ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. înreg. 215/17.11.2026

Avizat p. secretar general,
consilier juridic, Flaviu Florin Gliga

Semnatar: Gliga Flaviu-Florin
Data: 2026.11.17 16:33:55 +0200

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de 8.533 mp, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244

Consiliul local al comunei Florești întrunit în şedinţă extraordinară, în data de noiembrie 2026,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de 8.533 mp, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244 - proiect din inițiativa viceprimarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 97345/17.11.2026 al viceprimarului comunei Florești, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 97347/17.11.2026 prin care se propune aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de 8.533 mp, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244;

Văzând dispozițiile art. 553, art. 554 și art. 864 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, art. 319 alin. (1) și (2) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, ale Anexei nr. 4 - Lista cuprinzând unele bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al oraşului sau al municipiului din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și cele ale art. 5 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;

În baza dispozițiilor art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 286 alin. (4), precum și ale art. 354, art. 355, art. 357 și art. 361 alin. (2) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederilor art. 553 alin. (1) și art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

Ținând seama totodată de faptul că terenul identificat cu CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244 este un imobil având categoria de folosință „curți-construcții”, iar acesta nu are o utilitate publică care să se poată încadra în prevederile Anexei nr. 4 - Lista cuprinzând unele bunuri care aparţin domeniului public al comunei, al oraşului sau al municipiului din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 5 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, nu se justifică menținerea acestuia în domeniul public al Comunei Florești,

Luând act de Raportul de evaluare nr. 2146/IM din 17.11.2026, întocmit de ADEVAL CONSULTING, prin evaluator autorizat acreditat ANEVAR, în vederea luării unei decizii referitoare la valorificarea terenului, potrivit căruia cea mai bună utilizare a terenului este dezvoltarea unui proiect imobiliar cu funcțiuni mixte, iar valoarea de piață a terenului liber este de 1.260.000 euro, respectiv 6.730.000 lei, și constatând că, în regimul domeniului public, terenul nu poate fi introdus în circuitul civil decât după dezafectare, potrivit art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, poate fi concesionat numai în scopul realizării de construcții de uz și/sau de interes public, potrivit art. 319 alin. (2) din Legea nr. 169/2026, și poate fi dat în folosință gratuită numai instituțiilor de utilitate publică, potrivit art. 874 alin. (1) din Codul civil, astfel încât acesta a rămas neîmprejmuit, neamenajat și nefolosit, nu produce venituri la bugetul local, generează cheltuieli de întreținere și pază și nu este afectat, în fapt, uzului sau interesului public;

Având în vedere analiza comparativă din același raport de evaluare, potrivit căreia, pe o perioadă de 20 de ani, darea terenului în folosință gratuită către Asociația INNODISCOVERY pentru realizarea centrului de date de calcul de înaltă performanță (HPC), cu intrarea clădirii în patrimoniul Comunei Florești la încetarea

dreptului de folosință, aduce Comunei un beneficiu de 2.702.354 euro, reprezentând costul de înlocuire net actualizat al clădirii, adică 502% din redevența actualizată de 538.050 euro ce s-ar obține prin concesionarea terenului către un terț, precum și faptul că această modalitate de valorificare este posibilă numai în regimul domeniului privat, potrivit art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019, și permite atragerea unei investiții de 144.320.814,39 lei fără TVA, finanțată din fonduri europene nerambursabile și de la bugetul de stat, fără efort din partea bugetului local, în exercitarea atribuției prevăzute la art. 129 alin. (4) lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019, motiv pentru care menținerea terenului în domeniul public nu mai servește interesului comunității locale;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 136 alin. (1) și (3), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren intravilan în suprafață de 8.533 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244, având elementele de identificare din Anexa la prezenta hotărâre, ca urmare a încetării interesului public local, potrivit justificării cuprinse în referatul de aprobare și în raportul de specialitate.

Art. 2. Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Florești, precum și inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Florești, se actualizează corespunzător, conform dispozițiilor art. 1.

Art. 3. Se aprobă înscrierea imobilului prevăzut la art. 1 în evidențele de carte funciară în favoarea Comunei Florești, domeniul privat.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului și Viceprimarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floresticluj.ro.

VICEPRIMAR,

ALBERT ZOLTÁN

Semnatar: Albert Zoltan
Data: 2026.11.17 16:38:07 +0200

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0364 994
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg. 97345

Data: 17.11.2026

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI,

ALBERT ZOLTÁN, în calitate de viceprimar al Comunei Florești,

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de 8.533 mp, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244, proiect în susținerea căruia înaintez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de **8.533 mp**, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin **CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244**.

Imobilul teren intravilan în suprafață de 8.533 mp, categoria de folosință curți-construcții, înscris în cartea funciară nr. 91244 Florești, cu nr. cadastral 91244, face parte din domeniul public al Comunei Florești, și este înscris în proprietatea Comunei Florești, în cotă de 1/1, în administrarea operativă a Consiliului Local Florești. Imobilul provine din alipirea imobilelor identificate cu numerele cadastrale 66746, 66837 și 77627, potrivit H.C.L. nr. 119/21.07.2026. Terenul este neîmprejmuit, fără construcții înscrise, acoperit cu vegetație predominant spontană, iar în partea C a extrasului de carte funciară nu sunt înscrise sarcini și nu sunt evidențiate servituți sau drepturi de preempțiune.

Imobilul descris mai sus, situat în relație cu străzile Alexandru cel Mare și Carpați și cu Bulevardul Cetatea Fetei, nu constituie bun de uz sau interes public, întrucât acesta nu se încadrează în categoriile de bunuri ce alcătuiesc domeniul public, așa cum sunt prevăzute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată: *„Aparţin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public, pieţe, căi de comunicaţii, reţele stradale şi parcuri publice, porturi şi aeroporturi, terenurile cu destinaţie forestieră, albiile râurilor şi fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare şi al mării teritoriale, ţărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervaţii naturale şi parcuri naţionale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosinţe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public”* și, de asemenea, nu se regăsește pe lista ce cuprinde unele bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului, ce constituie Anexa nr. 4 a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În conformitate cu art. 361 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, justificarea încetării interesului public local asupra imobilului este următoarea: suprafața de teren nu este afectată, în prezent, unei utilități publice sau unui serviciu public, în sensul art. 4 alin. (4) din Legea nr. 18/1991, singura utilitate publică existentă pe amplasament fiind conducta de canalizare pluvială care subtraversează terenul, prezentată mai jos, a cărei funcționare nu impune menținerea întregii suprafețe în domeniul public; terenul nu

este amenajat și nu este folosit ca drum, rețea stradală, piață, parc, spațiu verde public, loc de joacă sau bază sportivă, nu este deschis circulației publice și pe acesta nu sunt amplasate construcții de interes public; terenul nu face parte din categoriile prevăzute la art. 5 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, parcul existent în zonă fiind situat pe imobilul vecin, la nord-vest de amplasament. Totodată, valorificarea terenului se va realiza prin constituirea, în condițiile legii, a unor drepturi reale în favoarea unor entități de drept privat, care vor deține în proprietate construcțiile edificate pe teren, situație care corespunde regimului juridic al bunurilor din domeniul privat, aflate în circuitul civil potrivit art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 și art. 553 alin. (4) din Codul civil.

Trecerea imobilului în domeniul privat nu afectează conducta publică de canalizare pluvială DN 300 mm din PVC care subtraversează terenul, aflată în funcțiune, care nu poate fi dezafectată și se menține accesibilă pentru exploatare și intervenție, potrivit Avizului de amplasament nr. 6697/28128/2026 al Companiei de Apă Someș S.A. Rețeaua își păstrează regimul de bun de uz și interes public, iar accesul operatorului se asigură prin efectul legii.

Având în vedere art. 87 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale, competență în exercitarea căreia autoritatea deliberativă urmărește valorificarea superioară a patrimoniului și dezvoltarea durabilă a comunității. Ținând cont de dispozițiile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care, la art. 319, prevede că: *„(1) Terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate în scopul realizării de construcții, numai dacă lucrările propuse a se realiza pe teren respectă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate. (2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate numai în scopul realizării de construcții de uz și/sau de interes public”*, precum și de prevederile art. 362 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019, potrivit cărora bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate și pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice, concluzionăm că, în vederea valorificării terenului care face obiectul prezentului proiect de hotărâre, dar și pentru realizarea, de către entități private, a unor obiective care să vină în sprijinul dezvoltării comunității locale, fără a fi angrenate cheltuieli care să greveze bugetul local, este necesar ca imobilul ce va fi afectat realizării acestor obiective să facă parte din domeniul privat al Comunei Florești.

Între aceste obiective se înscrie investiția „Construire centru de date de calcul de înaltă performanță (HPC), împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”, pentru care a fost elaborat Studiul de fezabilitate de către S.C. AGORAPOLIS S.R.L. (proiect nr. GRP-30) și a fost emis Certificatul de urbanism nr. 496/19.08.2026, investiție propusă spre finanțare în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021–2027, apelul de proiecte nr. PRNV/2026/114/1 „Sprijin pentru ecosistemul de inovare și transfer tehnologic”. Potrivit Ghidului solicitantului, liderul de parteneriat trebuie să fie în mod obligatoriu o organizație de cercetare, care trebuie să dețină asupra imobilului un drept de proprietate, concesiune, superficie, administrare sau folosință care să îi confere dreptul de execuție a lucrărilor de construcții, iar construcțiile noi edificate pe terenul partenerului se intabulează în proprietatea liderului de parteneriat. Regimul domeniului privat permite Comunei Florești să aleagă, în condițiile legii, modalitatea de valorificare a terenului adecvată acestor cerințe.

Încetarea interesului public local asupra imobilului este susținută și de Raportul de evaluare nr. 2146/IM din 17.11.2026, întocmit de ADEVAL CONSULTING prin evaluator autorizat acreditat ANEVAR, la solicitarea Comunei Florești, în vederea luării unei decizii referitoare la valorificarea terenului, data evaluării fiind 05.11.2026. Potrivit raportului, cea mai bună utilizare a terenului – utilizarea legal permisă, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă – este dezvoltarea unui proiect imobiliar cu funcțiuni

mixte, iar valoarea de piață a terenului liber este de 1.260.000 euro, respectiv 6.730.000 lei. Acest potențial economic nu poate fi valorificat în regimul domeniului public, în care terenul este inalienabil, insesizabil și imprescriptibil și nu poate fi introdus în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, este dezafectat din domeniul public (art. 5 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991), poate fi concesionat numai în scopul realizării de construcții de uz și/sau de interes public (art. 319 alin. (2) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor), iar dreptul de folosință cu titlu gratuit se poate acorda numai în favoarea instituțiilor de utilitate publică (art. 874 alin. (1) din Codul civil). În acest regim, terenul a rămas neîmprejmuit, neamenajat și nefolosit, nu produce venituri la bugetul local și generează doar cheltuieli de întreținere și pază, iar interesul public pe care îl ocrotește apartenența la domeniul public – afectarea bunului uzului tuturor sau unui serviciu public – nu se realizează în fapt.

Raportul de evaluare compară, pentru o perioadă de 20 de ani, două modalități de valorificare a terenului: concesionarea către un terț, din care Comuna ar încasa o redevență actualizată de 538.050 euro, și darea terenului în folosință gratuită către Asociația INNODISCOVERY pentru realizarea centrului de date de calcul de înaltă performanță (HPC), cu intrarea clădirii în patrimoniul Comunei la încetarea dreptului de folosință, clădire al cărei cost de înlocuire net actualizat este de 2.702.354 euro. Valoarea clădirii care revine Comunei reprezintă 502% din valoarea redevenței, iar evaluatorul conchide că beneficiile celei de-a doua variante sunt semnificativ mai mari decât cele ale concesionării. Această variantă este posibilă numai în regimul domeniului privat, întrucât, potrivit art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, și persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, categorie în care se încadrează Asociația INNODISCOVERY, persoană juridică de drept privat fără scop patrimonial. La valoarea clădirii se adaugă investiția de 144.320.814,39 lei fără TVA, finanțată din fonduri europene nerambursabile și de la bugetul de stat, ale cărei costuri de operare, de circa 10,1 milioane euro în primii cinci ani, sunt suportate de beneficiar, fără niciun efort din partea bugetului local, precum și crearea de locuri de muncă cu înaltă calificare, accesul IMM-urilor din Regiunea Nord-Vest la capacități avansate de calcul și integrarea comunei în ecosistemul regional de inovare.

Consiliul local își exercită astfel atribuția prevăzută la art. 129 alin. (4) lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019, de a asigura un mediu favorabil dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent și prin noi investiții care contribuie la programele de dezvoltare economică regională și locală. Prin urmare, menținerea terenului în domeniul public nu mai servește interesului comunității locale, ci îl împiedică.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Florești proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de 8.533 mp, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244, întrucât reunește elementele de legalitate și oportunitate necesare aprobării sale.

VICEPRIMAR,
ALBERT ZOLTÁN

Semnatar: Albert Zoltan
Data: 2026.11.17 16:39:05 +0200

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0364 994
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg.
97347/17.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma analizei proiectului de hotărâre nr. *215/17.11.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Floreşti a imobilului teren în suprafaţă de 8.533 mp, situat în sat Floreşti, str. Carpaţi nr. FN, comuna Floreşti, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Floreşti, nr. cadastral 91244*, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, constatăm următoarele:

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de **8.533 mp**, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin **CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244**.

Imobilul teren intravilan în suprafață de 8.533 mp, categoria de folosință curți-construcții, înscris în cartea funciară nr. 91244 Florești, cu nr. cadastral 91244, face parte din domeniul public al Comunei Florești, și este înscris în proprietatea Comunei Florești, în cotă de 1/1, în administrarea operativă a Consiliului Local Florești. Imobilul provine din alipirea imobilelor identificate cu numerele cadastrale 66746, 66837 și 77627, potrivit H.C.L. nr. 119/21.07.2026. Terenul este neîmprejmuit, fără construcții înscrise, acoperit cu vegetație predominant spontană, iar în partea C a extrasului de carte funciară nu sunt înscrise sarcini și nu sunt evidențiate servituți sau drepturi de preempțiune. Semnalăm că certificatul de urbanism nr. 496/19.08.2026 identifică amplasamentul prin str. Alexandru cel Mare și suprafața de 8.532,52 mp; identificarea imobilului care face obiectul prezentului proiect se realizează prin numărul cadastral și cartea funciară nr. 91244 Florești, cu suprafața de 8.533 mp înscrisă în cartea funciară.

Imobilul descris mai sus, situat în relație cu străzile Alexandru cel Mare și Carpați și cu bulevardul Cetatea Fetei, nu constituie bun de uz sau interes public, întrucât acesta nu se încadrează în categoriile de bunuri ce alcătuiesc domeniul public, așa cum sunt prevăzute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată: *„Aparţin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public, pieţe, căi de comunicaţii, reţele stradale şi parcuri publice, porturi şi aeroporturi, terenurile cu destinaţie forestieră, albiile râurilor şi fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare şi al mării teritoriale, ţărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervaţii naturale şi parcuri naţionale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosinţe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public”* și, de asemenea, nu se regăsește pe lista ce cuprinde unele bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului, ce constituie Anexa nr. 4 a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În conformitate cu art. 361 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, justificarea încetării interesului public local asupra imobilului este următoarea: suprafața de teren nu este afectată, în prezent, unei utilități publice sau unui serviciu public, în sensul art. 4 alin. (4) din Legea nr. 18/1991, singura

utilitate publică existentă pe amplasament fiind conducta de canalizare pluvială care subtraversează terenul, prezentată mai jos, a cărei funcționare nu impune menținerea întregii suprafețe în domeniul public; terenul nu este amenajat și nu este folosit ca drum, rețea stradală, piață, parc, spațiu verde public, loc de joacă sau bază sportivă, nu este deschis circulației publice și pe acesta nu sunt amplasate construcții de interes public; terenul nu face parte din categoriile prevăzute la art. 5 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, parcul existent în zonă fiind situat pe imobilul vecin, la nord-vest de amplasament.

Totodată, valorificarea terenului se va realiza prin constituirea, în condițiile legii, a unor drepturi reale în favoarea unor entități de drept privat, care vor deține în proprietate construcțiile edificate pe teren, situație care corespunde regimului juridic al bunurilor din domeniul privat, aflate în circuitul civil potrivit art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 și art. 553 alin. (4) din Codul civil.

Trecerea imobilului în domeniul privat nu afectează conducta publică de canalizare pluvială DN 300 mm din PVC care subtraversează terenul, aflată în funcțiune, care nu poate fi dezafectată și se menține accesibilă pentru exploatare și intervenție, potrivit Avizului de amplasament nr. 6697/28128/2026 al Companiei de Apă Someș S.A. Rețeaua își păstrează regimul de bun de uz și interes public, iar accesul operatorului se asigură prin efectul legii. De asemenea, amplasamentul este cuprins în amenajarea de combatere a eroziunii solului „CES Someș Mal Drept”, cod 645, pentru care ANIF – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Cluj a emis Avizul tehnic nr. 221/02.10.2026, condițiile acestuia urmând a fi preluate în actele de valorificare a terenului.

Având în vedere art. 87 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale, competență în exercitarea căreia autoritatea deliberativă urmărește valorificarea superioară a patrimoniului și dezvoltarea durabilă a comunității. Ținând cont de dispozițiile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care, la art. 319, prevede că: *„(1) Terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate în scopul realizării de construcții, numai dacă lucrările propuse a se realiza pe teren respectă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate. (2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate numai în scopul realizării de construcții de uz și/sau de interes public”*, precum și de prevederile art. 362 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019, potrivit cărora bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate și pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice, concluzionăm că, în vederea valorificării terenului care face obiectul prezentului proiect de hotărâre, dar și pentru realizarea, de către entități private, a unor obiective care să vină în sprijinul dezvoltării comunității locale, fără a fi angrenate cheltuieli care să greveze bugetul local, este necesar ca imobilul ce va fi afectat realizării acestor obiective să facă parte din domeniul privat al Comunei Florești.

Încetarea interesului public local asupra imobilului este susținută și de Raportul de evaluare nr. 2146/IM din 17.11.2026, întocmit de ADEVAL CONSULTING prin evaluator autorizat acreditat ANEVAR, la solicitarea Comunei Florești, în vederea luării unei decizii referitoare la valorificarea terenului, data evaluării fiind 05.11.2026. Potrivit raportului, cea mai bună utilizare a terenului – utilizarea legal permisă, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă – este dezvoltarea unui proiect imobiliar cu funcțiuni mixte, iar valoarea de piață a terenului liber este de 1.260.000 euro, respectiv 6.730.000 lei. Acest potențial economic nu poate fi valorificat în regimul domeniului public, în care terenul este inalienabil, insesizabil și imprescriptibil și nu poate fi introdus în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, este dezafectat din domeniul public (art. 5 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991), poate fi concesionat numai în scopul realizării de construcții de uz și/sau de interes public (art. 319 alin. (2) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării

teritoriului, urbanismului și construcțiilor), iar dreptul de folosință cu titlu gratuit se poate acorda numai în favoarea instituțiilor de utilitate publică (art. 874 alin. (1) din Codul civil). În acest regim, terenul a rămas neîmprejmuit, neamenajat și nefolosit, nu produce venituri la bugetul local și generează doar cheltuieli de întreținere și pază, iar interesul public pe care îl ocrotește apartenența la domeniul public – afectarea bunului uzului tuturor sau unui serviciu public – nu se realizează în fapt.

Raportul de evaluare compară, pentru o perioadă de 20 de ani, două modalități de valorificare a terenului: concesionarea către un terț, din care Comuna ar încasa o redevență actualizată de 538.050 euro, și darea terenului în folosință gratuită către Asociația INNODISCOVERY pentru realizarea centrului de date de calcul de înaltă performanță (HPC), cu intrarea clădirii în patrimoniul Comunei la încetarea dreptului de folosință, clădire al cărei cost de înlocuire net actualizat este de 2.702.354 euro. Valoarea clădirii care revine Comunei reprezintă 502% din valoarea redevenței, iar evaluatorul conchide că beneficiile celei de-a doua variante sunt semnificativ mai mari decât cele ale concesionării. Această variantă este posibilă numai în regimul domeniului privat, întrucât, potrivit art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, și persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, categorie în care se încadrează Asociația INNODISCOVERY, persoană juridică de drept privat fără scop patrimonial. La valoarea clădirii se adaugă investiția de 144.320.814,39 lei fără TVA, finanțată din fonduri europene nerambursabile și de la bugetul de stat, ale cărei costuri de operare, de circa 10,1 milioane euro în primii cinci ani, sunt suportate de beneficiar, fără niciun efort din partea bugetului local, precum și crearea de locuri de muncă cu înaltă calificare, accesul IMM-urilor din Regiunea Nord-Vest la capacități avansate de calcul și integrarea comunei în ecosistemul regional de inovare. Consiliul local își exercită astfel atribuția prevăzută la art. 129 alin. (4) lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019, de a asigura un mediu favorabil dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent și prin noi investiții care contribuie la programele de dezvoltare economică regională și locală. Prin urmare, menținerea terenului în domeniul public nu mai servește interesului comunității locale, ci îl împiedică.

Potrivit art. 361 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019, trecerea unui bun din domeniul public al unității administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului local, iar potrivit art. 139 alin. (3) lit. g) din același act normativ, hotărârile privind administrarea patrimoniului se adoptă cu majoritatea absolută a consilierilor locali în funcție. După adoptarea hotărârii, inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei se actualizează în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunului, potrivit art. 357 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019, iar înscrierea imobilului în cartea funciară în favoarea Comunei Florești, domeniul privat, se solicită potrivit art. 3 din proiectul de hotărâre.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Florești proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Florești a imobilului teren în suprafață de 8.533 mp, situat în sat Florești, str. Carpați nr. FN, comuna Florești, jud. Cluj, identificat prin CF nr. 91244 Florești, nr. cadastral 91244, întrucât reunește elementele de legalitate și oportunitate necesare aprobării sale..

SERVICIUL JURIDIC ȘI ADMINISTRATIV,
Compartiment Juridic,
Consilier juridic, Florin Călin Șanta

Florin-Calin Santa
Digitally signed by Florin-Calin Santa
Date: 2026.11.17 16:29:57 +02'00'

Anexa la HCL nr. ___/_____

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii şi/sau al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situaţia juridică actuală
1	-	TEREN STRADA CARPATI FN 8533 MP	COMUNA FLORESTI JUDET CLUJ, STRADA CARPATI FN, TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, categoria de folosinţă curţi construcţii Suprafaţă = 8.533 MP, NUMAR CADASTRAL 91244	2026	6.055.207,51	Alipit conform HCL nr. 119/21.07.2026