

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea scoaterii la licitație, în vederea închirierii, a unui spațiu în suprafață de 68,45 mp, aparținând domeniului public al comunei Măldărești, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”

Bunul care urmează să fie închiriat este spațiul în suprafață de 68,45 mp situat în incinta „Dispensar uman”, Măldărești.

Imobilul aparține domeniului public al comunei și se află în administrarea Consiliului Local al comunei Măldărești, județul Vâlcea .

Propunerea pentru închiriere a fost făcută de domnul Bociog Ion, primarul comunei Măldărești, județul Vâlcea.

Spațiul prezentat în planul de situație anexat, în suprafață de 68,45 mp este folosit în momentul de față pentru funcționarea unei Farmacii care asigure accesul cetățenilor din comuna Măldărești la produse farmaceutice.

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

Închirierea spațiului cu destinația de funcționare Farmacie, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul funcționării unei Farmacii.

Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna desfășurare a activității farmaceutice.

Închirierea este oportună din următoarele motive :

- din punct de vedere financiar va fi un câștig cert, real, pe termen mediu, făcându-se venit la bugetul local;
- din punct de vedere social, prin demararea acestui proiect se dorește a se veni în sprijinul locuitorilor comunei Măldărești, oferind servicii de calitate, accesibile și aproape de casa lor. Prin amplasarea acestei Farmacii în incinta dispensarului se va facilita accesul pacienților la o gama largă de servicii și produse necesare pentru îmbunătățirea și menținerea stării de sănătate.

Date privind bunul care se închiriază:

Descriere: spațiul care se scoate la licitație este situat în incinta Dispensarului uman amplasat în satul Măldărești, comuna Măldărești, strada Ciupa și se compune din 2 încăperi : 18,70 mp + 17,20 mp, la care se adaugă jumătate din suprafața ocupată de holuri, și grupuri sanitare însemnând 32,55 mp.

Pentru asigurarea funcționalității spațiului propus spre închiriere în scop de Farmacie, nu sunt necesare lucrări de reparații tencuieli, zugrăveli, reparații la tâmplărie, alimentare cu apă potabilă doar dotare cu aparatura specifică activității propuse.

În celelalte spații din incinta Dispensarului uman își desfășoară activitatea, două cabinete medicale: un cabinet de medicină de familie și un cabinet stomatologic. Spațiul în suprafață de 68,45 mp. va rămâne disponibil odată cu expirarea contractului de închiriere, în acel spațiu funcționând acum o Farmacie.

Imobilul se află în administrarea Consiliului Local al comunei Măldărești, județul Vâlcea.

Nivelul minim al chiriei:

Având în vedere faptul că potrivit raportului evaluatorului autorizat, doamna expert Popescu Maria, valoarea justă a activului cu denumirea „Dispensar uman” crește de la 691.220 lei la 919.560 lei, se propune nivelul valoric minim al chiriei de plecare la licitație de 6,65 lei/ m.p./ lună (adică valoarea actuală înmulțită cu $919.560/691.220=1,33$) și se plătește până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

Modalitatea de acordare a închirierii:

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

Durata estimată a închirierii

Închirierea se va face în baza unui contract prin care **proprietarul**, în cazul de față Consiliul local al comunei Măldărești, județul Vâlcea va transmite către ofertantul selecționat - **chiriaș** pe o perioadă determinată, de 5 ani și poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional, pentru o perioadă egală cu termenul inițial, în cazul în care Locatarul semnării actului adițional, îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în Caietul de sarcini, respectarea condițiilor din Regulament de la momentul prelungirii, în condițiile actualizării prețului de închiriere la prețul pieței din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuată de un evaluator autorizat), locatarul având drept de preemțiune, dreptul și obligația de exploatare a spațiului, cu suprafața de 68,45 mp, în schimbul unei chirii.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:

Termenele pentru realizarea închirierii vor fi respectate conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese .

Odată cu aprobarea studiului de oportunitate se va întocmi și documentația de atribuire .