

Catre: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALOTESTI**
Domnilor si doamnelor consilieri locali

PRIMARUL COMUNEI BALOTESTI
In atentia domnului Pretoian Cristian STEFAN

Spre stiinta: **SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI BALOTESTI**
In atentia 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:

Subsemnații:

1. Alexandru MIHAI, identificat
2. Cătălin GHITĂ, identificat
3. Florin CAZACU, identificat

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 nesorioasa, 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 pretul 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 într-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 diminuada. 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 concesionare (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 concesionarea 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 concesionarea 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 problematica cu cât terenul are regim extravilan agricol, iar extrasul CF indica incidenta Legii nr. 17/2014 (regim special la vânzare/preemptiune), ceea ce confirma ca orice „cumparare” este supusa unei proceduri legale distincte, ce nu poate fi anticipata intr-un contract de concesiune.

6. Contractul contine clauze contractuale improprii/ambigue care pot produce efecte contrare legii si interesului public, respectiv Contractul aprobat contine solutii juridice discutabile, precum:

- „desfiintarea de plin drept” pentru neplata redeventei 12 luni, „fara interventia instantei” – formulare susceptibila de litigii si probleme de opozabilitate, mai ales in raport cu inscrierea dreptului in CF, clauza este scrisa impropriu;
- „suspendarea de drept” a contractului daca nu se finalizeaza investitia in 48 luni – mecanism neclar (in mod obisnuit se reglementeaza rezilierea/penalitati/executie garantii), putând bloca remedii si creând incertitudine juridica;
- plafonarea „justei despagubiri” la „pâna la 10%” din valoarea imobilului in ipoteza modificarii unilaterale – solutie care poate contraveni ideii de despagubire „justa” raportata la prejudiciul efectiv.

Toate aceste neclaritati duc la vicierea concurentei in cadrul procedurii de achizitie publica, la vicierea consimtamantului consilierilor locali care au aprobat HCL si in ultima instanta la nulitatea HCL contestate.

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

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

Cu stima,

USR Filiala Balotești
prin Președinte Alexandru MIHAI

Data:

Subsemnații

Alexandru MIHAI

Catalin GHITA

Florin CAZACU

