

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului DISPENSAR MEDICAL CORP B, situat în loc. Dumitra nr. 156-157, comuna Dumitra, județul Bistrița-Năsăud, înscris în CF nr. 27605 Dumitra, nr. cad. 07605 – C2 și accesul la utilități a acestei clădiri (acces imobil din DN 17C – pedestru și cu autoturisme, apă, curent electric, agent termic – centrala termică pe lemn) în vederea realizării de activități medicale de specialitate

OBIECTIVELE STUDIULUI

Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea, nivelul minim al redevenței, durata estimativă a concesionării, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare, modalitatea de acordare a concesionării.

A. OBIECTUL CONCESIUNII ȘI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul concesionării îl reprezintă **imobilul DISPENSAR MEDICAL CORP B, situat în loc. Dumitra nr. 156-157, comuna Dumitra, județul Bistrița-Năsăud, înscris în CF nr. 27605 Dumitra, nr. cad. 07605 – C2 și accesul la utilități a acestei clădiri (acces imobil din DN 17C – pedestru și cu autoturisme, apă, curent electric, agent termic – centrala termică pe lemn) în vederea realizării de activități medicale de specialitate, pretabil realizării de proiecte de interes local în domeniul medical (policlinică / laborator de analize / farmacie / activități de îngrijire a sănătății umane), în vederea dezvoltării comunei Dumitra. Imobilul este situat în intravilanul comunei Dumitra.**

Imobilul este situat la DN 17C, cu o suprafață construită de 243 mp, corp C 2 (P + 1E) și dispune de toate utilitățile (acces imobil din DN 17C – pedestru și cu autoturisme, apă, curent electric, agent termic – centrala termică pe lemn).

Mentionăm că, în extrasul de carte funciara nr. 27605 Dumitra, sunt înscrise 2 imobile (C1 – 134 mp și C2 – 243 mp) cu terenul aferent: curți construcții în suprafața de 981 mp și teren arabil în suprafața de 1.605 mp, astfel:

- *Imobilul C 1 – Dispensar medical corp A – cu o suprafata construită la sol de 134 mp, în regim de înălțime P – este compus din: hol/sala de asteptare, cabinet consultatii, cabinet tratamente, sterilizare, vestiar, 2 grupuri sanitare.*
- *Imobilul C 2 – Dispensar medical corp B – cu o suprafață construită la sol de 243 mp și suprafață construită desfășurată de 445 mp, în regim de înălțime P+1E– este compus din: parter - sala de asteptare, hol, cabinet consultatii, cabinet tratamente, sterilizare, vestiar + grup sanitar, grup sanitar, CT, casa scarii, depozitare, farmacie, 2 terase; etaj – casa scarii, hol, vestiar, dus, grup sanitar, sala asteptare, cabinet stomatologic, sterilizare, hol sterilizare, SAS, grup sanitar barbati, grup sanitar femei, terasa.*

Imobilul care face obiectul studiului de oportunitate constituie domeniul public al comunei Dumitra, identificându-se în Hotărârea Guvernului nr. 905/2002 – Anexa nr. 16 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dumitra, nr. crt. 6. Cladirea a fost data in folosinta in anul 2021.

Date constructive:

- Suprafata construita la sol – 243 mp
- Inaltime pe nivel – 2.8 m
- Numar nivele – P+1E
- Suprafata construită desfasurata – 445 mp

Partea de constructii:

- Infrastructura – fundatii din beton continue subzidiri
- Suprastructura – cladire din beton / zidarie din caramida
- Planseu – beton armat cu tencuieli aplicate
- Acoperis – sarpanta lemn / invelitoare tigla metalica
- Inchideri si compartimentari – zidarie din caramida
- finisaje exterioare – tencuieli driscuite, zugraveli structurale
- finisaje interioare – tencuieli driscuite si gletuite, zugraveli simple, faianta in bai
- pardoseli – parchet, gresie
- tamplarie – PVC cu geam termopan

Instalatii

electrice – iluminat fluorescent / incandescent

sanitare – apa – canal

incalzire – centrala termica proprie pe lemn

suprafata utila – 445 mp

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA CONCESIONAREA

1. Motivația pentru componenta economică: administrarea eficientă a domeniului public al Comunei Dumitra, pentru dezvoltarea comunei pe termen lung și pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Investițiile în domeniul medical vor aduce pe termen lung o îmbunătățire a sănătății populației din comuna Dumitra, ceea ce va conduce la o reducere a costurilor de spitalizare / tratament, deoarece prin analize făcute la timp și prin urmărirea stării de sănătate în mod regulat se pot preveni o serie de boli cronice / incurabile.

Potrivit studiilor, aproximativ 40% din populația țării trăiește într-o zonă rurală, unde raportul dintre medici și pacienți este de 1 la 2.700, ceea ce înseamnă că un medic de la sat are de 8 ori mai mulți pacienți decât ar avea dacă ar lucra în mediul urban.

Acesta este unul dintre motivele pentru care absolvenții Facultății de Medicină evită zonele rurale, iar din această cauză sunt sate în care nu există nici un medic, fapt pentru care cabinetul medical este închis. Dacă un medic sau o asistentă de la sate decide să se mute sau să se pensioneze, poate crea o problemă majoră pentru comunitate.

Viata devine dificilă atunci când boala te obligă să parcurgi distanțe mai mari pentru a ajunge la un spital dacă nu sunt medici și în mediul rural.

Prin realizarea acestui tip de investiție în comuna Dumitra, se dorește de către administrația publică locală să *"aducă sănătatea la pacient, direct la el în comună"* prin asigurarea de servicii complete, specializate, executate cu profesionalism în domeniul medical.

Astfel ca, este oportună concesionarea clădirii C 2 – *Dispensar medical corp B - în suprafața de 243mp înscris în extras de carte funciara 27605 Dumitra*, în vederea desfășurării de activități medicale specializate pentru diferite specialități.

În imobilul propus concesionării se pot realiza numai activități medicale destinate sănătății umane, precum: înființarea de cabinete medicale pentru medici specialiști, laborator de analize, farmacie, etc.

Astfel, prin infiintarea acestui tip de activitati, se vor putea oferi populatiei din comuna Dumitra urmatoarele specialitati din punct de vedere a controlului medical:

- pediatrie
- medicina interna
- cardiologie
- urologie
- dermatologie
- endocrinologie
- ORL
- Neurologie
- Ginecologie
- Ortopedie – Traumatologie
- Stomatologie
- Psihiatrie
- Psihologie clinica, psihologia transporturilor, port arma, vanatoare

Agentul economic care va concesiona imobilul va trebui ca in termen de 12 luni de zile sa doteze imobilul cu aparatura necesara destinată investigatiilor: ecograf, EKG, pulsimetru, holter cardiac, etc. dar si tot ce este nevoie pentru ca medicii care vor activa intr-un astfel de centru sa isi desfasoare activitatea in bune conditii si la standarde calitative inalte.

De asemenea, agentul economic care va concesiona imobilul, tot in termen de maxim 12 luni trebuie sa obtina toate avizele de functionare potrivit legilor in vigoare pentru desfasurarea activitatilor medicale de specialitate.

Promovarea unei investitii de acest gen, in domeniul medical, in mediu rural – comuna Dumitra, este o necesitate pentru comunitate. Populatia va avea acces la servicii medicale de specialitate in comuna (fara a fi nevoie de deplasare in orasele Nasaud sau Bistrita), va putea beneficia de diagnosticare realizata de un medic specialist, analize realizate de specialisti in domeniul analizelor de laborator, eliberare de tratament medicamentos. Toate acestea vor putea fi indeplinite in comuna Dumitra, o data cu concesionarea imobilului propus.

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesiunii imobilului – C 2, sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea imobilului concesionat, pe toată perioada de concesiune;
- concesionarul, în maxim 12 luni de la concesiunea imobilului, trebuie să obțină toate avizele de funcționare potrivit legilor în vigoare pentru desfășurarea activităților medicale de specialitate;
- concesionarul, în maxim 12 luni de la concesiunea imobilului, trebuie să doteze imobilul cu aparatura necesară investigațiilor: ecograf, EKG, pulsimeru, holter, etc, dar și tot ce este nevoie pentru ca medicii care vor activa într-un astfel de centru de sănătate să își desfășoare activitatea în bune condiții și la standarde calitative înalte;
- concesionarului îi este interzis să desfășoare pe perioada contractului de concesiune alte tipuri de activități, decât cele medicale de specialitate destinate sănătății umane;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe imobil care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe imobil, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat, în sarcina concesionarului.
- venituri suplimentare la bugetul UAT Dumitra.

3. Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității din comuna Dumitra;
- crearea de locuri de muncă odată cu înființarea centrului de sănătate umană;
- îmbunătățirea stării de sănătate a populației din comuna Dumitra;
- costuri reduse în ceea ce privește monitorizarea stării de sănătate (evitarea deplasărilor / cazărilor în orașe pentru a beneficia de un control medical de specialitate);
- populația va avea acces la servicii medicale de specialitate în comuna (fără a fi nevoie de deplasare în orașele Năsăud sau Bistrița) va beneficia de diagnosticare realizată de un medic specialist, analize realizate de specialiști în domeniul analizelor de laborator, eliberare de tratament medicamentos;

4. Motivația pentru componenta de mediu:

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu, astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minima.
- concesionarul va încheia minim un contract privind colectarea selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea medicală, în conformitate cu legislația în vigoare în domeniul mediului.

C. VALOAREA CONCESIUNII TERENULUI

Nivelul redevenței se va stabili, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, avându-se în vedere și încurajarea investitorilor la nivel local.

Valoarea de inventar a imobilului *Dispensar medical corp B* - în suprafață contruită desfasurată de 445 mp, înscris în CF nr. 27605 Dumitra, nr. cad 07605-C2 a fost stabilită la suma de 1.454.205 lei, prin Raportul de evaluare, fișa nr. 9, întocmit de evaluator autorizat BISBOACA NICOLAE PAUL – Membru titular ANEVAR – Legitimția nr. 10712.

Redevența de pornire a licitației se propune la valoarea de 5000 lei/lună, potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR ing. Maria Tutaruga. De asemenea, se propune garanția de participare la licitație în sumă de 1000 lei, aceasta reprezentând și cota-parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare.

D. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Potrivit legislației în vigoare, modalitatea de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică este procedura licitației publice.

E. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII

Față de investițiile ce se vor efectua în imobilul propus concesiunii, durata propusă este de 20 ani, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință a partilor, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

F. INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA SI FUNCTIONAREA OBIECTIVULUI

Investițiile și lucrările, după caz, se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului, pentru a putea demara activitatea medicală în maxim 12 luni de zile de la data semnării contractului de concesiune.

G. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 12 luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al Comunei Dumitra. În baza studiului de oportunitate concedentul va elabora caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire.

H. ALTE CLAUCZE

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Data: 08.04.2022

Intocmit,

Economist,

Cornis Diana-Tomina



Secretar general,

Bodiu-Mureșan Maria-Veturia



PFA Tuteuruga Maria
Bistrita

Calculul redeventei la Dispensar medical uman in com. Dumitra conf. CF.27605 Nr.
cad. 27605-C2 , corp C 2 (P+IE)

Valoarea imobilului 1454205 lei

Sc = 243 mp

Scd= 445 mp

PIF 2020

CF 27605 , nr. cad. 27605-C2

Val. Curs Euro 8 04 2022 = 4,9419 lei/euro

1. Concesionare pe 49 ani

1454205 lei : 49 ani = 29678 lei/an = 6005 Euro/an

29678 lei/an : 12 luni = 2473 lei/luna = 500, 415 euro/luna

Redeventa pentru concesionarea pe 49 ani este 2473 lei/luna

2 Concesionarea pe 20 ani

1454205 lei : 20 ani = 72710 lei/an = 14713 Euro/an

72710 lei : 12 luni = 6059 lei/luna = 1226 Euro/luna

respectiv 13,616 lei/mp Scd – 2,755 euro/mp Scd

Redeventa pentru concesionarea pe 20 ani est 6059 lei/luna .

In concluzie redeventa nu trebuie sa fie mai mica de 2473 lei/luna si mai mare de 6059 lei/luna

2473 lei/luna <R>6059 lei/luna

Evaluator ANEVAR
Ing. Maria Tuteuruga

