



PROCES VERBAL din 19.09.2013
al Comisiei de negociere a redevenței privind contractele de concesiune pentru spațiile
cu destinația de cabinete medicale

În perioada 09-18.09.2013 comisia a analizat modul de întocmire al rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii redevenței contractelor de concesiune pentru spațiile de cabinete medicale, cât și contractele de concesiune existente.

De asemenea s-a verificat modul în care evaluările reflectă situația concretă a spațiilor supuse analizei și s-au purtat discuții cu medicii, titulari ai contractelor de concesiune.

S-au constatat următoarele:

- ✓ Prezenta comisie s-a format în baza HCL 274/2013, care a modificat HCL424/2010, iar la data de 09.09.2013 s-a luat la cunoștință rezultatul evaluărilor și valorile redevenței stabilite de evaluator.
- ✓ Pentru realizarea scopului acestei comisii, pornind de la existența, la această dată, a rapoartelor de evaluare, sintagma „pretul pietei”, prevăzută în art.2 al HCL 424/2010, va trebui modificată, în sensul că, Consiliul Local va trebui să-și însușească valorile minime ale redevenței, stabilite în rapoartele de evaluare, ulterior prezenta comisie putându-și exercita atribuțiile.
- ✓ Rapoartele de evaluare, cât și redevențele stabilite prin ele, considerăm că necesită refacerea, urmând a se ține cont de următoarele aspecte:
 - nu au fost contactați beneficiarii contractelor de concesiune și nu s-a procedat la examinarea spațiilor în prezenta acestora, existând contestații cu privire la suprafețele cabinetelor, suprafețele spațiilor comune, cât și asupra existenței unor lucrări (termoizolații) sau îmbunătățiri (tamplarie, pvc sau geam termopan);
 - nu s-a ținut cont de zona fiscală în care se găsește amplasat cabinetul, de existența unor posibilități de acces, proprii sau comune cu alte entități;
 - la stabilirea redevenței nu s-a avut în vedere faptul că în aceste spații se desfășoară o activitate socio-medicală, și nu una comercială, iar din cauza uzurii imobilelor a fost nevoie de realizarea de către concesionar a unor lucrări de amenajare specifice profilului;
 - în spațiile unde activitate se desfășoară tura contra tura, nu se poate solicita plata unei redevențe integrale pentru fiecare cabinet în parte, aceasta constituind o îmbogățire fără justă cauză a concedentului;



- nu a fost incasata redeventa de la momentul stipulat de art.4, alin. 2 din contractele de concesiune pana in prezent, din cauza inexistentei unui evaluator legal agreeat, urmand a se lua o hotarare cu privire la plata restantelor pana la zi;
- s-a constatat existenta unui mare numar de cereri de cumparare a spatiilor in cauza, urmand a se realiza o evaluare si in scopul vanzarii de catre Municipiul Ploiesti a acestora.

Membrii: Teodorescu Iulian

Popa Constantin

Viscan Robert

Bazavan Larisa

Minea Gabriel



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind refacerea rapoartelor de evaluare
intocmite pentru imobilele cu destinatia de cabinete medicale

Potrivit prevederilor art. 119 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituie patrimoniu al unității administrativ - teritoriale bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public al unității administrativ teritoriale, domeniului privat al acesteia, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial.

Potrivit prevederilor art. 36, alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vanzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 a fost reglementat cadrul juridic privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

Potrivit Hotarării Guvernului nr. 884/2004, calitatea de concesionar o are medicul titular al cabinetului sau cel delegat de medicii asociați, care funcționează în spațiul ce face obiectul concesiunii, aceștia având drept de preferință față de alți medici.

Concesiunea spațiilor medicale s-a făcut în condițiile prevăzute de Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 și a Ordinului comun al Ministerului Sănătății și Ministerului Administrației și Internelor din iulie 2004 privind aprobarea modelului –cadru al contractului de concesiune, pe baza documentațiilor întocmite de către Oficiul Public Proiect Ploiești.

Conform prevederilor art. 4 din Hotararea Guvernului nr. 884/2004, concesiunea spațiilor s-a făcut în schimbul unei redevențe anuale, plătită de concesionar, care a fost de 1 euro/m²/an în primii 5 ani. După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieteii, sub care redevența nu poate fi acceptată.

Având în vedere faptul că pentru o parte din contractele de concesiune, termenul de 5 ani pentru care a fost prevăzută redevența de 1 euro/mp./an s-a finalizat începând din cursul anului 2010, impunându-se stabilirea unui quantum al redevenței conform prevederilor legale în vigoare, s-a procedat la constituirea unei comisii în acest sens prin adoptarea de către Consiliul Local a Hotarării nr. 424/2010, cu modificările aduse prin Hotararea nr. 274/2013.

Intrucât a fost selectată prin procedura de achiziție publică, firma Fidox S.R.L. a procedat la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele concesionate cu destinația de cabinete medicale, în scopul stabilirii redevenței pornind de la prețul pieteii.

Comisia special constituită în vederea negocierii redevenței a analizat modul de întocmire a rapoartelor de evaluare în vederea stabilirii redevenței contractelor de concesiune pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, cât și contractele de concesiune existente.

De asemenea, s-a verificat modul in care evaluarile reflecta situatia concreta a spatiilor supuse analizei si s-au purtat discutii cu medicii, titulari ai contractelor de concesiune.

In urma verificarilor efectuate s-au constatat urmatoarele:

- ✓ Prezenta comisiei s-a format in baza Hotararii Consiliului Local nr. 274/2013, care a modificat Hotararea Consiliului Local nr. 424/2010, iar la data de 09.09.2013 s-a luat la cunostinta despre rezultatul evaluarilor si valorile redeventei stabilite de evaluator.
- ✓ Pentru realizarea scopului acestei comisii, pornind de la existenta, la aceasta data, a rapoartelor de evaluare, sintagma „pretul pietei”, prevazuta in art.2 al Hotararii Consiliului Local nr. 424/2010, va trebui modificata, in sensul ca, Consiliul Local va trebui sa-si insuseasca valorile minime ale redeventei, stabilite in rapoartele de evaluare, ulterior prezenta comisiei putandu-si exercita atributiile.
- ✓ Rapoartele de evaluare, cat si redeventele stabilite prin ele, consideram ca necesita refacerea, urmand a se tine cont de urmatoarele aspecte:
 - nu au fost contactati beneficiarii contractelor de concesiune si nu s-a procedat la examinarea spatiilor in prezenta acestora, existand contestatii cu privire la suprafetele cabinetelor, suprafetele spatiilor comune, cat si asupra existentei unor lucrari (termoizolatii) sau imbunatatiri (tamplarie, pvc sau geam termopan);
 - nu s-a tinut cont de zona fiscala in care se gaseste amplasat cabinetul, de existenta unor posibilitati de acces, proprii sau comune cu alte entitati;
 - la stabilirea redeventei nu s-a avut in vedere faptul ca in aceste spatii se desfasoara o activitate socio-medicala, si nu una comerciala, iar din cauza uzurii imobilelor a fost nevoie de realizarea de catre concesionar a unor lucrari de amenajare specifice profilului;
 - in spatiile unde activitatea se desfasoara tura contratura, nu se poate solicita plata unei redevente integrale pentru fiecare cabinet in parte, aceasta constituind o imbogatire fara justa cauza a concedentului;
 - nu a fost incasata redeventa de la momentul stipulat de art.4, alin. 2 din contractele de concesiune pana in prezent, din cauza inexistentei unui evaluator legal agreat, urmand a se lua o hotarare cu privire la plata restantelor pana la zi;
 - s-a constatat existenta unui mare numar de cereri de cumparare a spatiilor in cauza, urmand a se realiza o evaluare si in scopul vanzarii de catre Municipiul Ploiesti a acestora.

Avand in vedere cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotarare alaturat.

Teodorescu Iulian

Popa Constantin

Viscan Robert Ionut

Bazavan Larisa

Minea Gabriel





RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind refacerea rapoartelor de evaluare
intocmite pentru imobilele cu destinatia de cabinete medicale

În exercitarea atributiilor conferite prin Legea nr. 215/2001, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul Local hotaraste darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor ce apartin domeniului public sau privat de interes local.

Prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 a fost reglementat cadrul juridic privind concesiunea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale.

Potrivit Hotararii Guvernului nr. 884/2004, calitatea de concesiionar o are medicul titular al cabinetului sau cel delegat de medicii asociati, care functioneaza in spatiul ce face obiectul concesiunii, acestia avand drept de preferinta fata de alti medici.

Concesiunea spatiilor medicale s-a facut in conditiile prevazute de Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 si a Ordinului comun al Ministerului Sanatatii si Ministerului Administratiei si Internelor din iulie 2004 privind aprobarea modelului –cadru al contractului de concesiune, pe baza documentatiilor intocmite de catre Oficiul Public Proiect Ploiesti.

Conform prevederilor art. 4 din Hotararea Guvernului nr. 884/2004, concesiunea spatiilor s-a facut in schimbul unei redevente anuale, platita de concesiionar, care a fost de 1 euro/m²/an in primii 5 ani. Dupa primii 5 ani, nivelul minim al redeventei se va stabili de catre concedent, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata.

Avand in vedere faptul ca pentru o parte din contractele de concesiune, termenul de 5 ani pentru care a fost prevazuta redeventa de 1 euro/mp./an s-a finalizat incepand din cursul anului 2010, impunandu-se stabilirea unui quantum al redeventei conform prevederilor legale in vigoare, s-a procedat la constituirea unei comisii in acest sens prin adoptarea de catre Consiliul Local a Hotararii nr. 424/2010, cu modificarile aduse prin Hotararea nr. 274/2013.

Intrucat a fost selectata prin procedura de achizitie publica, firma Fidox S.R.L. a procedat la intocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele concesionate cu destinatia de cabinete medicale, in scopul stabilirii redeventei pornind de la pretul pietei.

Comisia special constituita in vederea negocierii redeventei a analizat modul de intocmire a rapoartelor de evaluare in vederea stabilirii redeventei contractelor de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale, cat si contractele de concesiune existente.

De asemenea, a verificat modul in care evaluarile reflecta situatia concreta a spatiilor supuse analizei purtandu-se si discutii cu medicii, titulari ai contractelor de concesiune.

In urma verificarilor efectuate, Comisia constituita prin Hotararea Consiliului Local nr. 274/2013, care a modificat Hotararea Consiliului Local nr. 424/2010 a luat la cunostinta despre rezultatul evaluarilor si valorile redeventei stabilite de evaluator s-a constatat ca:

- ✓ Pentru realizarea scopului acestei comisii, pornind de la existenta, la aceasta data, a rapoartelor de evaluare, sintagma „pretul pietei”, prevazuta in art.2 al Hotararii Consiliului Local nr. 424/2010, va trebui modificata, in sensul ca, Consiliul Local va trebui sa-si insuseasca valorile minime ale redeventei, stabilite in rapoartele de evaluare, ulterior prezenta comisie putandu-si exercita atributiile.
- ✓ Rapoartele de evaluare, cat si redeventele stabilite prin ele, consideram ca necesita refacerea, urmand a se tine cont de urmatoarele aspecte:
 - nu au fost contactati beneficiarii contractelor de concesiune si nu s-a procedat la examinarea spatiilor in prezenta acestora, existand contestatii cu privire la suprafetele cabinetelor, suprafetele spatiilor comune, cat si asupra existentei unor lucrari (termoizolatii) sau imbunatatiri (tamplarie, pvc sau geam termopan);
 - nu s-a tinut cont de zona fiscala in care se gaseste amplasat cabinetul, de existenta unor posibilitati de acces, proprii sau comune cu alte entitati;
 - la stabilirea redeventei nu s-a avut in vedere faptul ca in aceste spatii se desfasoara o activitate socio-medicala, si nu una comerciala, iar din cauza uzurii imobilelor a fost nevoie de realizarea de catre concesionar a unor lucrari de amenajare specifice profilului;
 - in spatiile unde activitatea se desfasoara tura contratura, nu se poate solicita plata unei redevente integrale pentru fiecare cabinet in parte, aceasta constituind o imbogatire fara justa cauza a concedentului;
 - nu a fost incasata redeventa de la momentul stipulat de art.4, alin. 2 din contractele de concesiune pana in prezent, din cauza inexistentei unui evaluator legal agreat, urmand a se lua o hotarare cu privire la plata restantelor pana la zi;
 - s-a constatat existenta unui mare numar de cereri de cumparare a spatiilor in cauza, urmand a se realiza o evaluare si in scopul vanzarii de catre Municipiul Ploiesti a acestora.

DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache

SEF SERVICIU,
Viorica Pătrașcu

VIZAT,

DIRECTIA ADMINISTRATIE
PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,
CONTRACTE

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Craciunoiu

DIRECTOR EXECUTIV,
Iulia Alexandru

27 SEP 2013

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2**



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE
POPULAȚIE, COMERȚ, TURISM, AGRICULTURĂ ȘI PROMOVARE OPERAȚIUNI
COMERCIALE**

RAPORT

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind refacerea rapoartelor de evaluare întocmite pentru imobilele cu destinația de cabinete medicale și a emis:

Arta ferovobul.

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Mihai Ganea**

Data: 24:09:2013