



HOTARARE

privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unui spatiu cu destinatia de cabinet medical in suprafata de 48,30 mp situat in municipiul Constanta str. Izvor nr. 27, precum si aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de ~~11.11.2010~~ 11.11.2010.

Avand in vedere Expunerea de Motive a domnului Primar Radu Stefan Mazare nr.122298/28.09.2010, Raportul Comisiei nr.1 de Studii, Prognoze economico-sociale, Buget, Finante si Administrarea Domeniului Public si Privat al Municipiului Constanta, Raportul Comisiei nr. 5 de Administratie Publica Locala, Juridica, Apararea Ordinii Publice, Drepturilor si Libertatilor Cetatenesti si Referatul Directiei Administrarea Domeniului Public si Privat nr.122262/28.09.2010;

Vazand prevederile Hotararii Guvernului Romaniei nr. 884/2004 "privind concesiunea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale";

Vazand prevederile Hotararii Guvernului Romaniei nr. 866/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului si din administrarea Ministerului Sanatatii si Familiei in domeniul public al municipiilor, oraselor si comunelor si in administrarea consiliilor locale respective;

Vazand prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art.36, alin. (2), lit. c, alin.5, lit.b, a art.115 alin.1, lit.b si art.123 alin.2 si 3 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata;

HOTARASTE:

Art.1. - Se aproba concesiunea prin licitatie publica a unui spatiu cu destinatia de cabinet medical apartinand domeniului privat al municipiului Constanta, in suprafata de 48,30 mp, situat in municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27, identificat conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. - Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesiunea prin licitatie publica a unui spatiu cu destinatia de cabinet medical apartinand domeniului privat al municipiului Constanta, in suprafata de 48,30 mp, situat in municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27- identificat conform anexei nr.2 si Caietul de Sarcini privind concesiunea acestui spatiu - identificat conform anexei nr.3, ce fac parte integranta din prezenta hotarare;

Art.3 - Durata maxima a concesiunii, incluzand si prelungirea contactului de concesiune pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, nu poate depasi 49 de ani.

Art.4 - Consiliul Local al Municipiului Constanta isi insuseste Raportul de Evaluare privind stabilirea valorii de circulatie a spatiului cu destinatia de cabinet medical apartinand domeniului privat al municipiului Constanta, in suprafata de 48,30 mp, situat in municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27. Nivelul minim al redeventei, care reprezinta si pretul de pornire la licitatie este de 14,04 Euro/mp/an, respectiv 678,13 Euro/an.

Raportul de evaluare nr. 122501/29.09.2010 face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5 – Se imputerniceste Primarul ca in numele Municipiului Constanta sa incheie contractul de concesiune pentru spatiul cu destinatia de cabinet medical apartinand domeniului privat al municipiului Constanta, in suprafata de 48,30 mp, situat in municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27, inclusiv modificarea acestuia prin act aditional in functie de derularea contractului, in conformitate cu prevederile legale.

Art.6. – Comisia de evaluare a ofertelor se va stabili prin Dispozitie a Primarului Municipiului Constanta si va avea in componenta 7 membri, din care un reprezentant al D.S.P. Constanta si al D.G.F.P. Constanta.

Art.7. - Serviciul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare Directiei Administrarea Domeniului Public si Privat, Directiei Patrimoniu, Serviciului Juridic, Directiei Urbanism, Directiei Tehnic-Achizitii, Directiei Financiare, in vederea aducerii la indeplinire si spre stiinta Institutiei Prefectului Judetului Constanta.

Prezenta hotarare a fost adoptata de 20 consilieri din 27 membrii.

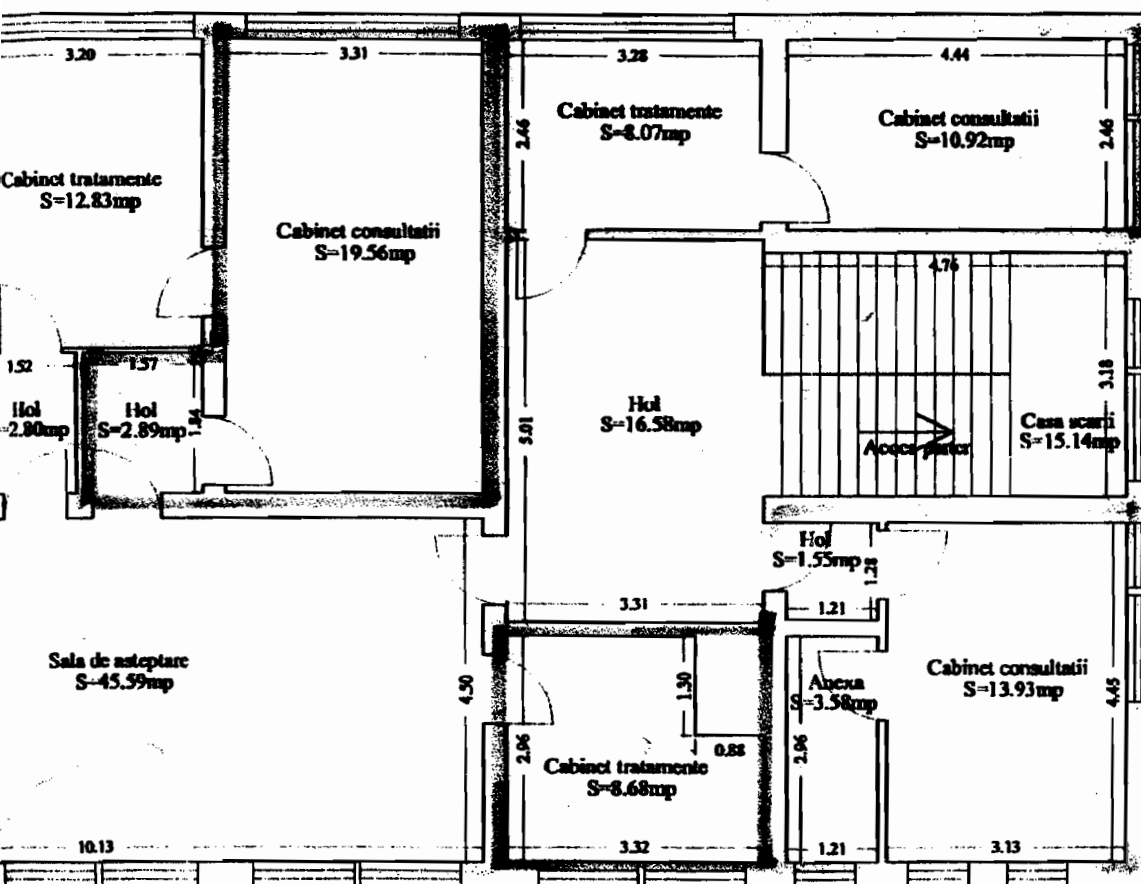
PRESEDINTELE SEDINTEI,

**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,**

CONSTANTA
NR. 246 / 11.11.2010

Scale: 1:100

PRINCEPS ROYAL CANADIAN MOUNTED POLICE
VIZAT EPRE NECHIMBARE
Nr 2258
Data 16.08.2006
Semnatura



Intocmiti, Ing. Bolcu Coste
mai 2005

四月 2002



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinet medical în suprafața de 48,30 mp situat în municipiul Constanta str. Izvor nr. 27

Pentru întâmpinarea și satisfacerea numeroaselor solicitări adresate Primăriei Municipiului Constanta, exprimate de medici;

- în vederea sporirii gradului de utilizare a spațiului prin organizarea și funcționarea unui cabinet medical, situat în municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27, în suprafața de 48,30 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanta;

- în scopul largirii rețelei serviciilor publice de asistență medicală umană în Municipiul Constanta;

- în scopul îmbunătățirii calității serviciilor publice de asistență medicală umană în Municipiul Constanta;

- pentru sporirea veniturilor bugetului local;

s-a elaborat prezentul Studiu care abordează oportunitatea inițierii procedurii de concesiune a unui spațiu situat în municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27, în suprafața de 48,30 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanta, în condiții reglementate de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

1. Descrierea bunului propus pentru concesiune

Spațiul care face obiectul concesiunii are destinația de cabinet medical și este situat în municipiul Constanta, str. Izvor nr. 27, având o suprafață de 48,30 mp, după cum urmează : suprafața de 10,92 mp reprezintă sala de consultație, suprafața de 8,07 mp reprezintă sala de tratamente, iar 29,31 mp reprezintă suprafața de folosință comună, respectiv hol, sala de așteptare, grupuri sanitare.

2. Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu:

Din punct de vedere juridic: organizarea unei licitații publice în vederea concesiunii spațiului aferent cabinetului medical – este reglementată de prevederile Hotărârii de Guvern nr. 884/2004.

Din punct de vedere tehnic: concesionarea spatiului in scopul functionarii unui cabinet medical este avantajoasa deoarece prin sporirea gradului de utilizare a spatiului se asigura exploatarea si intretinerea corespunzatoare a imobilului.

Cladirea din care face parte acest spatiu oferit spre concesionare este dotat cu retele tehnico-edilitare.

Din punct de vedere economic: concesionarea spatiului este avantajoasa si din punct de vedere economic atât concedentului, cât si concesionarului potential, care nu va fi nevoit sa investeasca pentru realizarea sau extinderea infrastructurii.

Din punct de vedere financiar: concesionarea spatiului cu scopul functionarii unui cabinet medical, va contribui la sporirea veniturilor bugetului local prin încasarea redeventei.

Impozit: Sunt aplicabile prevederile art. 256, alin. (3), din Codul Fiscal potrivit căroră: *“Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, impozitul pe teren reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz”.*

Din punct de vedere social: functionarea unui cabinet medical în spatiul scoas la licitatie va contribui la extinderea retelei sanitar-medicale umane a municipiului Constanta si va avea un efect benefic asupra largirii concurenței si la ridicarea calitatii serviciului public de asistenta medicala în Municipiul Constanta.

Din punct de vedere al mediului înconjurător: functionarea cabinetului medical în spatiul oferit spre concesionare va avea impact nesemnificativ asupra mediului înconjurător; activitatea cabinetului medical se considera compatibila si complementara cu functiunea dominanta a cladiri de Dispensar medical si nu va necesita întreprinderea unor masuri sau actiuni suplimentare, speciale, în vederea protejării mediului.

3.- Nivelul minim a redeventei concesiunii;

Nivelul minim al redeventei stabilita prin raport de evaluare intocmit in baza HCLM nr.35/2002, care reprezintă si prețul de pornire la licitație este de 14,04 euro/mp/an, respectiv 678,13 Euro/an.

4.- Modalitatea de acordare a concesiunii:

Se propune aplicarea metodei de concesionare prin licitatie publica, în scopul asigurării accesului unui numar cât mai mare de ofertanti - concesionari potentiali, precum si pentru formarea unui pret de piata cât mai real al nivelului redeventei.

5.- Durata concesiunii:

Durata maxima a concesiunii, incluzand si prelungirea contactului de concesiune pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, nu poate depasi 49 de ani.

Durata concesiunii spatiilor va fi conditionata de avizele anuale al Colegiului Medicilor din România – eliberate pe baza certificatului de sanatate si a asigurarii de raspundere civila, pentru greseli în activitatea profesionala – încheiata pentru anul respectiv, reglementata prin art.385 alin.(1) – alin.(4) din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sanatatii.

6.- Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si a Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului national de aparare:

Nu se considera necesara obtinerea avizului obligatoriu.

In concluzie, propunem Consiliului Local al Municipiului Constanta adoptarea unei hotarâri in vederea demararii procedurii de concesiune prin licitatie publica a unui spatiu medical in suprafata de 48,30 mp situat in municipiul Constanta str. Izvor nr. 27.

PRESEDINTE SEDINTA,

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinet medical în suprafața de 48,30 mp situat în municipiul Constanța str. Izvor nr. 27

16/07/2010

139

SECȚIUNEA I

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Informații generale privind concedentul: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr. 51, cod fiscal RO14758014; tel. 0241/488151; fax: 0241/488195.

Procedura de licitație:

Licitația se va desfășura în data de _____, 2010, ora _____, la sediul Primăriei municipiului Constanța din b-dul Tomis nr. 51.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească :

- garanția de participare la licitație, în valoare de 1439,35 lei.
- contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației în suma de 20 lei.

Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare.

Garanția de participare se constituie prin scrisoare de garanție bancară, care se prezintă în original, în cuantumul precizat, până la data și pentru perioada prevăzută în documentația de atribuire, sau prin depunerea la casieria autorității contractante.

Garanția de participare se pierde de către ofertantul declarat câștigător dacă acesta, își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau dacă acesta refuză să semneze contractul în perioada de valabilitate a ofertei.

Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători după semnarea contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Concedentul va publica anunțul de licitație, în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Concedentul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Punerea la dispoziție oricărei persoane interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, se va face pe suport hârtie, contra – cost (20 lei).

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul va răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va depăși 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Prețul de pornire la licitație este de 14,04 euro/mp/an, iar pasul de strigare va fi de _____.

Câștigătorul licitației va fi desemnat ofertantul care obține cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide desfășurarea procedurii de atribuire cu un singur ofertant.

Contractul de concesiune, aprobat prin Ordinul comun al Ministerului Sănătății și Ministerului Administrației și Internelor nr.946/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale se încheie în termen de maximum 15 zile de la data adjudecării, conform modelului-cadru.

Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de concesiune în termenul stabilit duce la pierderea dreptului de a beneficia de concesiune și a garanției de participare, iar spațiul va fi disponibilizat, urmând a fi scos ulterior la licitație.

Neacceptarea caietului de sarcini și a criteriilor de atribuire duce la excluderea ofertantului din procedura de atribuire.

Orice participant la procedura de licitație are dreptul de a formula contestație împotriva hotărârilor comisiei de evaluare.

Contestația se depune, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 zile de la comunicarea oricărei hotărâri a comisiei de evaluare sau a rezultatului procedurii de atribuire.

Procedura de atribuire se suspendă pe perioada soluționării contestației.

Toți ofertanții implicați în procedura de atribuire vor fi anunțați în scris în ziua primirii contestației.

Contestația se soluționează de concedent în termen de 3 zile de la data primirii acesteia.

Soluția dată în urma contestației se comunică tuturor participanților la procedura de atribuire.

Hotărârea luată de concedent ca urmare a analizei contestației poate fi atacată de cei interesați potrivit normelor de drept.

În cazul respingerii contestației, procedura de atribuire se finalizează prin încheierea contractului.

În cazul în care contestația este admisă, concedentul, indiferent de motive, va anula procedura de atribuire aflată în curs, urmând a se organiza o nouă licitație.

SECȚIUNEA II

CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Spațiul care face obiectul concesiunii are destinația de cabinet medical și este situat în municipiul Constanța, str. Izvor nr.27, având o suprafață de 48,30 mp, după cum urmează : 10,92 mp - sala de consultație, 8,07 mp - sala de tratamente și 29,31 mp - din suprafața de folosință comuna de 99,85 mp reprezentând: hol, sala de așteptare, grupuri sanitare.

În contractul de concesiune se vor prevedea spațiile de folosință comuna, modalitatea de exploatare și modul de suportare a cheltuielilor reprezentând întreținerea acestora.

Spațiul menționat face parte din domeniul privat al municipiului Constanța, potrivit H.C.L.M. nr.312/25.05.2005 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța a imobilelor în care funcționează cabinete medicale înființate potrivit O.U.G. nr.124/1998.

Spațiul concesiionat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități medicale.

2. MOTIVELE ACORDĂRII CONCESIUNII

Spațiul cu destinația de cabinet medical care urmează a fi concesiionat a devenit vacant prin încetarea valabilității contractului de concesiune al fostului titular, contractul fiind încheiat, potrivit legii, până la data limita de pensionare.

Pentru atribuirea spațiului sus menționat au fost depuse mai multe cereri, astfel încât, pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal al tuturor solicitanților, este necesară o departajare a acestora, prin organizarea unei licitații publice.

De asemenea, atribuirea contractului de concesiune pentru spațiul sus menționat este necesară pentru asigurarea exploatării eficiente în regim de continuitate și de permanentă a spațiului în care funcționează cabinetul medical individual.

3. PRETUL CONCESIUNII

Nivelul minim al redevenței stabilită prin raport de evaluare întocmit în baza HCLM nr.35/2002, care reprezintă și prețul de pornire la licitație este de 14,04 Euro/mp/an, respectiv 678,13 Euro/an.

Modul de achitare al pretului concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

Pentru neplata redevenței în termenele prevăzute, se vor percepe penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii se stabilește de către parti, nu poate fi mai mică de 15 ani și nu poate depăși durata prevăzută de actele normative în vigoare.

În situația în care concesionarul îndeplinește condițiile în vederea pensionării pentru limita de vârstă la un termen care se înscrie în cadrul duratei minime a concesiunii, contractul de concesiune se va încheia pe o perioadă care să nu depășească data limita de pensionare.

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 49 de ani.

5. INTERDICȚII ȘI SANCTIUNI

Se interzice concesionarului subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul contractului de concesiune.

Schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

SECȚIUNEA III

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

Ofertele se depun la noul sediu al Primăriei municipiului Constanța de la City Park Mall – Sky Level, b-dul Alexandru Lapusneanu nr.116 C, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această

dată.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul, însoțită de copie a cărții de identitate și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind statutul profesional (diplome, certificate, atestate etc);

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) dovada achitării garanției de participare la licitație (scrisoare de garanție bancară) sau prin depunerea sumei în numerar la casieria Primăriei municipiului Constanța.

Cunantumul garanției de participare = 1439,35 lei.

Perioada de valabilitate este de 90 de zile calendaristice.

Plicul interior va conține informații privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului (criterii de atribuire). Pe acesta se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2. CRITERII DE CALIFICARE ȘI SELECȚIE

Criteriile de calificare sunt următoarele :

1. ofertantul trebuie să fie licențiat în științe medicale; în acest sens va depune copie a diplomei de licență;
2. ofertantul trebuie să dețină autorizație de liberă practică, pe care o va atașa în copie;
3. ofertantul trebuie să fie înregistrat în registrul unic al cabinetelor medicale, sens în care va prezenta copia certificatului de înregistrare;
4. ofertantul trebuie să aibă contract furnizare servicii medicale încheiat cu Casa Județeană de Asigurări de Sănătate pe care îl va atașa în copie;
5. certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor;
6. cazier fiscal.

3. CRITERII DE ATRIBUIRE A OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire.

Criteriile de atribuire aplicate ofertelor și ponderea alocată criteriilor de atribuire sunt următoarele :

A) Nivelul redevenței - 50 puncte

Pentru criteriul de atribuire „redevență” punctajul se acordă astfel:

Punctajul maxim **P_{max}** se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a redevenței (**V_{max}**).

Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel :

$P_n = (V_n/V_{max}) \times P_{max}$, unde :

V_n = valoarea redevenței corespunzătoare ofertei careia i se calculează punctajul; Nu se accepta ofertele care au un nivel al redevenței mai mic de 374,64 Euro/an.

B) Număr de pacienți - 30 puncte

Ofertantul trebuie să demonstreze că are înscrise pe listele proprii un număr de pacienți care să nu fie mai mic decât numărul prevăzut de actele normative în vigoare, pacienți asigurați și persoane beneficiare ale pachetului minimal de servicii medicale.

Acordarea punctajului se va face astfel:

P_{max} se acorda pentru ofertantul cu cel mai mare numar de pacienti. Pentru celelalte oferte, punctajul aferent se calculeaza astfel:

P_n = (N_n/N_{max})xP_{max}, unde:

N_n = numarul de pacienti corespunzatori ofertantului caruia i se calculeaza punctajul.

C) Pregatire profesionala – 20 puncte

Acordarea punctajului se va face astfel:

P_{max} se acorda pentru ofertantul care detine numarul cel mai mare de specializari medicale si/sau competente profesionale cu drept de practica.

Pentru celelalte oferte, punctajele se acorda de catre Comisia de evaluare pe baza aprecierii obiective efectuate de membrii acesteia.

4. LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.

Plicurile, inchise si sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor, prevăzuta in anunțul de licitație sau in anunțul negocierii directe, dupa caz.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in ședința publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor si a datelor solicitate.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 3 oferte sa întrunească condițiile cerute.

Dupa analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal in care se va menționa rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de către toti membrii comisiei de evaluare si de către ofertanții prezenți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de selecție si calificare prevăzute la pct.2 din caietul de sarcini al concesiunii.

In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de calificare si selecție, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal in care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de calificare si selectie si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

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

In baza procesului-verbal , comisia de evaluare întocmește, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care îl transmite Primarului Municipiului Constanta.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, in scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul prevăzut se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări si, dupa caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.

Ofertanții trebuie sa răspundă la solicitarea concedentului in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

5. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplica criteriile de atribuire prevăzute in prezentul caiet de sarcini (pct.3).

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținand seama de ponderile prevăzute la pct.3.

Oferta câștigătoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma evaluării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul prevăzut la pct.3 lit. A, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare după criteriul prevăzut la pct.3 lit.B.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, în temeiul criteriilor de atribuire, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului Municipiului Constanța.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se afișează la sediul concedentului.

SECȚIUNEA IV CONTRACTUL DE CONCESIUNE

1. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune se încheie în termen de maximum 15 zile de la data adjudecării, conform modelului-cadru, aprobat prin ordin comun al ministrului sănătății și al ministrului administrației și internelor.

Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de **2878,70 lei**, reprezentând suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

2. EFECTELE CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

A. Drepturile și obligațiile concesionarului

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

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a spațiului în care funcționează cabinetul medical individual.

Concesionarul este obligat să utilizeze și să întrețină spațiile de folosință comună ca un bun gospodăresc.

Concesionarul este obligat să achite contravaloarea utilităților (apa curentă, energie electrică, energie termică), în cuantumul rezultat ca urmare aplicării cotei indivize din spațiile de folosință comună și va răspunde solidar cu ceilalți concesionari pentru achitarea acestora.

Concesionarul este obligat să suporte cheltuielile efectuate pentru întreținerea spațiilor de folosință comună și va răspunde solidar cu ceilalți concesionari pentru achitarea acestora.

Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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.

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

La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majora 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.

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.

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

B. Drepturile și obligațiile concedentului

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.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 48 de ore înaintea verificării.

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

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

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

3. MODIFICAREA CONTRACTULUI

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

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.

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

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.

4. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

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

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

-la dispariția, dintr-o cauza de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

-schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

-concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

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

Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

5. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

6. FORȚA MAJORĂ

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 contractului de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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

7. NOTIFICĂRI

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

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 postal primitor pe această confirmare.

Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Notificările verbale nu se iau în considerare.

8. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC LITIGII

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se afla sediul concedentului.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PRESEDINTE ȘEDINȚA,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____, domiciliat în
_____ Str. _____ nr. _____ Bl. _____ Sc. _____

Ap. _____, doresc să particip la licitația publică deschisă privind concesionarea unui spațiu cu destinația de cabinet medical situat în municipiul Constanța, str. Izvor nr. 27, în vederea desfășurării activității medicale în sistem de „tura-contratura”.

Declar că am luat cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației și sunt de acord cu acestea.

Data _____

OFERTANT

(SEMNĂTURA ȘI PARAFĂ)

ist

OFERTANTUL _____

(denumire, nume ,sediul, adresa, tel/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Denumirea obiectului licitației publice deschise:

concesionarea unui spatiu cu destinatia de cabinet medical situat in municipiul
Constanta, str. Izvor nr. 27, in vederea desfasurarii activitatii medicale in sistem de
„tura-contratura”.

**Catre,
Primăria Constanța
B-dul Tomis nr.51**

În urma examinării documentelor licitației, a căror primire este astfel confirmată, eu, subsemnatul _____ ma angajez să realizez obiectivul: „concesionarea unui spatiu cu destinatia de cabinet medical situat in municipiul Constanța, str. Izvor nr. 27, in vederea desfasurarii activitatii medicale in sistem de „tura-contratura” si sunt de acord cu cerințele și condițiile impuse prin documentele licitației.

Ma oblig, în cazul în care oferta este acceptată, să plătesc o redevența anuală în valoare de _____ lei, echivalentul sumei de _____ EURO la data de _____ (1EURO = _____ lei), ce se va achita Primăriei Municipiului Constanța.

În cazul în care oferta este acceptată, voi respecta condițiile impuse prin caietul de sarcini și contractul de concesiune.

Consimt să mențin prețul adjudecat pentru o perioadă de 90 zile, corespunzător perioadei de valabilitate a ofertei, acesta urmând să fie acceptat de către noi în orice moment înainte de expirarea acestei perioade.

Până la definitivarea contractului, această ofertă împreună cu acceptul Dvs. în scris vor constitui un contract angajant între noi.

OFERTANT

Astăzi _____

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL _____

(denumire, nume, sediu, adresa, tel/fax)

**FIȘA CU INFORMAȚII
privind ofertantul**

Subsemnatul _____, declar pe propria răspundere următoarele informații:

1. Forma socială:

(forma de organizare)

2. Sediul social:

(adresa completă a sediului central, telefon/telex/telefax)

3. Autorizație de libera practică : _____
(numărul și data înmatriculării)

4. Certificatul de înregistrare în registrul unic al cabinetelor medicale:

5. Contract furnizare servicii medicale încheiat cu Casa Județeană de Asigurări de Sănătate: _____

6. Certificat de acreditare eliberat de Compartimentul de acreditare al CAS Constanta _____

7. Certificat fiscal _____

8. Cazier fiscal _____

Astăzi _____

OFERTANT

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Descrierea proprietății – cabinet medical și teren aferent

Proprietate evaluata - cabinet medical și teren aferent - situata în Constanta, str. Izvor, nr. 27 aparținând MUNICIPIULUI CONSTANTA.

▪ **Teren intravilan construit** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 48,30 mp;
- Suprafață construită: 48,30 mp;
- Coeficientul de utilizare a terenului: nespecificat;
- Procentul de ocupare a terenului: nespecificat;
- Regim de înălțime: P+1E;
- Forma terenului: dreptunghiulară, cu deschidere la strada Izvor.
- Zonarea: teren situat în zona III a Municipiului Constanta - Coiciu;
- Acces: drum asfaltat;
- Facilități privind aprovizionarea: piețe alimentare, supermarket-uri, complexe alimentare;
- Utilitățile reprezentând apa, energia electrica, canalizare, telefonie, gaze (țevile de gaze sunt situate la intrarea in imobil, insa cabinetul medical supus evaluării nu beneficiază de racordarea propriu zisa la gaze) sunt aduse pe amplasament;

Pe teren se află o construcție P+1E care are ca destinație cabinete medicale.

▪ **Cabinet medical**, are următoarele caracteristici:

- Anul construcției: 1960 cu aproximatie, deoarece nu exista documente care sa ateste data construirii;
- Suprafata utila: 48,30 mp (din care suprafata de 18,99 mp reprezinta cabinetul medical si 29,31 mp reprezinta suprafata folosita in comun);
- Construcția are destinația de cabinet medical;
- Acest cabinet medical se afla situat la etajul 1 al imobilului al cărui regim de inaltime este de P+1E si in incinta caruia activeaza 7 cabinete medicale asemănătoare celui supus evaluarii;
- Sistem constructiv fundații continue sub ziduri, structură de zidarie portanta cu grinzi de beton, pereții imobilului din cărămidă, instalații electrice de tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice, în prezent funcționale, instalațiile sanitare funcționale, șarpanta de beton si învelitoare din carton bituminos.

- Starea tehnica: Cabinetul medical nu este intretinut, peretii prezinta igrasie si infiltratii prin tavan, tevile de scurgere si de alimentare cu apa sunt extrem de uzate, instalatia electrica este deteriorata avand probleme la tabloul de alimentare cu energie electrica, acesta fiind deteriorat; sunt infiltratii pe canalele de instalatii electrice; geamurile nu se inchid; finisajele sunt vechi cu vopsea de ulei pe pereti si pardoseala de mozaic acoperita cu linoleum degradat total; tamplaria este veche, de la data construirii, fiind deteriorata si degradata.

2. Evaluarea proprietății

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Metoda CÎN este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de locuință individuală nerezidențială nouă și constă în evaluarea terenului și a construcției pornind de la costul de reconstrucție care se depreciază în conformitate cu starea tehnică a clădirii evaluate și însumarea celor două valori; această metodă este total nerelevantă deoarece nu tine cont de faptul ca unica destinatie a imobilului evaluat este cea de cabinet medical;
- Valoarea prin comparație, când există proprietăți similare situate într-o zonă apropiată, este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți, aceasta aplicându-se la evaluarea proprietăților rezidențiale și a terenului considerat liber, s-a putut aplica la evaluarea imobilului dar nu este relevanta datorita faptului ca nu exista proprietati comparabile pe piata cu destinatie unica de cabinet medical;
- Metoda reziduala se bazează pe alocarea din venitul anual aferent intregului cabinet medical a veniturilor aferente dotarilor ce contribuie la functionarea cabinetului și a goodwill-ului personal al medicului, ramanand venitul aferent proprietatii imobiliare care a fost tranfosrmat prin capitalizare in valoarea proprietatii imobiliare aferente functionarii cabinetului medical; aceasta consideram ca este cea mai adecvata metoda de evaluare deoarece tine cont de veniturile si cheltuielile efectiv realizate in urma functionarii cabinetului medical;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei abordări, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile proprietății, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate, deci metoda reziduala.
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Centralizator cu valori evaluate:

Denumire	Suprafață		Metoda comparației			Metoda CIN			Metoda reziduala		
	teren	utila	Proprietate			Proprietate			Proprietate		
	mp	mp	Euro/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
Cabinet medical + teren aferent	48,30	48,30	303,28	14.648,42	62.204,53	348,58	16.836,41	71.495,83	350,88	16.947,50	71.967,58
TOTAL	48,30	48,30	303,28	14.648,42	62.204,53	348,58	16.836,41	71.495,83	350,88	16.947,50	71.967,58

Concluzie:

Pentru proprietatea din Constanta, strada Izvor, nr. 27, valorile obținute prin metoda comparației directe de piață nu pot fi recomandate deoarece pe piață nu s-au găsit spații similare celui evaluat, motiv pentru care s-au folosit ca și comparabile locuințe vechi, din zona proprietatii evaluate, ce pot fi transformate în cabinete medicale sau în spații birouri; iar valorile rezultate prin metoda CIN sunt mai mult valori orientative și nu sunt relevante. De aceea, am considerat ca valorile obținute prin metoda reziduala estimează cel mai concludent valoarea de piață a proprietatii, deoarece sunt luate în calcul atât veniturile, cât și cheltuielile aferente unui cabinet medical.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoare evaluata			Valoare redeventa			
		teren	utila	Proprietate			Anuala		Lunara	
		mp	mp	Euro/mp	EURO	RON	Ron/mp/an	Euro/mp/an	Ron/mp/luna	Euro/mp/luna
1	Cabinet medical + teren aferent	48,30	48,30	350,88	16.947,50	71.967,58	59,62	14,04	4,97	1,17
	TOTAL	48,30	48,30	350,88	16.947,50	71.967,58	59,62	14,04	4,97	1,17

*Astfel,
valoarea cabinetului medical si a terenului aferent
este de:*

16.947,50 EURO echivalentul a 71.967,58 RON

iar

*Redevența anuala
este de:*

14,04 Euro/mp/an echivalentul a 59,62 Ron/mp/an

si

*Redevența lunara
este de:*

1,17 Euro/mp/luna echivalentul a 4,97 Ron/mp/luna

fără TVA

1 EURO 4,2465 RON 28.09.2010

NOTA: Redevența s-a calculat in baza Legii 50/1991, art. 17, conform căreia s-a aplicat durata de recuperare a investiției de 25 ani.

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

