

ROMÂNIA – JUDEȚUL SUCEAVA

ORAȘUL CAJVANA
CONSILIUL LOCAL

primaria_cajvana@yahoo.com

HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin atribuire directă a spațiilor în care funcționează cabinete medicale din Dispensarul uman, oraș Cajvana, județul Suceava

Având în vedere referatul de aprobare prezentat de domnul Tomăscu Gheorghe primarul orașului Cajvana, județul Suceava, înregistrată sub nr. 4708/28.06.2021;

Văzând Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 4874/05.07.2021;

Luând act de Raportul comun al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Cajvana, respectiv, comisia pentru *“programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, agricultură, gospodărie locală, protecția mediului și turism”* comisia pentru *„învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii”* și comisia *„administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor”*, înregistrat sub nr. 5386/22.07.2021;

Văzând că termenul din contractele de concesiune încheiate în temeiul HCL nr. 1/28.02.2005 și HCL nr. 8/31.03.2005 prin care s-a aprobat concesionarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale din Dispensarul uman al orașului Cajvana, medicilor de medicină de familie, titulari ai acestor cabinete potrivit atestatului eliberat potrivit legii, este împlinit, și este necesară și utilă asigurarea funcționării în continuare a acestor cabinete medicale;

În aplicarea prevederilor art. 14 alin. (2) din OG nr. 124/1998 republicată, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, a dispozițiilor HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și ale Ordinului comun MS/MAI nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

În conformitate cu prevederile art. 302 – 308, 315, 362 din Codul administrativ și art. 551, 553 și art. 871 – 873 din Codul Civil,

În temeiul dispozițiilor art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României art. 129 alin. (6) lit. b), art. 287, art. 355, art. 363, art. 139 alin. (2) și art.196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, OUG nr. 57/2019,

Consiliul local al orașului Cajvana, județul Suceava

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. (1) Se aprobă concesionarea, prin atribuire directă, a spațiilor în care funcționează cabinete medicale individuale, situate în clădirea Dispensarului uman, imobilul identificat prin nr. topo 31709 cartea funciară nr. 31709 a orașului Cajvana, jud. Suceava.

(2) Individualizarea fiecărei suprafețe supuse redevenței anuale va fi prevăzută în contractul de concesiune, încheiat cu fiecare concesionar.

Art. 2. (1) Se însușește raportul de evaluare a redevenței lunare pe m.p. pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale situate în clădirea Dispensarului uman, întocmite de SC PRO ARTEVAL SRL, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) La stabilirea cuantumului redevenței corespunzătoare fiecărui cabinet medical, se va lua în calcul și cota indiviză din spațiile comune.

Art. 3. (1) Se aprobă contractul de concesiune a spațiilor cu destinația de cabinete medicale, conform Anexei nr. 2 care face parte din prezenta hotărâre.

(2) Durata concesiunii este de 15 ani de la data semnării contractului de concesiune, fără a depăși data împlinirii condițiilor de pensionare pentru limită de vârstă a medicului titular al cabinetului medical.

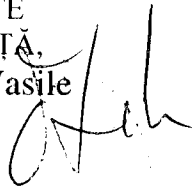

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească data împlinirii condițiilor de pensionare pentru limită de vârstă a medicului titular al cabinetului medical.

Art. 4. (1) Se împuternicește Primarul orașului Cajvana, dl. Gheorghe Tomăscu, să reprezinte unitatea administrativă la încheierea contractelor de concesiune prevăzute de prezenta hotărâre.

(2) Primarul orașului Cajvana prin compartimentele de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Cajvana, Nr. 29/ 30.07.2021

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ,
Iacoban Vasile

Contrasemnează,
Secretar general,
Ovidiu Ungureanu





S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava

Nr. Reg. Com.: J33/110/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 201/05.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

Concesiune Dispensar uman

situat în oraș Cajvana, jud. Suceava

Solicitant **Orașul Cajvana**
Destinatar **Orașul Cajvana**
Proprietar **Orașul Cajvana – domeniul privat**
Expert Evaluator **Țibulcă Cristina - Elena**
Data Raportului **05.04.2021**



Notă:

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicare parțial sau integral, decât cu acordul prealabil în scris al destinatarului și executantului.

Către, ORAȘUL CAJVANA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Dispensar uman în suprafață de 298 mp", situat în orașul Cajvana, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Dispensar uman in suprafața măsurată utilă de **298 mp**;

<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
31709-C1	31709/Cajvana	298 mp	Orașul Cajvana – domeniul privat
Total		298 mp	

- ✓ Dispensar umanul are acces la utilități.

Imobilul se afla in proprietatea **Orașului Cajvana – domeniul privat**.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea concesiunii Dispensarului umanului situat în oraș Cajvana, jud. Suceava, proprietar Orașul Cajvana – domeniul privat; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 16.03.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este ORAȘUL CAJVANA, proprietarul imobilului este Orașul Cajvana – domeniul privat, iar destinatarul raportului este ORAȘUL CAJVANA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2020 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Dispensar uman în suprafață de 298 mp situat în oraș Cajvana, jud. Suceava

Proprietatea a fost inspectată în data de 16.03.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

(2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate

(4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, fișele de calcul, rezultatul obținut și opinia evaluatorului

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografiile ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

538.361 LEI echivalent a 109.510 EURO

Redevență anuală cu recuperare în 25 de ani = 72,26 LEI/mp (echivalent a 14,70 EURO/mp)

Redevență lunară = 6,02 LEI/mp (echivalent a 1,22 EURO/mp)

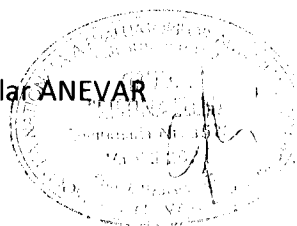
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 05.04.2021 de 1 EUR – 4,9161 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

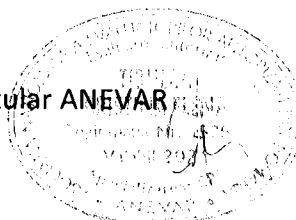
La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA are încheiată asigurarea de răspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



**CONTRACT DE CONCESIUNE
spațiu cu destinația de cabinet medical**

încheiat astăzi, , la sediul Primăriei orașului Cajvana, județul Suceava.

1.Părțile contractante

1.1.Orașul Cajvana, cu sediul în , nr. CIF. reprezentat prin Gheorghe Tomăscu, primar, în calitate de concedent,

și

1.2 , CNP , C.I./B.I. seria nr. medic titular al cabinetului/ societății civile medicale/unității medico-sanitare cu personalitate juridică , cu sediul social în , înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicalesub nr. din , cod fiscaldin , cont deschis la , în calitate de concesionar.

2.Obiectul contractului de concesiune

2.1.Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului din imobilul în care funcționează cabinetul medical , situat în , format dinîncăperi în suprafața totală dem², conform schiței spațiului care constituie Anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2.Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3.În cazul în care spațiul este concesionat către 2 titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.4.Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3.Termenul

3.1.Dura concesiunii este deani, (max. 15 ani, nu mai târziu de data împlinirii vârstei legale de pensionare a titularului) începând cu data preluării spațiului de către concesionar.

3.2.Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească data împlinirii condițiilor de pensionare pentru limita de vârstă a medicului titular al cabinetului medical.

4.Redevența

4.1. Redevența este cea stabilită prin hotărâre a consiliului local, 6,02 lei/ m.p. pe lună, respectiv lei/an. La stabilirea cuantumului redevenței se ia în calcul și cota indiviză din spațiile comune.

4.2. După fiecare evaluare, cuantumul redevenței va fi prevăzut act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3.Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. , deschis la Banca ;

- contul concesionarului nr. , deschis la Banca

Președinte de ședință :
Consilier,

4.4.Plata redevenței se va efectua în primul trimestru al fiecărui an.

4.5. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,05% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de 5 luni duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.1.2. Odată cu preluarea spațiului concesionat, concesionarul dobândește drept de concesiune și asupra spațiilor de folosință comună, în cotă indiviză proporțională cu suprafața concesionată, respectiv holuri și săli de așteptare, grupuri sanitare, săli de tratament, camere de sterilizare, fisiere etc., pentru realizarea obiectului de activitate specific fiecărei specialități medicale.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii, potrivit naturii și destinației acestuia.

6.1.2. Concesionarul este obligat să suporte cheltuielilor reprezentând întreținerea spațiilor concesionate și a spațiilor comune.

6.1.3. Responsabilitățile de mediu privind utilizarea spațiilor concesionate sunt în sarcina concesionarului.

6.1.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.5. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.6. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.7. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, suma de bani reprezentând 1/2 din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

6.1.8. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.9. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.10. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

Președinte de ședință :
Consilier,

7.Modificarea contractului

7.1.Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1.În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2.În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3.Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8.Încetarea contractului de concesiune

8.1.Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a)la expirarea duratei stabilite în prezentul 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;

c)în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d)în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de 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;

f)schimbarea destinației spațiilor, după concesionare, atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

8.2.În situația prevăzută la pct. 8.1. lit. b), concedentul va notifica cu 60 de zile înainte intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. De la data primirii notificării, contractul de concesiune este considerat reziliat de drept, fără nici o altă formalitate.

9.Răspunderea contractuală

9.1.Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10.Forța majoră

10.1.Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2.Parte care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 25 de zile, de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3.Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11.Notificări

11.1.În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3.Dacă notificarea se trimite prin e-mail sau prin fax, ea se consideră primită după 3 zile lucrătoare de la data în care a fost expediată.

11.4.Notificările verbale nu se iau în considerare.

Președinte de ședință :
Consilier,

12.Litigii

12.1.În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței de circumscripție de la sediul concedentului.

13.Clauze finale

13.1.Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2.Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3.Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare, astăzi data semnării lui.

Concesionar,
Cabinetul medical,
reprezentat prin

Concedent,
Primar,
Gheorghe Tomăscu

Președinie de ședință :
Consilier,
