iar la a doua licitație procedura este valabilă cu depunerea a **cel puțin unei oferte valabile**.

Criteriile de atribuire și ponderile aferente, în baza cărora oferta câștigătoare se stabilește prin raportare la cel mai mare punctaj obținut, se detaliază în instrucțiunile pentru ofertanți (documentația de atribuire), fiind corelate strict cu cerințele prezentului caiet de sarcini și cu destinația de producție industrială/depozitare/servicii. Criteriul determinant îl constituie nivelul redevenței ofertate, alături de celelalte criterii stabilite potrivit art. 318 din O.U.G. nr. 57/2019.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații, potrivit art. 325 din O.U.G. nr. 57/2019 și Regulamentului intern:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei juste despăgubiri în sarcina concedentului, după caz;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

La încetarea contractului de concesiune din orice cauză, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, împreună cu bunurile de retur. Concesionarul răspunde, după caz, pentru pagubele cauzate din culpa sa imobilului concesionat.

În cazul încetării din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

V. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor *Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004*, cu modificările și completările ulterioare. Instanța competentă este **Tribunalul Dâmbovița** — Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal.

Notă de conformitate și trasabilitate juridică

Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat cu respectarea conținutului minim prevăzut la art. 312 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu art. 308 alin. (7) și aplicabil prin trimiterea art. 364 bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, precum și cu Regulamentul privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni, aprobat prin Dispoziția Primarului nr. 3673/29.03.2021. Descrierea obiectului concesiunii corespunde Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 43302/12.03.2026. Actele normative invocate sunt în vigoare la data întocmirii (iunie 2026); O.U.G. nr. 57/2019 a fost ulterior modificată, între altele, prin Legea nr. 115/2024 și prin O.U.G. nr. 7/2026 (M. Of. nr. 146/25.02.2026.

PRESEDINTE SEDINTA
Gheorghe SECAREANU



Întocmit,
Compartimentul de specialitate
Cons. Gh. DEFTU