



Nr. 5497 / 08.05.2026

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : [primaria.fieni@fieni.ro](mailto:primaria.fieni@fieni.ro)

web: [www.fieni.ro](http://www.fieni.ro)

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea terenului intravilan în suprafață de 434 mp și a clădirii „Centrul Național de Informare și Promovare Turistică” edificată pe acesta, cu suprafața construită desfășurată de 64 mp, situate în orașul Fieni, str. Dr. Nicolae Ștefănescu, nr. 9, județul Dâmbovița, aparținând domeniului privat al orașului Fieni, cu destinația realizare laborator de tehnică dentară**

### **Capitolul I — Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea terenului intravilan în suprafață de **434 mp**, număr cadastral **73898**, și a construcției edificate pe acesta — **Centrul Național de Informare și Promovare Turistică** — cu suprafața construită desfășurată de **64 mp**, număr cadastral **73898-C1**, ambele situate în intravilanul orașului Fieni, str. Dr. Nicolae Ștefănescu, nr. 9, județul Dâmbovița, înscrise în **Cartea Funciară nr. 73898** a orașului Fieni.

Imobilul (teren și construcție) aparține **domeniului privat al orașului Fieni**, în temeiul **Hotărârii Consiliului Local al Orașului Fieni nr. 93 din 11.09.2025** privind aprobarea inventarului bunurilor domeniului privat al orașului Fieni, cu modificările ulterioare, trecerea din domeniul public în cel privat fiind notată în cartea funciară prin Încheierea OCPI Dâmbovița nr. 123182/17.09.2025. Dreptul de proprietate este deținut în cotă de 1/1 de **Orașul Fieni**, cu CIF 4280310, liber de orice sarcini, astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru informare emis de OCPI Dâmbovița la data de 17.09.2025.

Construcția este o clădire de tip parter, realizată din lemn, acoperită cu tablă bituminoasă, cu două încăperi și grup sanitar, fără certificat energetic, edificată în anul 2018, cu o vârstă efectivă de 8 ani la data evaluării. Categoria de folosință a construcției este „construcții administrative și social-culturale”.



Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

Terenul este intravilan, de formă dreptunghiulară, plan, împrejmuit parțial, cu acces din str. Dr. Nicolae Ștefănescu și str. Teilor, drumuri publice asfaltate cu iluminat stradal. Terenul este racordat la rețelele de utilități publice: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale. Vecinătățile imobilului sunt: la nord — proprietăți particulare, la est — drum public, la sud — proprietăți particulare, la vest — domeniu public.

Imobilul este identificat la **pozițiile 103 (teren, 434 mp) și 104 (clădire — Centrul Național de Informare și Promovare Turistică, 64 mp)** din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Fieni, aprobat prin HCL nr. 93/11.09.2025.

## **Capitolul II — Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii**

### **a) Aspecte de ordin economic și financiar**

Concesionarea imobilului descris — compus din teren în suprafață de 434 mp și construcția CNIPT Fieni cu suprafața de 64 mp — va genera venituri la bugetul local al orașului Fieni din redevența anuală datorată de concesionar, în conformitate cu contractul de concesiune ce urmează a fi încheiat, contribuind totodată la creșterea veniturilor bugetare din impozitele și taxele aferente activității economice ce se va desfășura la locație.

Prin concesionare, Primăria Orașului Fieni este scutită de cheltuielile necesare întreținerii, conservării și paza imobilului, care, în absența unei utilizări active, ar fi supus degradării fizice progresive. Totodată, concesionarul va fi obligat prin contractul de concesiune să efectueze lucrările de amenajare și adaptare funcțională a spațiului în vederea desfășurării activității de laborator de tehnică dentară, lucrări care vor fi executate exclusiv pe cheltuiala sa, cu obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu acordul prealabil al concedentului.



Nr. \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : [primaria.fieni@fieni.ro](mailto:primaria.fieni@fieni.ro)

web: [www.fieni.ro](http://www.fieni.ro)

Activitatea propusă a fi desfășurată la locație — laborator de tehnică dentară — prezintă viabilitate economică, în condițiile în care, potrivit analizei de piață inserate în planul de afaceri depus de solicitant (STADENT 3D ART SRL), zona de nord a județului Dâmbovița înregistrează un deficit de laboratoare de tehnică dentară în raport cu numărul cabinetelor stomatologice active, creând astfel un segment de piață neacoperit la nivel local.

Investițiile pe care concesionarul se angajează să le realizeze vizează amenajarea spațiului, achiziționarea de echipamente de laborator de ultimă generație (imprimante 3D, sisteme de frezare CAD/CAM, cuptoare ceramice), precum și obținerea autorizațiilor și acreditărilor necesare funcționării conform standardelor în vigoare.

### **b) Aspecte de ordin juridic**

Din punct de vedere juridic, concesionarea terenului în suprafață de 434 mp și a construcției CNIPT cu suprafața desfășurată de 64 mp, situate în intravilanul orașului Fieni, str. Dr. Nicolae Ștefănescu, nr. 9, se va realiza prin **licitație publică**, 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 O.U.G. nr. 57/2019, dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public 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 vor înscrie în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune, condiție îndeplinită în cauza de față, imobilele fiind înscrise în CF nr. 73898 UAT Fieni. Neînscrierea în cartea funciară ar atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune, situație care nu se mai aplică prezentei proceduri.

Concesionarea, ca modalitate de valorificare a bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, reprezintă un instrument curent de administrare



Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

eficientă a patrimoniului public/privat, permițând atragerea investițiilor private în contextul unor obiective de utilitate publică sau de interes local.

### **c) Aspecte de ordin social**

Investiția pe care societatea care a facut propunerea de concesiune (STADENT 3D ART SRL) se angajează să o realizeze în urma finalizării procedurii de concesiune va genera un număr de **cel puțin 3-5 locuri de muncă** în domeniul tehnicii dentare, cu perspectiva extinderii echipei pe măsura dezvoltării activității. Activitatea propusă vizează angajarea de tineri absolvenți ai facultăților de tehnică dentară, rezidenți ai orașului Fieni, contribuind astfel la reducerea fenomenului de migrație a forței de muncă calificate din localitate.

Totodată, deschiderea unui laborator de tehnică dentară va contribui la îmbunătățirea accesului populației din zona de nord a județului Dâmbovița la servicii de tehnică dentară de calitate, cu timpi de livrare reduși, în sprijinul medicilor stomatologi locali.

### **d) Aspecte privind protecția mediului**

Realizarea obiectivului propus de concesiune va trebui să respecte prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, în special **Legea nr. 265/2006** privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât impactul activității și al lucrărilor de amenajare asupra factorilor de mediu să fie minim.

Activitatea de laborator de tehnică dentară implică utilizarea unor substanțe chimice specifice (materiale de amprentă, rășini, aliaje metalice, soluții de curățare), care vor fi gestionate cu respectarea normelor de securitate și sănătate în muncă și a normelor privind gestionarea deșeurilor periculoase, conform legislației aplicabile.



Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

Concesionarul va fi obligat:

- să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeuri provenite din lucrări de construcții/amenajări pe domeniul public sau privat al orașului Fieni;
- să semneze un contract de servicii de salubritate cu un prestator autorizat pentru preluarea deșeurilor menajere și a celor rezultate din activitatea laboratorului;
- să asigure ventilația corespunzătoare a spațiului și gestionarea conformă a substanțelor periculoase utilizate în procesul de producție;
- să nu producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetrul imobilului;
- să amenajeze corespunzător, pe costuri proprii, spațiile verzi adiacente construcției.

Lucrările de amenajare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, vor fi proiectate astfel încât să asigure drenarea corectă a apelor meteorice și vor respecta stabilitatea generală și locală a zonei.

### **Capitolul III — Nivelul minim al redevenței**

Prin **Raportul de Evaluare Proprietate Imobiliară** nr. comandă 39796315/09.02.2026, întocmit de ing. Marius STANA, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, Membru Titular ANEVAR, legitimație nr. 16241, valabil 2026, specializarea EI, EPI, la data evaluării **02.03.2026**, s-a determinat valoarea de piață a imobilului (teren și construcție), după cum urmează:

| <b>Element</b>      | <b>Nr. cadastral/CF</b> | <b>Suprafața (mp)</b> | <b>Valoare EURO</b> | <b>Valoare LEI</b> |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Teren intravilan    | 73898                   | 434                   | 15.625              | 79.645             |
| Construcție (CNIPT) | 73898-C1                | 64                    | 49.305              | 251.313            |
| <b>TOTAL</b>        |                         |                       | <b>64.930</b>       | <b>330.958</b>     |

(Curs BNR la data evaluării: 1 Euro = 5,0972 lei)



Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

Evaluarea a fost realizată prin **abordarea prin piață** (comparația vânzărilor) pentru teren, respectiv prin **abordarea prin cost** (cu deprecierea fizică determinată conform standardelor ANEVAR) pentru construcție, cu aplicarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025.

Raportul de evaluare nu conține TVA.

Având în vedere că, prin legislația în vigoare, redevența se stabilește astfel încât să se recupereze **valoarea cumulată a bunurilor concesionate în 25 de ani**, se va avea în vedere că valoarea totală a imobilelor, rezultată din raportul de evaluare, este de **330.958 lei (echivalent 64.930 euro)**, ceea ce conduce la o **valoare de pornire a licitației de 13.238,32 lei/an (echivalent 2.597 euro/an)**, la cursul BNR de la data evaluării (1 euro = 5,0972 lei).

Redevența va fi indexată anual cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, dacă prin contractul de concesiune nu se prevede altfel.

#### **Capitolul IV — Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

În conformitate cu prevederile **art. 362 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 302-331 din același act normativ, încheierea contractului de concesiune pentru bunurile identificate în Capitolul I al prezentului studiu se va realiza în urma organizării și desfășurării procedurii de **licitație publică**.

Licitția publică este procedura standard și obligatorie pentru atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale, asigurând respectarea principiilor de transparență, tratament egal, proporționalitate, nediscriminare și liberă concurență, prevăzute expres la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019.



Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

Procedura a fost inițiată ca urmare a **propunerii de concesiune** depuse de **STADENT 3D ART SRL**, cu sediul în Fieni, str. Republicii, nr. 48A, bl. C4, ap. 1, jud. Dâmbovița, CUI 51123954, J2025001866004, reprezentat legal de **Stăncescu Maria-Andrada**, înregistrată la U.A.T. Fieni cu nr. **961/30.01.2025**, propunere însoțită de planul de afaceri al firmei pentru realizarea unui laborator de tehnică dentară. Concedentul a analizat și înșușit această propunere ca fundament al inițierii procedurii.

#### **Capitolul V — Durata estimată a concesiunii**

Conform prevederilor **art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019**, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică (aplicabil prin analogie și bunurilor din domeniu privat) se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși **49 de ani**, începând de la data semnării lui. Contractul poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, în formă scrisă, cu condiția ca durata totală cumulată să nu depășească 49 de ani.

Concedentul apreciază că perioada adecvată pentru concesiunea bunurilor descrise, care să permită concesionarului recuperarea investiției inițiale și exploatarea eficientă a activității de laborator de tehnică dentară, în condiții de continuitate și permanență, este de **15 (cincisprezece) ani** de la data semnării contractului de concesiune.

Această durată este considerată a fi rezonabilă și proporțională cu natura activității, cu amploarea investiției pe care concesionarul se angajează să o realizeze și cu specificul imobilului concesiionat, asigurând totodată menținerea unui control adecvat al concedentului asupra exploatării bunurilor proprietate privată a orașului Fieni.



Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

## **Capitolul VI — Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se preconizează că finalizarea procedurii de concesionare — inclusiv semnarea contractului de concesiune — se va realiza în termen de **90 de zile** de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local Fieni a prezentului Studiu de Oportunitate și a documentației de atribuire (inclusiv Caietul de Sarcini).

Termenul de 90 de zile cuprinde: publicarea anunțului de licitație, depunerea și evaluarea ofertelor, comunicarea rezultatelor și, respectiv, semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător, cu respectarea termenului de așteptare de 20 de zile calendaristice prevăzut de lege anterior încheierii contractului.

## **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**

Concedentul a întocmit și transmis documentația prevăzută de legislația în vigoare în vederea obținerii avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale (ANRSPS) privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

În urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, **Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a emis Avizul nr. 47-19 PS/28.10.2025**, prin care se confirmă că bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii — teren în suprafață de 434 mp și clădire în suprafață de 64 mp, situate în orașul Fieni, str. Dr. Nicolae Ștefănescu, nr. 9, județul Dâmbovița, nr. cadastrale 73898 și 73898-C1, înscrise în CF 73898 UAT Fieni — **nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare**, potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019.



Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67

Fieni - 135100 – Dâmbovița

Tel. +40245774070, +40245774071

Fax. +40245774073

e-mail : primaria.fieni@fieni.ro

web: www.fieni.ro

Avizul nr. 47-19 PS/28.10.2025 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale face parte integrantă din prezentul Studiu de Oportunitate și se atașează acestuia.

**Notă:**

Prezentul Studiu de Oportunitate a fost elaborat cu respectarea conținutului minim prevăzut la art. 308 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu Regulamentul privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni, aprobat prin dispoziția Primarului Orașului Fieni nr. 3673/29.03.2021, și cu dispozițiile aplicabile din Secțiunea a 4-a (art. 302–331) din O.U.G. nr. 57/2019. Valorile de evaluare sunt actuale, raportul de evaluare ANEVAR fiind întocmit la data de 02.03.2026. Actele normative invocate sunt în vigoare la data curentă (mai 2026), cu excepția eventualelor modificări intervenite ulterior datei de referință a prezentului document.

*Întocmit,*

**Cons. Gh. DEFTU**