

Aprobat,
Primar
Cristian Stefan PRETORIAN

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 354.716 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Balotești, cu număr cadastral 68577, situat în extravilanul comunei Balotești, tarla 134, parcela 553

Prezentul studiu de oportunitate este elaborat în conformitate cu OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ și are ca obiect analizarea oportunității concesionării unui teren aparținând domeniului privat al Comunei Balotești, categoria de folosință agricol – izlaz, situat în extravilan, în scopul construirii unui spital pediatric de urgență.

CAPITOLUL I

Date generale

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează de către concedent din inițiativa sa ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare făcută de persoana interesată, și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, și ale Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Comuna Balotesti a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionării imobilului teren în suprafață de 354.716 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Balotești, cu număr cadastral 68577, situat în extravilanul comunei Balotești, tarla 134, parcela 553, urmare a Scrisorii de intenție formulată de Fundația ARCH și înregistrată la sediul primăriei comunei Balotesti sub nr. 24656/21.11.2025. În acest moment terenul are categoria de teren agricol, cu destinația izlaz, conform Ordin Prefect nr. 359/07.11.2025.

Acest lot de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul legilor retrocedării proprietăților, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifică suprafața de 354.716 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone.

Intr-un context în care sistemul pediatric din România funcționează fragmentat, iar cazurile complexe necesită deplasări costisitoare în străinătate, construirea unui spital pediatric apare ca o necesitate morală, strategică și academică. România nu deține un centru universitar pediatric complet integrat, capabil să combine tratamentul de înaltă performanță, cercetarea științifică și formarea continuă a profesioniștilor medicali. Proiectul răspunde exact acestei nevoi critice, propunând un model matur și modern, ancorat în bune practici internaționale.

CAPITOLUL II

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul ce face obiectul concesiunii are o suprafață de 354.716 mp.

Suprafața de teren supusă concesiunii are/nu are acces la următoarele facilități (max 150-200 m distanță):

- Retea de apă – nu are acces direct.
- Retea de canalizare – nu are acces direct
- Retea electrică (există posibilitatea de racordare).
- Retea de alimentare cu gaze naturale – nu are acces direct.

Terenul aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale comuna Balotesti, județul Ilfov, și este liber de sarcini.

Categoria de folosință: agricol – izlaz.

Terenul va fi concesionat pentru următoarea destinație: construirea, dotarea, punerea în funcțiune și operarea unui spital pediatric de urgență și a unui centru de recuperare și cercetare pentru adolescenți.

CAPITOLUL III

Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm patru componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, aspectele de ordin social și de utilitate publică.

Intrucât terenul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu (dacă este cazul).

Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile și durabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Din punct de vedere economic si social, prin amplasarea acestui proiect in Balotesti, localitatea capata un rol strategic in nordul capitalei, devenind un pol de excelenta medicala si educationala. Spitalul va genera sute de locuri de munca, va atrage parteneriate internationale, va stimula investitiile conexe si va contribui la dezvoltarea infrastructurii locale. Pe termen lung, Balotestiul isi va redefini identitatea ca centru medical regional, cu impact direct asupra calitatii vietii si a dezvoltarii comunitare.

Din punct de vedere financiar concesionarea acestui teren va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii ;
- sume aferente eliberarii eventualelor autorizatii de construire;
- sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe teren, cladiri;

În contextul creșterii demografice și al dezvoltării zonei Balotești – Tunari – Otopeni, necesitatea unui spital modern este stringentă. Investiția va contribui la:

- creșterea calității vieții;
- asigurarea accesului la servicii medicale;
- reducerea presiunii asupra spitalelor din București;
- crearea de locuri de muncă;
- consolidarea infrastructurii sanitare în zona metropolitană.

Spitalul pediatric de urgenta, chiar daca este construit din fonduri private, donatii samd, poate fi considerat **de utilitate publică** deoarece:

- va furniza servicii medicale de interes general,
- va fi accesibil populației,
- va funcționa în regim non-exclusivist,
- va colabora cu sistemul public de sănătate,
- îndeplinește criterii legale de calitate, continuitate și acces.

Concesionarul se va obliga prin contract sa obtina pentru spital statutul de „**unitate sanitară de utilitate publică**”.

Acest statut este reglementat de:

- ✦ Legea 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, cu modificarile si completarile ulterioare – Titlul VII (Spitale)
- ✦ Ordinul Ministerului Sănătății privind clasificarea spitalelor
- ✦ Codul administrativ – noțiunea de serviciu public
- ✦ Legea 246/2005 privind statutul de utilitate publică (pentru ONG-uri, dacă e cazul)

Condițiile obligatorii pentru a obține statutul de utilitate publică

Pentru ca un spital privat pediatric de urgență să fie recunoscut ca unitate sanitară de utilitate publică, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele:

☐ Autorizare sanitară + Aviz de funcționare MS

Spitalul trebuie să fie:

- autorizat sanitar,
- evaluat conform standardelor ANMCS,
- acreditat sau în procedură de acreditare.

2 Clasificare ca spital de specialitate – pediatrie / urgență

Ministerul Sănătății clasifică spitalul în:

- spital pediatric,
- cu secție/compartiment UPU sau CPU pediatric.
- Clasificarea se acordă prin ordin al ministrului sănătății.

3 Contract cu Casa de Asigurări de Sănătate (CAS / CNAS)

Nu este obligatoriu, dar este un criteriu esențial pentru utilitate publică:

- spitalul trebuie să ofere servicii decontate pentru populație,
- accesul trebuie să fie nediscriminatoriu.

Un spital privat care nu intră în contract cu CAS nu va fi considerat deplin de utilitate publică, pentru că nu oferă acces populației la servicii fără plată.

4 Funcționarea ca serviciu public

Spitalul trebuie să demonstreze:

- continuitate (program 24/7 pentru urgență),
- accesibilitate,
- servicii fără discriminare,
- respectarea protocoalelor și standardelor MS.

5 Încheierea unui Protocol / Acord cu Ministerul Sănătății

Acesta stabilește:

- rolul spitalului în rețeaua națională de sănătate,
- obligațiile privind accesul, tarifele, urgențele,
- condițiile în care ministerul îl recunoaște ca „de utilitate publică”.

Acest acord este ulterior aprobat prin ordin al ministrului sănătății.

6 Dacă spitalul aparține unui ONG → poate cere statutul de „utilitate publică” conform Legii 246/2005

CAPITOLUL IV

Nivelul minim al redevenței

Intrucat se vor edifica clădiri/construcții supuse autorizării, valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 25 de ani, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață. Prin urmare, redevența nu se aplică cu privire la valoarea investiției sau a dimensiunii construcției, ci la valoarea de piață a terenului.

Conform raportului de evaluare întocmit de MAPPS MASTER APPRAISAL SRL, valoarea de piață a terenului la acest moment este de 11 euro/mp. Valoarea totală a terenului este de 3.901.876 euro, adică 19.900.000,00 lei.

Astfel, valoarea redevenței minime pe an de la care pleacă licitația este de 2,25 lei/mp/an, adică de 796.000,00 lei/an. Rezultă o sumă de 39.004.000,00 lei pentru o perioadă de 49 ani.

Concesionarul are obligația de a achita anual redevența aferentă terenului concesionat, în două tranșe (până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs).

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicii de inflație, prin hotărâre de consiliu local (dacă este cazul).

După schimbarea categoriei de folosință de către concesionar și pentru menținerea echilibrului concesiunii, se va reevalua redevența de către un expert evaluator autorizat ANEVAR, și se va actualiza prin hotărâre de consiliu local.

Având în vedere că obiectul concesiunii este construirea, dotarea, punerea în funcțiune și operarea unui spital pediatric de urgență și a unui centru de recuperare și cercetare pentru adolescenți, iar realizarea acestor obiective se va face într-un termen de 4 ani, se poate avea în vedere acordarea unui termen de grație pentru aplicarea redevenței, pe o perioadă de 3 ani de la semnarea contractului de concesiune.

CAPITOLUL V

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Deținerea unui drept real cu privire la suprafața de teren pe care urmează să se efectueze lucrările de construire reprezintă una dintre condițiile esențiale pentru a putea demara procesul de obținere al autorizației de construire.

Astfel, modul în care un investitor sau dezvoltator își construiește planul pentru realizarea proiectului va avea un impact semnificativ față de resursele ce vor trebui să fie puse la bătaie pentru înfăptuirea acestuia.

I. Dreptul real principal în temeiul căruia se poate obține autorizația de construire

Conform dispozițiilor din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („**Legea 50/1991**”), autorizația de construire se poate obține în baza unui drept de proprietate, drept de administrare, **drept de concesiune**, uz, uzufruct, suprafață, servitute.

Astfel, apare necesitatea de a determina ce drept real se aplică terenurilor proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale pentru a obține autorizația de construire.

II. Dreptul real principal aplicabil terenurilor proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale

Prin raportare la dispozițiile Codului administrativ din 03.07.2019, bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se află în circuitul civil și se

supun regulilor prevăzute de Codul Civil, dacă prin lege nu se prevede altfel. Prin raportare la aceste prevederi s-ar putea interpreta faptul că un teren proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale poate fi obiectul constituirii oricăror drepturi reale prevăzute de Codul Civil, inclusiv a dreptului de **superficie**.

Cu toate acestea, Codul Administrativ reglementează și limitează în mod expres modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată a statului și a unităților administrativ teritoriale asupra terenurilor, care pot fi (i) date în administrare, (ii) concesionate, (iii) închiriate și (iv) date în folosință cu titlu gratuit. În acest sens, dispozițiile legale privind administrarea, concesionarea și închirierea bunurilor proprietate publică a statului și a unităților administrativ teritoriale se aplică în mod corespunzător.

De asemenea, inclusiv în cuprinsul Legii 50/1991 se menționează în mod expres faptul că dreptul asupra terenului **aflat în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ teritoriale** ce conferă titularului dreptul de a obține potrivit legii autorizația de construire se face în baza unui drept real principal, respectiv drept de proprietate, drept de administrare sau **drept de concesiune**.

Prin urmare, drepturile reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică și dreptului de proprietate privată ale statului și unităților administrativ teritoriale sunt: dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de închiriere și dreptul de folosință gratuită, conform art. 297 și art. 362 din Codul administrativ.

În practică sunt frecvente situațiile în care se încheie contracte de superficie având ca obiect terenuri ce fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

Or, situația acestor contracte, prezintă riscul desființării prin constatarea nulității absolute, întrucât încalcă dispozițiile art. 362 din Codul administrativ și art. 13 alin. (1) din Legea 50/1991.

Se consideră a fi culpa autorității care a încheiat un astfel de act pentru calificarea greșită a contractului, respectiv pentru nerespectarea procedurii legale aplicabile concesiune (care presupune parcurgerea procedurii de licitație publică și în mod excepțional atribuirea directă, cu respectarea dispozițiilor legale aferente). Consecința pentru superficial este revenirea la situația de fapt anterioară, restituirea folosinței terenului către proprietar, inclusiv a investițiilor realizate până la acel moment pe teren, cu o despăgubire proporțională din partea proprietarului terenului, încetarea activității, precum și pierderea posibilității de a obține profitul preconizat la momentul încheierii contractului.

Au fost analizate următoarele opțiuni:

- Vânzare: nerecomandată, deoarece terenul trebuie să rămână proprietatea UAT, iar vânzarea în acest moment poate să nu fie favorabilă nici investitorilor.
- Închiriere: nu permite edificarea unei construcții permanente.
- Dare în folosință gratuită: aplicabilă doar entităților fără scop patrimonial.
- Superficie: prezintă riscul desființării prin constatarea nulității absolute
- Concesiune: cea mai adecvată formă de valorificare, permițând obligații investiționale, redevență și menținerea proprietății publice sau private.

In conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si dispozitiile Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.

Pot participa la licitatie toate persoanele fizice si juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al comunei Balotesti.

Caietul de sarcini va cuprinde:

- informatii generale privind obiectul concesiunii ;
- conditii generale ale concesiunii ;
- conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele ;
- clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata

Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusa din angajati din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Clauze esențiale:

- interdicția schimbării destinației;
- drept de verificare al UAT;
- reziliere în caz de nerealizare a investiției;
- înscrierea dreptului în cartea funciară.

CAPITOLUL VI

Durata estimata a concesiunii

Durata concesiunii este de 49 de ani, fara posibilitate de prelungire.

Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VII

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrarii in vigoare a hotararii de consiliu local privind aprobarea initiativei de concesionare si a documentatiei de licitatie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare ale licitatiei si desfasurarea primei sedinte de ofertare.

In functie de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 10 de zile pana la perfectarea contractului de concesiune.

CAPITOLUL VIII

Avize obligatorii

Imobilul teren ce face obiectul concesiunii, nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare. Asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

De asemenea, imobilul teren ce face obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Reglementări urbanistice și schimbarea categoriei de folosință

Pentru realizarea investiției sunt necesare:

- scoaterea terenului din categoria agricol – izlaz (Legea 18/1991, OUG 34/2013 cu modificările și completările ulterioare);
- elaborarea PUZ pentru introducerea în intravilan și stabilirea funcțiunii „instituții de sănătate”.

Costurile vor fi suportate de viitorul concesionar, conform documentației de atribuire și a contractului de concesiune.

Consilier achiziții publice

Monica Tanasie

Consultant achiziții publice și investiții

Marius Ionita