

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală)

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința din data de _____ 2014, la care participă un număr de ... consilieri județeni din numărul total de 32 în funcție;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată la nr.3668 din 12 martie 2014;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Direcției Generale Economice, înregistrat la nr.3369 din 12 martie 2013, precum și avizele comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art.91, alin.(4), lit.,a” din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările ulterioare, ale art.15 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările ulterioare, ale art.3, art.5, lit.”b”, art.10, alin.(1) și art.12, alin.(1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările ulterioare și ale Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.168/2007;

În temeiul art.97 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate, prevăzut în anexa nr.1, referitor la concesiunea prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea.

Art.2 (1) Se aprobă concesionarea, pe o perioadă de 15 ani, a bunurilor prevăzute la art.1, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală).

(2) Concesionarea spațiilor se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, în baza caietului de sarcini al concesiunii, prevăzut în anexa nr.2, precum și a documentației de atribuire, prevăzută în anexa nr.3.

Art.3 Anexele nr.1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Secretarul Județului Vâlcea, prin Compartimentul Cancelarie, va comunica prezenta hotărâre, Direcției Tehnice, Direcției Generale Economice, precum și Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.97 alin.(1), coroborate cu cele ale art.45, alin.(3) din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările ulterioare, cu un număr de ... voturi pentru, ... voturi împotriva și ... abțineri.

PREȘEDINTE,


Ion CÎLEA

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**


Constantin DIRINEA

**AVIZAT
DIRECTOR GENERAL,**


Bogdan LASTUN

Râmnicu Vâlcea

Nr. _____ din _____ 2014

MMR/1 ex.

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală)

Consiliul Județean Vâlcea concesionează spațiile având suprafața de 114,35 mp situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală).

Concesionarea acestor spații se realizează în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările ulterioare, ale art.3 și art.5 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică. Potrivit art. 15 din actul normativ menționat, concendentul are obligația de a atribui contractul de concesiune, de regulă, prin aplicarea procedurii licitației.

Inițiativa concesiunii, potrivit art.10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006, trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

1. Descrierea bunului ce urmează să fie concesionat

Imobilul în care se află spațiul propus spre concesionare, aparține domeniului public al județului Vâlcea și este în administrarea Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, în baza Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr. 41/17.04.2003,

privind darea în administrarea unităților sanitare de interes județean a unor imobile proprietate publică a județului Vâlcea.

- Acest imobil este amplasat în municipiul Râmnicu Vâlcea, Calea lui Traian nr. 138, având regimul de înălțime S + P + 1.
- Vecini: E, N – Colegiul Național Alexandru Lahovari, V – strada Calea lui Traian, S – alee pietonală.
- Categoria de folosință a imobilului: cabinete și laboratoare medicale.
- Spațiile propuse spre concesionare au suprafața totală de 114,35 mp și sunt situate la parterul imobilului, **conform releveului anexat.**

Imobilul dispune de utilități publice, după cum urmează: rețele de apă - canalizare, instalații electrice, telecomunicații, gaze, termoficare.

2. Motivele concesiunii

• Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii:

Prin concesionarea spațiilor se urmărește realizarea în bune condiții a actului medical.

• Motive de ordin economic și financiar:

Sumele încasate drept redevență din concesionarea spațiilor se fac venit la bugetul județului Vâlcea și deci veniturile bugetului propriu al județului Vâlcea vor crește.

Prin exploatarea spațiilor avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- exploatarea bunurilor ce fac obiectul concesiunii, implică în mod necesar și executarea de către concesionar a unor lucrări de amenajare și modernizare a spațiilor, inclusiv de refacere a instalațiilor aferente și de mentinere pe toată perioada concesiunii a acestor bunuri în stare perfectă de utilizare și potrivit scopului pentru care au fost concesionate.

• Motivul social: Realizarea activității medicale – litotritie extracorporeală va îmbunătăți calitatea actului medical pentru un număr însemnat de cetățeni ai județului Vâlcea și județele limitrofe, precum și crearea de noi locuri de muncă.

• Motivul din punct de vedere al mediului – Prin activitatea ce se va desfășura în spațiile propuse spre concesionare, exclusiv servicii medicale, nu vor fi afectate apa, aerul sau solul.

3. Nivelul minim al redevenței

În conformitate cu **raportul de evaluare anexat**, nivelul minim al redevenței va fi de: **686 EURO/lună, respectiv 3086 lei/lună (calculat la cursul euro din data de 10.03.2014, respectiv 4,4986 lei pentru 1 euro)**.

Redevența (în lei) rezultată în urma licitației va fi prevăzută în contractul de concesiune și va fi actualizată anual cu indicii de inflație, comunicați de Institutul Național de Statistică.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de acordare a concesiunii este aceea de licitație publică deschisă. A fost aleasă această procedură întrucât se are în vedere destinația spațiilor și interesele economico – financiare, sociale și de mediu.

5. Durata estimată a concesiunii

Având în vedere că valoarea lucrărilor necesare amenajării și modernizării acestor spații va fi suportată de către concesionar, durata concesiunii trebuie să fie suficient de mare, astfel încât aceste investiții să poată fi recuperate, fără a avea un impact semnificativ asupra tarifului practicat pentru serviciile medicale.

În concluzie, durata estimată a concesiunii spațiilor este de **15 ani**.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Pentru realizarea procedurii de concesiune a spațiilor se estimează un număr minim de 73 de zile, de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Vâlcea a concesiunii în baza Caietului de sarcini, conform tabelului următor:

Nr. crt.	Acțiune	Termen
1.	Publicarea anunțului privind organizarea licitației publice	10 zile de la aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini
2.	Depunerea ofertelor	20 zile de la publicarea anunțului
3.	Desfășurarea licitației publice	7 zile de la data depunerii ofertelor
4.	Întocmire raport și comunicarea rezultatului	4 zile de la data întocmirii raportului
5.	Contestații	7 zile de la primirea înștiințării
6.	Soluționarea contestațiilor	5 zile de la primirea comunicării
7.	Încheiere contract	20 zile de la soluționarea contestațiilor, dacă este cazul,

		respectiv de la data informării câștigătorului licitației
8.	Predare-primire	Imediat după încheierea contractului

În conformitate cu prevederile art.25 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006, procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

Potrivit prevederilor art.26 din același act normativ, concendentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație conform art. 25 alin (2), nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

PREȘEDINTE,


Dr.ing. Ion CÎLEA

RELEVU POLICLINICA CU PLATA

PLAN PARTIER
SCARA 1:100

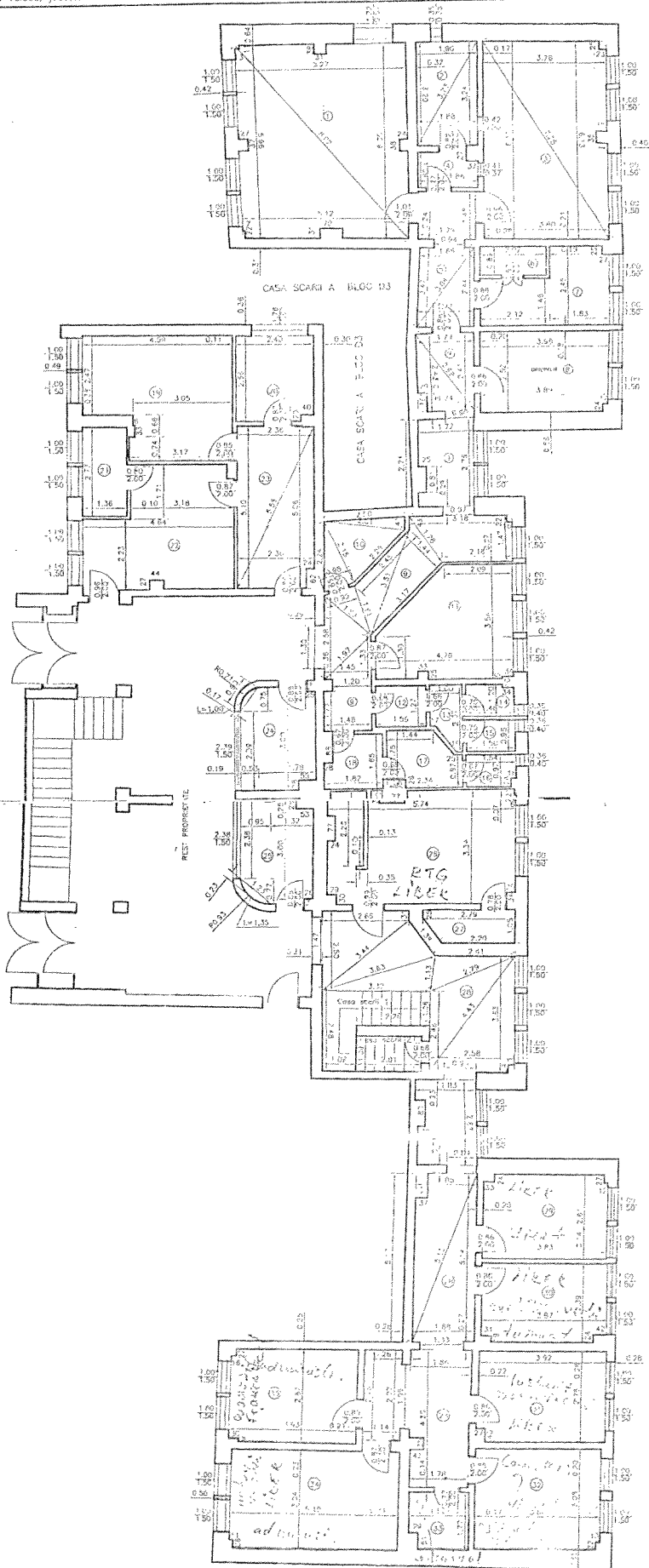
Anexă la Studiul de oportunitate

JUDETUL VALCEA
Teritoriul adm.: Municipiul Rm. Valcea,
Cod SIKUIA: 38167473
Adresa instalării: Calea lui Traian, nr. 158,
Bloc D3, Parter,
Municipiul Rm. Valcea, județul Valcea

Numele proprietarului:
CONSILIUL JUDEȚEAN VALCEA
Adresa: Str. Graf Protopopescu, nr. 1-1,
Municipiul Rm. Valcea, Județul Valcea

RECAPITULATIE
SUPRAFETE IN FOLOSIRIA EXCLUSIVA
CONSILIUL JUDETEAN VA CIA

nr. crt.	Denumire incaperi	Supr. utila (mp)
1.	Cabinet radiologie	30,43
2.	Camera obscura radiologie	6,09
3.	Tratant radiologie	22,84
4.	Hai camera obscura radiologie	1,93
5.	Hai radiologie	7,11
6.	Camera obscura radiologie	1,80
7.	Cabinet radiologie	7,52
8.	Cabinet ortopedie	9,84
9.	Hai	23,52
10.	Laborator	3,85
11.	Cardiologie	12,58
12.	Grup sanitar	1,98
13.	Grup sanitar	1,68
14.	Grup sanitar	1,41
15.	Grup sanitar	1,44
16.	Grup sanitar	1,46
17.	Grup sanitar	3,53
18.	Grup sanitar	2,76
19.	Camera sterilizant	16,88
20.	Camera sterilizant	6,39
21.	Laborator analiza parazitologica	3,77
22.	Laborator hematologie	16,67
23.	Hai receutie	11,84
24.	Vestier	6,74
25.	Casierie	6,64
26.	Radiologie dentara	18,25
27.	Radiologie dentara	2,64
28.	Hai	47,01
29.	Camera de fier	9,88
30.	Camera de fier	9,01
31.	Camera de fier	10,78
32.	Camera tehnica dentara	11,85
33.	Magazin	3,67
34.	Administrativ	15,75
35.	Magazin	11,22
Total suprafata utila		343,78
Suprafata casa scarii 1		4,93
Suprafata casa scarii 2		2,19
Total:		350,69



Spații propuse pentru concesionare

22/07/1

Stampa și semnătură autorizată.

Numele și adresa autorității
M. G. GABRIELĂ
CERTIFICAT DE
AUTORIZARE
CATEGORIA BTG

CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală)

I.OBIECTUL CONCESIUNII

Consiliul Județean Vâlcea concesionează spațiile având suprafața de 114,35 mp situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală).

Concesionarea acestor spații se realizează în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările ulterioare, ale art.3 și art.5 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Imobilul în care se află spațiile propuse pentru concesionare aparține domeniului public al județului Vâlcea și este în administrarea Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr. 41/17.04.2003, privind darea în administrarea unităților sanitare de interes județean a unor imobile proprietate publică a județului Vâlcea.

- Imobilul este amplasat în municipiul Râmnicu Vâlcea, Calea lui Traian nr. 138, având regimul de înălțime S+P+1.
- Vecini: E, N – Colegiul Național Alexandru Lahovari, V – strada Calea lui Traian, S – alee pietonală.
- Spațiile propuse pentru concesionare, au suprafața totală de 114,35 mp și sunt situate la parterul imobilului, conform releveului anexat la studiul de oportunitate.
- Imobilul dispune de utilități publice, după cum urmează: rețele de apă - canalizare, electrice, telecomunicații, gaze, termoficare.

Spațiile se concesionează pentru desfășurarea unei activități medicale – litotritie extracorporeală, pentru pacienții cu afecțiuni litiazice din județul nostru.

Spațiile vor fi echipate după ultimele standarde europene având în vedere normativele acceptate de Ministerul Sănătății din România. Interioarele vor fi finisate cu materiale de ultimă generație, normate de Uniunea Europeană, ținând cont de circuitele unei unități sanitare ultramoderne.

Activitatea medicală – litotritie extracorporeală – se va desfășura la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, astfel:

- 1 cameră pentru amplasarea aparatului litotriptor;
- 2 staționare cu câte 2 paturi fiecare;
- 1 cabinet pentru medici;
- 1 cabinet pentru asistente;
- 1 cameră pentru recepție;
- 1 magazie.

Dotarea tehnică va cuprinde următoarele echipamente, necesare bunei funcționări a activității medicale – litotritie extracorporeală:

- Masă pentru pacient MODULARIS Uro/MODULARIS Uro II
 - masă pentru pacient ergonomică, pentru litotritie extracorporeală cu undă de șoc (ESWL), precum și intervenții endourologice și percutanate.
- Aplicații ale mesei pentru pacient
 - litotritie extracorporeală cu undă de șoc (ESWL);
 - terapie extracorporeală cu undă de șoc (ESWT) 1);
 - endourologie;
 - intervenții percutanate.
- Mișcări ale mesei
 - MODULARIS Uro MODULARIS Uro II;
 - înălțime masă min.78 cm (30,7") min.81 cm (31,9");
 - cursă verticală a mesei 35 cm (13,9") 35 cm (13,9");
 - cursă longitudinală ± 15 cm ($\pm 5,9$ ") ± 15 cm ($\pm 5,9$ ");
 - cursă transversală ± 10 cm ($\pm 3,9$ ") ± 10 cm ($\pm 3,9$ ");
 - înclinare masă $\pm 15^{\circ} \pm 15^{\circ}$.
- Mișcări ale mesei în timpul aplicațiilor de litotritie
 - pentru poziționarea precisă în ESWL, viteza este redusă, iar masa se deplasează în incrementuri mici;
 - cursă longitudinală $\pm 3,6$ cm (1,4");
 - cursă transversală ± 5 cm (2") opțional;
- Blat masă pentru pacient (MODULARIS Uro)
 - placă de bază: 120 cm x 73 cm (42,2" x 28,7");
 - extensie laterală pentru cap 48 cm x 73 cm (18,9" x 28,7") (se atașează atât la extremitatea dintre cap, cât și la extremitatea dinspre picioare);
 - extensie laterală pentru picior 95 cm x 73 cm (37,4" x 28,7") (se atașează atât la extremitatea dintre cap, cât și la extremitatea dinspre picioare);
 - greutate permisă a pacientului max.180 kg (400 lbs);
 - echivalent aluminiu în zona de examinare $\leq 1,0$ mm (100 kV, HVL 2,7 mm Al) $\leq 1,25$ mm la 100 kV, HVL 3,7 mm Al (conform CFR).
- Blat masă pentru pacient (MODULARIS Uro II)
 - placă de bază: 170 cm x 73 cm (66,9" x 28,7");
 - extensie laterală pentru cap 48 cm x 73 cm (18,9" x 28,7") (se atașează atât la extremitatea dintre cap, cât și la extremitatea dinspre picioare);
 - greutate permisă a pacientului max.180 kg (400 lbs) în mod pentru urologie max 218 kg (480 lbs) în mod pentru litotritie;

echivalent aluminiu în zona de examinare $\leq 1,0$ mm (100 kV, HVL 2,7 mm Al) $\leq 1,25$ mm la 100 kV, HVL 3,7 mm Al (conform CFR).

➤ Comenzi de operare ale mesei pentru pacient

-control manual;

-control cu pedală de picior – opțional.

➤ Greutatea mesei pentru pacient

-MODULARIS Uro 280 kg (615 lbs) (fără accesorii);

-MODULARIS Uro II 300 kg (660 lbs) (fără accesorii).

➤ Date operaționale masă pentru pacient

-cerințe de alimentare 100 V – 230 V $\pm 10\%$, 50/60 Hz ± 1 Hz.

➤ Condiții de mediu pentru masa pentru pacient (operare)

-domeniu de temperatură între $\pm 10^0$ C și $+ 40^0$ C;

-umiditate relativă între 30% și 75%, fără condens;

-presiune barometrică 700 hPa – 1060 hPa - opțional;

În acest sens, concesionarul are obligația de a prezenta la momentul instalării echipamentelor și dispozitivelor medicale următoarele documente:

- copii după documentația care atestă proprietățile tehnice ale acestora;
- copii după documentația tehnică din care să reiasă gradul de performanță;
- copie după documentația de achiziție și/sau deținere legală a echipamentelor și dispozitivelor medicale din care să reiasă data fabricației și a achiziției dispozitivelor medicale;
- copie după certificatul de înregistrare a dispozitivelor medicale emis de Ministerul Sănătății, valabil la data instalării aparaturii medicale;
- copii după certificatele de garanție ale acestora.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea spațiilor respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- securitatea serviciilor furnizate;
- continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- adaptabilitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- accesul liber la servicii și la informațiile necesare acestora;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate.

Desfășurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de servicii medicale ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor și a dotărilor aferente în interesul comunității locale;
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, eficiență și rentabilitate și eficiență economică a spațiilor;
- ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță a serviciilor prestate;

- aplicarea principiilor economiei de piață și a liberei concurențe;
- protejarea domeniului public;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

II PROCEDURA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de bunuri proprietate publică, cu modificările ulterioare, va fi licitația publică deschisă.

III.OBIECTIVELE CONCEDENTULUI

- 1.Utilizarea eficientă a spațiilor;
2. Realizarea unui activități medicale – litotritie extracorporeală;
- 3.Dotarea și utilarea acestor spații în conformitate cu datele prevăzute la pct. I din caietul de sarcini;
- 4.Satisfacerea unor nevoi medico-sociale ale locuitorilor din județul Vâlcea și județele limitrofe;
- 5.Menținerea standardului de calitate și îmbunătățirea dotării în conformitate cu necesitățile apărute în timp.

Concesionarul are următoarele drepturi și obligații:

- nu poate subconcesiona sau închiria spațiile ce fac obiectul concesiunii
- să exploateze pe riscul și pe răspunderea sa spațiile proprietate publică ce fac obiectul concesiunii potrivit obiectivelor concedentului;
- să nu modifice destinația pentru care spațiile au fost concesionate;
- să realizeze pe cheltuiala sa toate lucrările prealabile necesare în vederea desfășurării activității medicale.

IV DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

În conformitate cu prevederile art.7 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, acest termen poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

V. REDEVENȚA ȘI GARANȚII FINANCIARE

Nivelul minim al redevenței este de **686 EURO/lună**, respectiv **3086 lei/lună**, (calculat la cursul euro din data de 10.03.2014, respectiv 4,4986 lei pentru 1 euro) și reprezintă prețul minim de pornire al licitației.

Redevența concesiunii este cea ofertată de participantul declarat câștigător.

Redevența stabilită prin licitație se plătește lunar, la cursul BNR din data plății, nu mai târziu de 20 ale fiecărei luni.

Obligația de plată a redevenței începe de la data semnării contractului.

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50 % din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate; se va lua în calcul cursul euro comunicat de BNR la data adjudecării.

Neplata redevenței timp de 3 luni consecutiv, conduce la rezilierea unilaterală a contractului, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.

Cuquantumul redevenței poate fi modificat în condiții excepționale cu acordul părților.

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună în contul concedentului o garanție de participare în cuantum de 1851,6 lei.

Ofertanților li se restituie, la cererea scrisă a acestora, garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a. dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
- b. în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu semnează contractul în termen de 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

VI. INVESTIȚII. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI. TERMENE DE REALIZARE

Investițiile necesare pentru modernizare: - Realizarea de către concesionar a investițiilor necesare pentru modernizarea spațiilor.

La proiectarea, respectiv la executarea lucrărilor de orice natură care se realizează la aceste spații precum și la recepționarea acestora, după caz, concesionarul va respecta prescripțiile, normativele tehnice și reglementările în vigoare.

Concesionarul are obligația de a efectua amenajările necesare la spațiile concesionate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, fără a afecta structura de rezistență a imobilului, precum și activitatea medicală din cadrul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea. Concesionarul va reface toate instalațiile care necesită reparații, va igieniza spațiile și le va menține în bune condiții până la încetarea concesiunii.

Valoarea investițiilor și a cheltuielilor pentru amenajarea spațiilor va fi suportată de către concesionar.

Exploatarea spațiilor se va face exclusiv pentru realizarea de servicii medicale.

VII. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

- Imobilul este amplasat în municipiul Râmnicu Vâlcea, Calea lui Traian nr. 138, și aparține domeniului public al județului Vâlcea, potrivit Hotărârii Guvernului nr.867/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective.

Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur – bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, respectiv spațiile concesionate.
- b) bunurile considerate drept bunuri de retur își păstrează această calitate indiferent de cauza de încetare a contractului.
- c) bunuri proprii – bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de acesta pe durata concesiunii.

În contractul de concesiune se va menționa repartitia acestor bunuri la încetarea din orice cauză a concesiunii.

La încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate libere de orice sarcini, bunurile concesionate, inclusiv cele rezultate din investiții.

VIII. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

1. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, conform legislației în vigoare.

2. În cursul execuției lucrărilor de amenajare a spațiilor și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel spațiile din afara celor acordate prin concesiune.

3. Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

IX. RESPONSABILITĂȚILE PRIVIND PROTECȚIA MUNCII

Responsabilitățile privind protecția muncii revin concesionarului, cu respectarea normelor de tehnica securității muncii și de protecție a muncii specifice activității prestate.

X. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA SĂNĂTĂȚII

Responsabilitatea privind protecția sănătății revine concesionarului conform normelor și directivelor în vigoare, atât în ceea ce privește personalul angajat în exploatare, personalul cu activitate prin contract, cât și a pacientului.

XI. CRITERIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR. CRITERII DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în instrucțiunile privind modul de prezentare și elaborare a ofertelor din Norma metodologică de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică. Oferta care nu cuprinde toate documentele solicitate este descalificată.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire, respectiv nivelul redevenței și termenul pentru punerea în funcțiune a activității medicale litotritie extracorporeală, cu toate dotările solicitate prin caietul de sarcini și asigurarea de personal calificat. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Prevederile cuprinse în instrucțiunile privind modul de elaborare a ofertelor, instrucțiunile privind modul de desfășurare a licitației, criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

XII. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

1. Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă. Conținutul orientativ al contractului de concesiune este prezentat în documentația de atribuire—contractul cadru.

2. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participarea la licitație.

3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate, caietul de sarcini și celelalte anexe ale documentației de atribuire păstrându-și valabilitatea.

4. Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în conținutul contractului de concesiune.

5. După încheierea contractului de concesiune, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente, potrivit legii.

6. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive a acordurilor și a autorizației de funcționare pentru realizarea și funcționarea investiției cad în sarcina concesionarului.

7. Toate lucrările privind racordarea la rețelele edilitare existente și obținerea acordurilor de la deținătorii acestora, îl privesc pe concesionar.
8. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de investiții, în vederea asigurării calității și încadrarea în termenul stabilit în contractul de concesiune.

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

1. la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea duratei acestuia;
2. prin denunțarea unilaterală de către concedent, în cazul în care interesul național sau local o impune;
3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent;
4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
5. 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.

La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, spațiile concesionate, libere de orice sarcini, cu îmbunătățirile executate pe cheltuiala sa și în stare perfectă de utilizare.

Bunurile proprii ale concesionarului rămân în proprietatea acestuia (aparatură medicală și alte dotări).

PREȘEDINTE,


Dr.ing. Ion Cîlea

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru concesiunea prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală)

1. Informații generale privind concedentul:

Concedent: CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA, C.U.I 2540929, str. G-ral Praporgescu, nr.1, municipiul Râmnicu Vâlcea, tel. 0250-732901, fax 0250-735617.

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă

În cazul procedurii de licitație, concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent.

2.1. Obiectul concesiunii:

Imobilul, în care se află spațiile propuse spre concesiune, aparține domeniului public al județului Vâlcea și este în administrarea Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, în baza Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr. 41 din 17.04.2003, privind darea în administrarea unităților sanitare de interes județean a unor imobile proprietate publică a județului Vâlcea.

- Imobilul este amplasat în municipiul Râmnicu Vâlcea, Calea lui Traian nr. 138, având regimul de înălțime S+P+1E.
- Vecini: E, N – Colegiul Național Alexandru Lahovari, V – strada Calea lui Traian, S – alee pietonală.
- Categoria de folosință a imobilului: cabinete și laboratoare medicale.

Imobilul dispune de utilități publice, după cum urmează: rețele de apă - canalizare, electrice, telecomunicații, gaze, termoficare.

2.2 Durata concesiunii: 15 ani.

2.3 Documentația: se poate obține de la Consiliul Județean Vâlcea, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, etajul III, camera nr. 55 și costă 50 lei.

2.4. Data limită pentru depunerea ofertelor: 28 aprilie 2014, ora 10.00, la sediul concedentului. Documentele necesare participării la licitație se vor depune în două exemplare (original și copie).

2.5. Perioada de valabilitate a ofertei: 60 zile.

2.6. Data, ora și locul deschiderii ofertelor: la sediul concedentului.

2.7. Prețul de pornire al licitației este de: **686 EURO/lună**, respectiv **3086 lei/lună** (calculat la cursul euro din data de 10.03.2014, respectiv 4,4986 lei pentru 1 euro), conform raportului de evaluare.

2.8. Procedura licitației publice

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin trei ofertanți.

Plicurile închise și sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute.

Pentru continuarea desfășurării procedurii licitației este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 3 oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art.11 alin. (3) din Norma Metodologică de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 168/2007.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul –verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal , de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului -verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art.29, din actul normativ menționat mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Președintelui Consiliului Județean Vâlcea.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Președintele Consiliului Județean Vâlcea informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3. Instrucțiuni privind modul de prezentare și elaborare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul Consiliului Județean Vâlcea, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii, într-un registru special „Oferte”, ținut de concedent la sediul său, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv spațiile având suprafața de 114,35 mp, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea și trebuie să conțină chitanța prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
 - documente din care să rezulte achitarea la zi a tuturor taxelor și impozitelor la bugetul de stat și local (certificat/adeverință de la Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea, Direcția Impozite și Taxe Locale).
- c) Dovada achitării garanției de participare, în sumă de **1851,6 lei**, reprezentând 5% din valoarea totală a redevenței pe un an de zile;
- d) Dovada achitării sumei de **50 lei**, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini și a documentației de atribuire ;

Pe plicul interior, care conține oferta propriu –zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriu-zisă.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice și financiare referitoare la:

- investițiile pe care se obligă să le realizeze;
- perioada preconizată de amortizare a investițiilor;
- standardele de calitate a bunurilor aduse ca investiții;
- standardele de calitate a activităților sau serviciilor publice ce urmează a fi prestate;
- prețurile și/sau tarifele pe care își propune să le practice;

- redevența.

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Oferta va fi depusă în două exemplare (original și copie), fiecare exemplar trebuie să fie semnat de către ofertant.

Garanția de participare reprezintă 5 % din valoarea totală a redevenței pe un an de zile, respectiv **1851,6 lei**.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune. Concedentul este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

4. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

În termen de 7 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, ofertanții respinși, pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă, la sediul concedentului sau la locul depunerii ofertei, potrivit anunțului publicitar.

În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

Pentru soluționarea contestațiilor concedentul va numi o comisie formată din trei membrii.

Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor sunt numiți prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți de concedent în comisia de evaluare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă.

La verificarea documentelor, comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestatar cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

- a) modul de alcătuire a comisiei de evaluare;
- b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare;
- c) condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare;
- d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în prezentele instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare;
- f) modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

În cazul în care contestația este fondată, Președintele Consiliului Județean Vâlcea va revoca actul de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

În această situație Președintele Consiliului Județean Vâlcea, va dispune anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul concedentului.

6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Clauzele contractuale obligatorii sunt prevăzute în anexa nr.6 la Normele Metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006, aprobată prin Legea nr.22/2007.

Documentația de atribuire a fost întocmită în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la Normele Metodologice menționate mai sus.

PREȘEDINTE,



Dr.ing. Ion Cîlea

CONTRACT CADRU

I. Părțile contractante

Între:

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr.1T, cod 240182, având cont nr. RO41TREZ67121300205XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Râmnicu Vâlcea și C.U.I. nr.2540929, reprezentat prin Ion Cîlea-Președinte și Mircea Constantin Predescu-Director general, în calitate de concedent,

și

_____, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, Hotărârii de Guvern nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea de aprobare a concesiunii nr. _____ 2014, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. - (1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiilor, amplasate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul

desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală), identificate conform schiței prezentate în anexa nr.1 la prezentul contract de concesiune.

(2) Predarea-primirea spațiilor, prevăzute la art.1, se va efectua pe bază de proces-verbal, care constituie anexa nr.2 la prezentul contract de concesiune.

(3) Este interzisă subconcesionarea precum și închirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiilor prevăzute la art.1 din prezentul contract de concesiune.

(4) Obiectivele concedentului:

-utilizarea eficientă a spațiilor;

-realizarea unui activități medicale – litotritie extracorporeală;

-dotarea și utilizarea acestor spații în conformitate cu datele prevăzute la pct. I din caietul de sarcini;

-satisfacerea unor nevoi medico-sociale ale locuitorilor din județul Vâlcea și județele limitrofe;

-menținerea standardului de calitate și îmbunătățirea dotării în conformitate cu necesitățile apărute în timp.

(5) Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a)bunuri de retur – bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, respectiv spațiile concesionate.

b)bunurile considerate drept bunuri de retur își păstrează această calitate indiferent de cauza de încetare a contractului.

c)bunuri proprii – bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de acesta pe durata concesiunii.

III. Termenul

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data semnării contractului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială. În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. Redevența

Art.3. – (1) Quantumul redevenței lunare este echivalentul în lei a _____ Euro/lună la cursul de schimb al valutei, comunicat de BNR din data efectuării plății și se achită începând cu data semnării contractului.

Redevența se achită până la data de 20 ale fiecărei luni.

(2) Cuantumul redevenței poate fi modificat în condiții excepționale cu acordul părților.

V. Plata redevenței

Art.4. – (1) Plata redevenței se face direct la casieria Consiliului Județean Vâlcea sau la Trezoreria Municipiului Râmnicu Vâlcea, în contul concedentului nr. RO41TREZ67121300205XXXX, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____.

(2) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă de _____ lei reprezentând 50 % din redevența datorată pentru primul an de activitate, respectiv _____ Euro (cursul Euro comunicat de BNR la data adjudecării, _____: 1 euro = _____ lei).

(3) Pentru plata cu întârziere a redevenței se vor calcula accesorii conform prevederilor Codului de procedură fiscală, cu modificările ulterioare și legislației în domeniu în vigoare. Neachitarea redevenței timp de 3 luni consecutiv, conduce la rezilierea unilaterală a contractului, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului:

Art.5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului:

Art.6. – (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul public național sau local.

VII. Obligațiile părților – clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini.

Obligațiile concesionarului

Art.7. – (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiile proprietate publică, ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor concedentului.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria spațiile – ce fac obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului proprietate publică, respectiv folosirea în exclusivitate pentru realizarea serviciilor medicale;

(6) Concesionarul este obligat să realizeze pe cheltuiala sa toate lucrările prealabile necesare desfășurării activității medicale;

(7) Concesionarul este obligat ca pentru desfășurarea activității medicale – litotritie extracorporeală să realizeze următoarele funcțiuni:

- a) obținerea autorizațiilor necesare funcționării, de mediu, Ministerul Sănătății;
- b) amenajarea birourilor, spațiilor pentru aparatura din dotare, camere pentru personal și materiale consumabile;
- c) dotarea spațiilor cu echipamentele și dispozitivele medicale solicitate prin caietul de sarcini ;

(8) Concesionarul va avea în vedere la exploatarea spațiilor respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- securitatea serviciilor furnizate;
- asigurarea unor servicii medicale de calitate;
- continuitatea serviciilor;
- adaptabilitatea serviciilor;
- accesul liber la servicii și la informațiile necesare;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate.

(9) Concesionarul are obligația de a prezenta următoarele documente la momentul instalării echipamentelor și dispozitivelor medicale:

- copii după documentația care atestă proprietățile tehnice ale acestora;
- copii după documentația tehnică din care să reiasă gradul de performanță – copie după documentația de achiziție și/sau deținere legală a echipamentelor și dispozitivelor medicale din care să reiasă data fabricației și a achiziției dispozitivelor medicale;
- copie după certificatul de înregistrare a dispozitivelor medicale emis de Ministerul Sănătății , valabil la data instalării aparaturii medicale;
- copii după certificatele de garanție ale acestora.

(10) Concesionarul este obligat ca, la încetarea contractului, să predea, în deplină proprietate libere de orice sarcini, spațiile concesionate.

(11) Concesionarul are obligația de a efectua amenajările necesare la spațiile concesionate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, fără a afecta structura de rezistență a imobilului, precum și activitatea medicală din

cadrul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea. Valoarea investițiilor și a cheltuielilor pentru amenajarea spațiilor va fi suportată de către concesionar. Exploatarea spațiilor se va face exclusiv pentru realizarea de servicii medicale.

(12) La proiectarea, respectiv la executarea lucrărilor de orice natură care se realizează la aceste spații precum și la recepționarea acestora, după caz, concesionarul va respecta prescripțiile, normativele tehnice și de mediu, precum și reglementările în vigoare în acest domeniu.

Obligațiile concedentului

Art. 8. – (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 9. – (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea duratei acestuia;

b) prin denunțarea unilaterală de către concedent, în cazul în care interesul național sau local o impune;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

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) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, spațiile concesionate, libere de orice sarcini, cu îmbunătățirile executate pe cheltuielile sale și în stare perfectă de utilizare.

(3) Bunurile proprii ale concesionarului rămân în proprietatea acestuia (aparatură medicală și alte dotări).

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10. – (1) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune. În cursul lucrărilor de execuție și după terminare, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel spațiile din afara celor alocate pentru concesiune.

(2) Concesionarul este direct răspunzător pentru depășirea nivelului radiațiilor emise de aparatura din dotare și va întrerupe de îndată funcționarea aparaturii defecte, până la remedierea defectiunilor.

X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

Art. 12. - Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

XII. Alte clauze

Art. 13. - (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

(2) Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele nr.1 și 2, care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

XIII. Definiții

Art. 14. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

PREȘEDINTE,

Dr.ing.Ion CÎLEA

SECRETAR AL JUDEȚULUI,

Constantin Dirinea

DIRECTOR GENERAL,

Mircea Predescu

DIRECTOR GENERAL,

Bogdan Lăstun

DIRECTOR EXECUTIV,

Florea Mierluș

VIZĂ

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

Daniela Calianu

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală)

Prin acest proiect de hotărâre se propune aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a unor spații în suprafață de 114,35 mp, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, proprietate publică a județului Vâlcea, potrivit Hotărârii Guvernului nr.867 din 16.08.2002, privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală).

Imobilul în care se află spațiile propuse pentru concesiune este în administrarea Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr. 41 din 17.04.2003, privind darea în administrarea unităților sanitare de interes județean a unor imobile proprietate publică a județului Vâlcea.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.2632 din 21.02.2014, S.C. FRANCOMED S.R.L. Râmnicu Vâlcea solicită concesiunea cabinetelor 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 (conform schiței cadastrale), inclusiv a holului de acces la acestea, în suprafață utilă totală de 114,35 mp, din care:

- cabinete – 71,66 mp
- hol de acces – 42,69 mp.

Durata concesiunii este de **15 ani**, iar nivelul minim al redevenței, conform raportului de evaluare, întocmit de expert evaluator ANEVAR este de **686 EURO/lună**, respectiv **3086 lei/lună**, calculat la cursul euro din data de 10.03.2014, respectiv 4,4986 lei pentru 1 euro (**6,00 euro/mp/lună**, adică **26,99 lei/mp/lună**).

În conformitate cu art.9, alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările ulterioare, concesiunea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

Concesiunea bunurilor proprietate publică a județului se aprobă pe baza **studiului de oportunitate (anexa nr. 1** la prezentul proiect de hotărâre), prin hotărâre a Consiliului Județean Vâlcea, în conformitate cu prevederile art.12 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006, aprobată prin Legea nr.22/2007.

Caietul de sarcini (anexa nr.2 la prezentul proiect de hotărâre), a fost întocmit potrivit anexei nr.1 la Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006, aprobată prin Legea nr.22/2007.

Documentația de atribuire (anexa nr.3 la prezentul proiect de hotărâre) a fost întocmită potrivit anexei nr.2 la Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/2007.

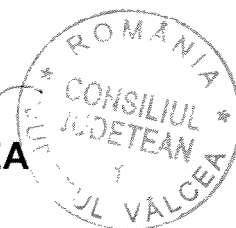
De asemenea, în conformitate cu prevederile art.91, alin. (4) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean hotărăște concesiunea bunurilor proprietate publică a județului, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/2007, fac obiectul contractului de concesiune bunurile care sunt proprietate publică a statului, sau a unităților administrativ-teritoriale, potrivit Constituției și reglementărilor legale privind proprietatea publică.

Consiliul Județean Vâlcea, în calitate de concedent, poate modifica, unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul local.

Față de aceste considerente s-a elaborat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supunem analizării și adoptării Consiliului Județean Vâlcea.

PREȘEDINTE,
Dr.ing. Ion CÎLEA



Bogdan Pistol



RAPORT DE SPECIALITATE

pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală)

Prin expunerea de motive nr.3668 din 12.03.2014, se propune adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unor spații în suprafața de 114,35 mp, proprietate publică a județului Vâlcea, situate la parterul Policlinicii cu Plată Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian nr.138, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, în scopul desfășurării unei activități medicale (litotritie extracorporeală).

Concesionarea se realizează în baza studiului de oportunitate, a caietului de sarcini, precum și a documentației de atribuire, aprobate prin hotărâre a Consiliului Județean Vâlcea. După atribuirea prin licitație publică a spațiilor, între concedent și concesionar se încheie contractul de concesiune, care va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini, întocmit conform Anexei nr.1 la Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și alte clauze convenite de părțile contractante.

Propunerea de concesionare a terenului este în conformitate cu prevederile art.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/2007, potrivit căruia fac obiectul contractului de concesiune bunurile care sunt proprietate publică a statului, sau a unităților administrativ-teritoriale, potrivit Constituției și reglementărilor legale privind proprietatea publică, precum și cu prevederile art.15 din Legea privind bunurile proprietate publică nr.213/1998, cu modificările ulterioare, potrivit căruia concesionarea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii.

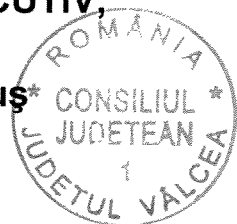
De asemenea, în conformitate cu prevederile art.91, alin. (4) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean hotărăște

concesionarea bunurilor proprietate publică a județului, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile legii.

Având în vedere aceste considerente, propunem aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.


DIRECTOR EXECUTIV,

Florea Mierluș*



COMPARTIMENT ADMINISTRAREA

DOMENIULUI PUBLIC,

Alexandru Ghiță



RAPORT DE EVALUARE

Privind evaluarea unor spații din cadrul clădirii “Policlinica cu plata” – Rm.Valcea, care urmează să fi CONCESIONATE conform legislației în vigoare

CAP 1: CONTINUTUL RAPORTULUI – CADRUL JURIDIC DE EVALUARE

Subsemnatul ing. Constantinescu Liviu, expert tehnic, având legitimația nr. 4903-12968, eliberată de Ministerul Justiției respectiv 9873 – ANEVAR , am fost solicitat pentru efectuarea unei expertize tehnice privind EVALUAREA unor spații situate în cadrul clădirii „Policlinica cu Plata” Rm.Valcea , clădire aparținând Consiliului Județean Valcea, situată în Rm.Valcea, str.Calea lui Traian nr.179, jud.Valcea .

1.1. Continutul raportului

În raportul de față se fac considerații asupra identității detinatorului imobilului , se prezintă imobilul pentru care se întocmește documentația de evaluare, metodele de evaluare folosite, cu motivațiile de rigoare și concluziile care rezultă în urma evaluării.

PREMIZELE EVALUARII

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, în conformitate cu prevederile legale .

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii , precum și cu celelalte aprecieri din acest raport .

Principale ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate, documente constând în : inventarul domeniului public al județului

Valcea , plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate , relevee imobiliare . Dreptul de proprietate este considerat valabil .

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostiinta .

Informatiile utilizate au fost :

- situatia juridica a proprietatii imobiliare ;
- caracteristicile tehnico - constructive ale constructiilor ;
- amplasamentul acestora

SCOPUL LUCRARII

Scopul lucrarii il constituie realizarea raportului de evaluare pentru bunul imobil POLICLINICA CU PLATA RAMNICU VALCEA , situat in Rm.Valcea str.Calea lui Traian nr.179 , in vederea **concesionării următoarelor spații** situate la parterul cladirii Policlinica cu Plata Rm.Valcea și identificate conform releveului anexat :

- 1 . Cabinet nr.29 cu suprafata de 9,88 mp
- 2 . Cabinet nr.30 cu suprafata de 9,09 mp
- 3 . Cabinet nr.31 cu suprafata de 10,79 mp
- 4 . Cabinet nr.32 cu suprafata de 11,86 mp
- 5 . Cabinet nr.33 (magazie) cu suprafata de 3,07 mp
- 6 . Cabinet nr.34 cu suprafata de 15,75 mp
- 7 . Cabinet nr.35 (magazie) cu suprafata de 11,22 mp
- 8 . Hol de acces nr.28, cu suprafata de 42,69 mp

Prezentul raport a fost realizat urmare solicitării firmei SC FRANCOMED SRL Râmnicu Vâlcea, de a concesiona un spațiu situat în incinta Policlinicii cu plată Rm.Vâlcea, pentru organizarea unei activități medicale pentru pacienții cu afecțiuni litiazice din județul nostru.

PROPRIETAR : CONSILIUL JUDETEAN VALCEA

Data estimării evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii martie 2014 , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) . Evaluarea a fost realizata in luna martie 2014 .

Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata in lei noi si in EURO .

Avand in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale si in lei noi – RON – cursul de schimb utilizat pentru actualizarea valorilor , este de 4,4986 lei/EURO (la 6 martie 2014) .

Riscul evaluării

Avand in vedere caracteristicile spatiului propus pentru concesionare referitoare la : tipul cladirii , amplasarea acesteia , delimitarea fizica , pozitia proprietatii , gradul de ocupare , utilitatea acesteia , etc. consideram ca imobilul este adecvat , la data evaluarii , pentru concesionare .

Informatiile utilizate au fost :

- Situatiia juridica a imobilului , schitele si suprafetele constructiei si ale amplasamentului ;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi , nivel chirii , etc.) ;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate .

Sursele de informatii au fost :

- Reprezentantii Consiliului Judetean Valcea pentru informatiile legate de proprietate imobiliara evaluata (situatia juridica , suprafete , istoric , etc.) ;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala ;
- Baza de date a evaluatorului ;
- Informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind chiriile practicate pe piata pentru astfel de spatii .

Capitolul II

MEMORIU TEHNIC

1 . Amplasament

Spatiul propus pentru evaluare in vederea concesionarii , este amplasat la mezaninul cladirii „Policlinica cu Plata” , situata in municipiul Rm.Valcea , str.Calea lui Traian nr.179 . Conform proiectului de executie nr.2849/7 , elaborat de catre Consiliul popular judetean Valcea – Centrul de proiectare judetean , in anul 1985 , blocul de locuinte D3 a fost prevazut initial cu spatii pentru asistenta medicala , in forma in care se regasesc si astazi .

Accesul nu se poate face direct din strada Calea lui Traian – drumul principal ce strabate Municipiul Rm.Valcea . Amplasamentul are o forma buna , avand accesibilitate, expunere mare si flexibilitate in utilizare .

2 . Istoricul proprietii

Imobilul a fost construit in anul 1985 .

3 . Proprietar

Proprietarul constructiei cu destinatia “Policlinica cu plata” este Consiliul Judetean Valcea.

4 . Definirea pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare . Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri , cum sunt banii.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, exces de cerere și nu echilibru. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare nu sunt imediat disponibile.

În cazul spațiului evaluat pentru identificarea pieței, s-au identificat o serie de factori începând cu tipul proprietății. Având în vedere structura, mărimea și amplasamentul proprietății spațiul mai sus menționat poate fi eficient exploatat de către unul sau doi ocupanți.

Amplasamentul în imediată apropiere a bulevardului Calea lui Traian, a condus în timp la o creștere a potențialului economic al zonei.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea poate fi analizată sub cele 2 dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Cererea pentru acest tip de spații în Municipiul Rm. Valcea este relativă în condițiile stăcnirii ofertei de astfel de spații.

5. Descriere spațiu

Clădirea unde este amplasat spațiul propus concesiunii este o construcție P + 4E cu o structură realizată din beton și zidărie.

Spațiile evaluate sunt situate la parterul imobilului "Policlinica cu plată", accesul realizându-se prin una dintre intrările în clădire, la parter, iar la spațiile respective printr-un hol de acces, fără a afecta celelalte spații. Se compune din 7 încăperi și un hol de acces, având următoarele suprafețe:

1. Cabinet nr.29 cu suprafața de 9,88 mp
2. Cabinet nr.30 cu suprafața de 9,09 mp
3. Cabinet nr.31 cu suprafața de 10,79 mp
4. Cabinet nr.32 cu suprafața de 11,86 mp
5. Cabinet nr.33 (magazie) cu suprafața de 3,07 mp
6. Cabinet nr.34 cu suprafața de 15,75 mp
7. Cabinet nr.35 (magazie) cu suprafața de 11,22 mp
8. Hol de acces nr.28, cu suprafața de 42,69 mp

Total suprafața utilă = 114,35 mp, din care:

- *cabinete = 71,66 mp*
- *hol de acces = 42,69 mp*

Total suprafața desfășurată = 127,44 mp

Nu s-au efectuat investiții majore în spațiile care face obiectul evaluării, fiind necesar să se înlocuiască instalațiile afectate, revizuire tâmplărie și refacerea finisajelor interioare în toate spațiile (zugrăveli, pardoseli, etc.).

Facem mențiunea că învelitoarea clădirii este tip terasă bitumată circulabilă cu suprafața de cca. 130 mp care este folosită de către proprietarii apartamentelor cu balcoane orientate spre vest, fapt ce a condus la degradarea acestora.

Capitolul III

METODOLOGIA DE CALCUL FOLOSIT

Baza legala folosita

- Hotararea nr.867 din 16 august 2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului si din administrarea Ministerului Sanatatii si familiei in domeniul public al judetelor si in administrarea consiliilor judetene respective ;
- Expertiza tehnica nr.124/2013 editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Ghid practic de evaluare – iunie 2003 editura IROVAL Bucuresti
- Evaluare proprietati imobiliare – ANEVAR
- Standard international de practica in evaluare -GN1

Pentru evaluarea spatiilor de concesionat s-au folosit metodele :

- 1 . Metoda de randament
 - 1.1.Metoda capitalizarii directe
- 2 . Metoda costului

1 . Metoda de randament

La aplicarea metodei de randament , evaluatorul are in vedere faptul ca obiectivul final al investitorului este de a obtine un castig care sa depaseasca investitia initiala facuta, castig constand in :

- recuperare integrala a sumei investite ;
- un profit sau o recompensa suplimentara ;

Masurarea acestor castiguri se face in principal sub forma randamentului asteptat , sau ratelor de fructificare denumite si rate de capitalizare .

Elementele necesare calcului valorii de randament sunt :

S cabinete = 71,66 mp

- venitul brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 100% obtinut anual ;
- venitul brut efectiv VBE = VBP – pierderile din chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata a chiriei ;
- venitul net din exploatare VNE = VBE - cheltuielile de exploatare ;
- rata de capitalizare „c” reprezinta relatia dintre castig si valoare , relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile .

Formula de calcul este : $V = VNE / c$

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele :

- pretul de inchiriere pentru astfel de spatii pe piata imobiliara este cuprins intre 4 si 8 euro/mp/luna ;
- gradul de ocupare = 90 %

Rata de capitalizare luata in considerare a fost de 9 % fiind determinata pe baza informatiilor despre proprietatile cu destinatie de spatii prestari servicii , extrase din revista "Afaceri Imobiliare" si dobanzile bancare .

Venitul brut potencial :

VBP = 6,05 euro/luna/mp x 114,35 mp x 12 luni = 8 302 euro/an

VBE = VBP - 90% neocupare = 7 472 lei/an

VNE = VBE – cheltuieli de exploatare

Estimam valoarea totala a cheltuielilor = 500 euro/an

(in conditiile in care cheltuielile de reamenajare a imobilului cad in sarcina cumparatorului)

VNE = 7 472 euro - 500 euro = 6 972 euro

Rata de capitalizare = 9,0%

**Valoarea prin capitalizare directa = 6 972/0,090 = 77 467 euro
= 348 493 lei**

* 1 euro la 06.03.2014 = 4,4986 lei

2 . Metoda costului

Metoda consta in stabilirea pretului actualizat al cladirii , determinat cu ajutorul cataloagelor MATRIXROM " Evaluarea rapida a constructiilor " ed.1995 .

Pentru realizarea calculelor de evaluare s-au folosit urmatoarele :

- Colectia " Evaluarea rapid` a constructiilor " ediția Matrixrom 1995 ;
- Sistem de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a mijloacelor fixe din Grupa I "Cladiri" ;
- Colectia de reviste "Expertiza tehnica" , editat` de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Indicele mediu de crestere a cursului valutar publicat de B.N.R. ;
- Planul de situatie .

Prin metoda aplicata , s-au stabilit preturi barem functie de caracteristicile structurii de rezistenta , de compartimentari , de finisaje interioare si exterioare , de instalatiile aferente constructiei .

Din valoarea de nou se scade valoarea tuturor cheltuielilor necesare a fi efectuate pentru repunerea in functiune a cladirii la parametrii proiectati si rezulta Vb .

Valoarea actualizata ramasa :

$$\text{Var} = \text{Vb} \times (1-U)$$

U - gradul de uzur` estimat la expertiza

La stabilirea gradului de uzura s-au avut in vedere :

- starea fizica efectiva , constatata pe teren de expertul evaluator ;
- Normativul P135/1995 , aprobat prin Ordinul nr.2/N/1995 , pentru stabilirea coeficientilor de uzura normati .

Sinteza calculelor se va prezenta in anexa nr.1 din pagina urmatoare :

Anexa nr.1**Fișa de calcul a valorii clădirii –
Metoda valorii de înlocuire**

Denumire obiectiv	Spatiu sit. in cladire "Policlinica cu plata " Rm.Valcea
Date de identificare	Data PIF : 1985
Nr.inventar	
Destinație initiala	Cabinet medical

Caracteristici tehnice/ constructive

Fundație	Beton
Structura	Beton si zidarie caramida
Pereți	Zidarie caramida
Pardoseli	Mozaic , parchet melaminat
Planșee	Beton
Acoperiș	Tip terasa bitumata
Finisaje – inferioare	Zugraveli obisnuite in culori de apa Geom simplu
Templărie	Lemn
Instalații	Instalatii electrice de iluminat
	Alimentare cuapa , canalizare
	Intalatie de termoficare
	Alimentare cu gaze
	Telefonie , cablu tv

Dimensiuni

Nivel	Înălțime [m]	Supraf. desf. [m ²]	Volum
Parter	3,20	127,44	

Stare tehnică generala	Buna
------------------------	------

Stabilirea elementelor de calcul

Catalog de reevaluare nr.118 , fisa nr.2	Broșura 5 ,Fișa nr.4
--	----------------------

Suprafața desfășurată [m ²]	127,44
---	--------

Se obține

Specificația	Lei/m ²	Suprafața d	Valoare
Construcții	990		
Instalațiile electrice	35		
Instalații sanitare	95		
Instalații de încălzire centrală	60		
Total	1 180	127,44	150 379

Corecții

Specificația	Lei /m ² Ad	Suprafață	Valoare
H = 3,20 m	0		
Total corecții			

Total valoare de înlocuire la nivel 1965	150 379 lei
--	-------------

Indici medii de actualizare a valorii	2,3544594 → exp.124/2013
---------------------------------------	--------------------------

Valoarea totală de înlocuire actualizată la data de 10.03.2014	354 061 lei (150 379 lei x 2,3544594)
--	---

Stabilirea valorii rămase actualizate la data de 10. 03. 2014

Stabilirea Coeficientului de depreciere fizică		Pondere	Uzură	Uzură totală
	Structură	40%	20%	8,00%
	Anvelopă	17%	25%	4,25%
	Finisaje	25%	50%	12,50%
	Instalații	18%	50%	9,00%
			Total	33,75

Depreciere funcțională = 0 %

Depreciere economică = 0 %

VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ LA 10.03.2014 (354 061 x 0,6625)	234 565 lei
Coeficient de individualizare pentru stabilirea valorii de piață	1,45
VALOARE DE PIAȚA la 10.03.2014 (234 565 lei x 1,45 = 340 119,25 lei)	340 119 lei 75 606 euro

CAP. IV. RECONCILIAREA REZULTATELOR – CONCLUZII

Reconcilierea reprezintă analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Valoarea estimată a clădirilor , prin cele două metode este:

Denumire imobil	Abordarea si metode utilizate	Valoare estimata - lei -	Valoare estimata - euro-
SPATII CABINET MEDICAL	I.Abordarea prin costuri I.1 Metoda comparatiilor unitare	340 119	75 606
	II .Metoda de randament II.1.Capitalizarea directa	348 493	77 467

Valoarea estimata prin *Metoda de randament* reprezinta capacitatea potentiala a imobilului de a produce venit. Avand in vedere ca scopul concesiunii spatiilor este acela de a produce venituri, consider aceasta metoda ca fiind cea mai reprezentativa.

Valoarea estimata prin *Metoda costurilor* – metoda valorii de inlocuire reprezinta pretul cu care s-ar putea realiza imobilul respectiv . Am avut ca baza de evaluare normativele in vigoare, cataloage Matrix Rom, documente oficiale. Consider aceasta metoda ca fiind mai putin reprezentativa.

Astfel ca rezultat al investigatiilor si analizelor mele, in opinia mea valoarea de circulatie a spatiului evaluat, in vederea concesiunii, la data de 10.03.2014 este :

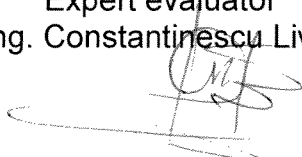
A . CABINET MEDICAL348 493 lei
77 467 euro

Pret unitar/Sdesfasurata = 2 735 lei/mp (608 euro/mp)
(348 493 lei : 127,44 mp = 2 734,57 lei/mp)

- 1 euro la 10.03.2014 = 4,4986 ;
- Pentru holul de acces se va estima o valoare apreciata la ½ din valoarea spatiilor aferente cabinetelor medicale.

10.03.2014

Expert evaluator
ing. Constantinescu Liviu



ANEXA 2

CALCULUL REDEVENȚEI MINIME

1 . Valoare de piață spațiu = 348 493 lei

2 . Durata concesiunii = 15 ani

348 493 lei : 15 ani = 23 233 lei/an

23 233 lei/an : 12 luni = 1 936,08 lei/lună

Valoare minimă a redevenței va fi :

1 936,08 RON/lună și echivalent EURO

430,37 euro/lună/spațiu (1 936,08 lei : 4,4986 lei/euro)

Sutilă spațiu cabinete = 71,66 mp

430,37 euro/lună/spațiu : 71,66 mp = 6,00 euro/mp/lună

* 1euro (10.03.2014)= 4,4986 lei

Facem mențiunea că valoarea de 6,00 euro/mp/lună s-a stabilit pentru concesiunea spațiului ca și un cabinet medical . S-a inclus și cota parte indiviză teren aferent .

Valoarea minimă a redevenței calculată în lună/mp la data de 10 martie 2014 , va fi :

**Valoare minimă redevență pentru spațiu concesiionat =
= 6,00 euro/mp/lună = 26,99 lei/mp/luna**

Valoare totala redevență pentru spațiu concesiionat

= 3 086 lei/lună/spațiu = 686 euro/lună/spațiu

[(26,99 lei/mp/luna x 71,66 mp - cabinete) + (26,99 lei/mp/luna x 42,69 mp - hol)]

10.03.2014

Expert evaluator
ing. Constantinescu Liviu

