

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 25837 din 19.09.2018

Nesecret, ex. 1

PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna septembrie 2018

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui spațiu aparținând
domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat pe str. Vasile Goldiș, nr.6,
ap.8, jud. Cluj, în vederea înființării unui cabinet de servicii medicale sau activități
conexe serviciilor medicale

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrată sub nr. 25835 din 19.09.2018;

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 168/2007 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale art. 123 alin (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare, ;

În temeiul dispozițiilor art.36, alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (6) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUN:

Art. 1 - Se aprobă studiul de oportunitate întocmit în vederea inițierii procedurii de concesiune prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, înscris în CF 7998 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 2297-C1-U8, pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale, spațiu care este identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Se însușește raportul de evaluare înregistrat sub nr. 19797 din 16.07.2018 întocmit de David Constantin Mădălin P.F.A, pentru spațiul supus concesiunii.

Art. 4 - Se aprobă limita minimă a prețului concesiunii la nivelul de 2313,76 lei /an, plătită anual.

Art. 5 - Se aprobă durata concesiunii de 25 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

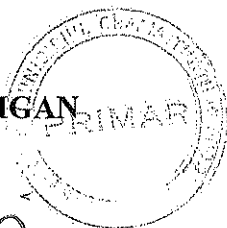
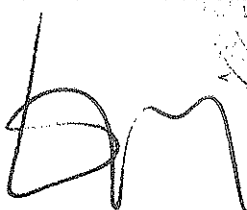
Art. 6 - Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune a spațiului în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, înscris în CF 7998 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 2297-C1-U8.

Art. 7 - Prezenta hotărâre are caracter normativ.

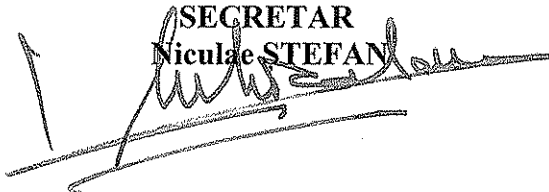
Art. 8 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului, din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 9 - Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN**



**AVIZAT,
SECRETAR
Nicolae STEFAN**



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale

Cuprins

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul I. Prezentarea generală

Spațiul care face obiectul concesiunii este situat în municipiul Cîmpia Turzii, pe str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, parter, jud. Cluj, are o suprafață de 19,80 mp și este înscris în CF 7998 Cîmpia Turzii, nr. Cadastral 2297-C1-U8.

Spațiul propus a fi concesionat, aparține domeniului public al municipiului Cîmpia Turzii, este situat în incinta Policlinicii, este liber de sarcini, iar în prezent nu este ocupat.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :

- valorificarea spațiului concesionat în prezent neocupat;
- realizarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale;
- extinderea categoriilor de servicii medicale care să satisfacă cerințele populației;
- atragerea la bugetul consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a spațiului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea calității serviciilor oferite;
- dezvoltarea durabilă a municipiului.

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea spațiului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Cîmpia Turzii cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri din impozitul pe venit/profit ale concesionarului;
- îmbunătățirea și diversificarea serviciilor medicale oferite populației;

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe cabinet.

Se estimează realizarea următoarelor venituri: redevența, taxa pe clădire.

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

În spațiul concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza un cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

În baza raportului de evaluare pentru proprietăți imobiliare, realizat de către David Constantin Mădălin P.F.A, prețul propus pentru concesiune este de 2313,76 lei /an. Acest preț reprezintă nivelul minim al redevenței.

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

În conformitate cu O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 168/2007 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006, art. 123 alin (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, concesiunea se va acorda prin licitație publică.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

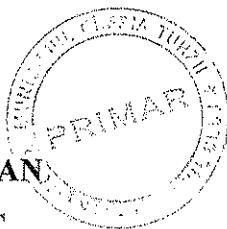
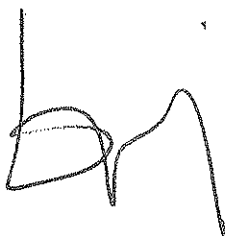
Având în vedere că recuperarea prețului de vânzare a spațiului în condiții de eficiență se estimează a se face în termen de 25 de ani (conform raportului de evaluare), propunem o durată a concesiunii de 25 de ani.

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

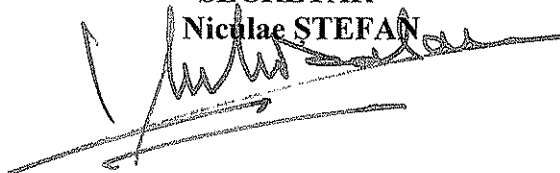
Pentru realizarea procedurii de concesionare estimăm următoarele termene:

- aprobarea studiului de oportunitate, a concesiunii și a documentației de atribuire a contractului de concesiune - 45 de zile
- organizarea licitației - maxim 30 zile de la aprobarea documentației de atribuire.

PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN



SECRETAR
Nicolae STEFAN



redactat: Corina-Laura GHINEA, Șef Serviciu E.G.P.



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a contractului de concesiune a unui spațiu în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale

CAPITOLUL I

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Art. 1 MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII, cu sediul în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr. 2, jud. Cluj, telefon: 0264/368001, fax: 0264/365467, C.I.F. 4354566, prin executivul reprezentat prin primar Dorin Nicolae Lojigan

CAPITOLUL II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art. 2 Atribuirea contractului de concesiune se face prin procedura de licitație, cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 168/2007 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006.

Art. 3 Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 4 Dacă până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin 3 oferte, organizatorul licitației reia procedura de atribuire a contractului de concesiune de la etapa publicării anunțului de licitație.

Art. 5 Plicurile închise și sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art. 6 După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate prin caietul de sarcini.

Art. 7 (1) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 3 oferte să întrunească cerințele de calificare.

(2) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Art. 8 După stabilirea ofertanților calificați președintele comisiei de evaluare anunță pasul de strigare și invită participanții să ofere un preț mai mare, pornind de la prețul de pornire al licitației.

Art. 9 Licitarea va porni de la cel mai mare preț oferit în oferta financiară, dar nu mai puțin de 2.313,76 lei/an.

Art. 10 Pasul de licitare este de 1 % din prețul de pornire.

Art. 11 Licitarea se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare.

Art. 12 Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se oferă un preț mai mare, președintele comisiei anunță adjudecarea licitației celui care a oferit ultimul preț.

Art. 13 După anunțarea câștigătorului, președintele comisiei de evaluare declară închisă licitația, în urma căreia se întocmește procesul verbal.

Art. 14 Secretarul comisiei va întocmi procesul-verbal de licitație în care se va consemna denumirea/numele participanților și prețul ofertat de fiecare dintre aceștia.

Art. 15 Procesul verbal de licitație va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de participanții la licitație. Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul dintre participanți.

Art. 16 În procesul verbal de adjudecare se va consemna pașii de licitare, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la prețul de pornire a licitației.

Art. 17 Procesul verbal de adjudecare a licitației reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice cu strigare. Acesta se va întocmi într-un exemplar care se va păstra la dosarul de licitație. Fiecare participant la licitație va primi câte o copie a procesului verbal.

Art. 18 (1) În situația în care, după repetarea procedurii de licitație, nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, se va iniția procedura de negociere directă, prin publicarea anunțului de negociere directă.

(2) Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

(3) La data stabilită în anunțul de negociere directă, concedentul va negocia prețul concesiunii, pe rând cu fiecare ofertant.

(4) Rezultatul negocierii se va consemna într-un proces-verbal de negociere care se semnează de către comisia de evaluare și de către participanți.

(5) În cazul procedurii de negociere directă atribuirea se poate face ofertantului care oferă cel puțin prețul minim de concesionare.

Art. 19 Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost desemnată câștigătoare, se returnează în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului sau se scade din suma pe care ofertantul s-a oferit să o plătească cu titlu de redevență.

Art. 20 Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă nu a fost desemnată câștigătoare, se returnează în termen de 10 zile lucrătoare de la data desfășurării ședinței de licitație.

Art. 21 Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- în cazul retragerii ofertei înainte de începerea licitației sau a negocierii directe, după caz;
- dacă adjudecatarul licitației sau a negocierii directe nu se prezintă în termenul limită stabilit în prezenta documentație pentru încheierea contractului.

CAPITOLUL III

CAIETUL DE SARCINI

Art. 22 Informații generale privind obiectul concesiunii

22.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

(1) Spațiul care face obiectul concesiunii este situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, are o suprafață de 19,80 mp și este înscris în CF 7998 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 2297-C1-U8.

(2) Spațiul aparține domeniului public al municipiului Câmpia Turzii și este liber de sarcini.

22.2 Destinația bunului care face obiectul concesiunii

Spațiul propus spre concesiune va fi destinat desfășurării în condiții optime a serviciilor medicale sau activităților conexe serviciilor medicale.

22.3 Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu privind exploatarea eficientă a bunului care face obiectul concesiunii

Spațiul concesionat va fi dotat cu aparatură specifică pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activităților conexe serviciilor medicale.

(2). Termenele de realizare a investiției :

Termenele de realizare a obiectivelor vor fi de maxim 6 luni, iar în caz de nerespectare a acestor termene, contractul de concesiune poate fi reziliat.

(3) Din punct de vedere economic și social, se urmărește obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri din impozitul pe venit/profit al concesionarului;
- îmbunătățirea și diversificarea serviciilor medicale oferite populației;

(4) În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

(5) Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume ce urmează a fi încasate din taxa pe clădire

(6) Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Art. 23 Condiții generale ale concesiunii

23.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii)

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii.

b) bunurile proprii care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. a). Sunt bunuri proprii, mijloacele fixe și obiecte de inventar și orice alte bunuri mobile aflate în proprietatea concesionarului.

23.2 Obligațiile privind protecția mediului

În cazul în care se vor desfășura activități care necesită autorizație de mediu, atât obținerea acestor autorizații cât și costurile aferente acestora cad în sarcina concesionarului.

23.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat

Pe perioada derulării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

23.4 Interdicția subconcesionării sau închirierii bunului concesionat

Sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul concesionat.

23.5 Durata concesiunii

Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

23.6 Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă este de 2313,76 lei/an și este determinată în baza raportului de evaluare pentru proprietăți imobiliare întocmit de către David Constantin Mădălin P.F.A.

23.7 Garanții

(1) În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 10 % din suma obligației de plată datorată pentru primul an de concesionare.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

23.8 Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Sunt considerate valabile ofertele care conțin următoarele documente:

a) garanția de participare, în cuantum de 2% din prețul minim de concesionare pe o perioadă de 1 an;

b) contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 10 lei;

c) oferta financiară;

d) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul la ședința de licitație, dacă este cazul;

e) pentru societăți comerciale și organizații neguvernamentale:

- dovada că desfășoară activitate medicală sau activități conexe serviciilor medicale;

- copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data ședinței de licitație, în original sau copie legalizată;

- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data ședinței de licitație, în original sau copie legalizată;

f) pentru persoanele fizice autorizate:

- dovada că desfășoară activitate medicală sau activități conexe serviciilor medicale;

- copie de pe actul de identitate;

- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data ședinței de licitație, în original sau copie legalizată;

- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data ședinței de licitație, în original sau copie legalizată;

23.9 Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

- (1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:
- a) la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
 - b) în cazul în care interesul local o va cere, prin denunțarea unilaterală de către concedent, fără intervenția instanței de judecată;
 - c) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- (2) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat

CAPITOLUL IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- Art. 24** (1) Ofertele se redactează în limba română.
- (2) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr. 2, camera 22.
- (4) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea menționată la aliniatul 3 sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
- (5) Ofertele se depun în plic sigilat, până la data limită de depunere menționată în anunțul de licitație.
- (6) Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea/numele ofertantului, denumirea și adresa organizatorului licitației și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de, ora" și va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.
- (7) Plicul exterior trebuie să conțină două plicuri sigilate, astfel:
- un plic care cuprinde înscrisuri reprezentând documentele de calificare menționate la pct. 23.8 lit. a), b), d) e), f) fiind marcat în mod vizibil în acest sens;
 - un plic care cuprinde oferta financiară menționată la pct. 23.8 lit. c) și conține prețul oferit pentru concesiune, care nu poate să fie mai mic de 2313,76 lei/an.
- (8) Nu sunt admise completări ulterioare ale documentelor de calificare.

CAPITOLUL V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 25 Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este „cel mai mare nivel al redevenței”.

CAPITOLUL VI

INFORMAȚII PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- Art. 26** (1) Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației sau negocierii directe, după caz și se depun la sediul organizatorului licitației.
- (2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 2 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile lucrătoare de la soluționare.
- (3) Comisia analizează contestația formulată și decide admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

(4) În situația în care contestația este fondată, comisia anulează sau modifică hotărarea adoptată inițial.

(5) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

CAPITOLUL VII

INSTRUCȚIUNI REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 27 (1) Contractul de concesiune se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data la care ofertanții au fost informați despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

(2) Contractul de concesiune se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul de concesiune trebuie să conțină:

a) partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
b) alte clauze stabilite de părți prin acordul lor, fără ca acestea să contravină prevederilor caietului de sarcini.

(4) În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, procedura de atribuire de anulează și se va relua procedura.

Art. 28 Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul local.

(3) Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

(4) Concedentul are obligația să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Art. 29 Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesionare, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul care face obiectul concesiunii.

(2) Concesionarul are obligația să folosească bunul concesionat, în regim de continuitate și permanență.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să obțină toate avizele pentru realizarea utilizarea obiectivului concesionat.

(5) Concesionarul are obligația să obțină acordurile privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente de la deținătorii acestora.

(6) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

(7) Concesionarul este obligat să mențină bunul concesionat în condiții corespunzătoare de folosință și, la încetarea contractului, să îl predea în mod gratuit și liber de orice sarcini.

CAPITOLUL VIII

DISPOZIȚII FINALE

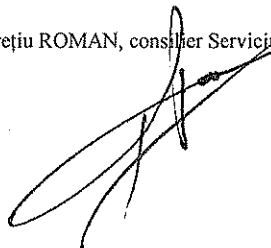
Art. 30 Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile stabilite în caietul de sarcini.

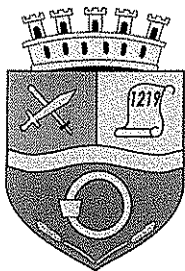
Art. 31 Pe durata perioadei de concesiune, concesionarul are obligația să respecte prevederile cuprinse în caietul de sarcini.

**ȘEF SERVICIU E.G.P.
Corina-Laura GHINEA**



Întocmit: Lucrețiu ROMAN, consilier Serviciul E.G.P.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 25835 din 19.09.2017

Nesecret, ex. 2

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat pe str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, în vederea înființării unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale

În urma verificărilor efectuate la imobilele aflate în domeniul public al municipiului Câmpia Turzii, s-a constatat existența unui spațiu neutilizat, aflat în incinta Policlinicii de pe strada Vasile Goldiș nr.6, Câmpia Turzii.

Spațiul respectiv se află în Câmpia Turzii, situat pe str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj înscris în CF 7998 Câmpia Turzii, nr. Cadastral 2297-C1-U8, conform extrasului de carte funciară, a releveului apartamentului nr.8 și al planului parter al Policlinicii.

Cabinetul medical are următoarele caracteristici:

- suprafața construită 19,80 mp;
- funcțiuni: se propune a se înființa un cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale

Prin concesionare se urmărește realizarea următoarelor obiective:

- valorificarea spațiului concesionat în prezent neocupat;
- extinderea categoriilor de servicii medicale care să satisfacă cerințele populației;
- atragerea la bugetul consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a spațiului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea calității serviciilor oferite;
- dezvoltarea durabilă a municipiului.

Proiectul de hotărâre cuprinde două anexe, Anexa nr. 1 conține studiul de fezabilitate întocmit în vederea inițierii procedurii de concesionare iar anexa nr. 2 cuprinde documentația de atribuire a contractului de concesiune.

Studiul de fezabilitate este structurat pe următoarele capitole:

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Documentația de atribuire a contractului de concesiune cuprinde informații generale privind concedentul, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, caietul de sarcini, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, informații privind criteriul de atribuire a contractului de concesiune, instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

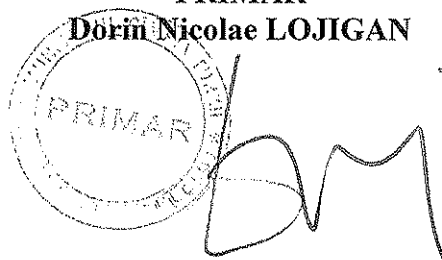
Conform raportului de evaluare întocmit de David Constantin Mădălin P.F.A, posesor al legitimației ANEVAR nr.120012, valoarea de concesiune a spațiului propus pentru concesionare este de 2.313,76 lei/an. Această valoare reprezintă nivelul minim al redevenței.

Durata propusă pentru concesionare este de 25 de ani, începând de la semnării contractului de concesiune.

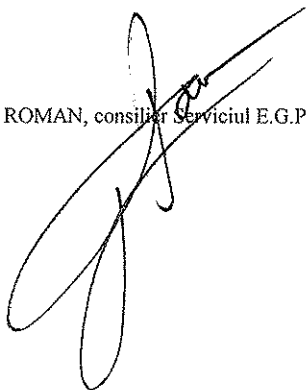
Având în vedere considerentele menționate mai sus, propun spre analiză, dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre.

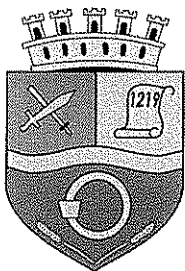
PRIMAR

Dorin Nicolae LOJIGAN



Întocmit: Lucrețiu ROMAN, consilier Serviciul E.G.P.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 25838 din 19.09.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la : Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui a unui spațiu aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat pe str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, în vederea înființării unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale

Prin proiectul de hotărâre se propune aprobarea concesiunii prin licitație publică a cabinet medical în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, aflat în incinta Policlinicii de pe str. Vasile Goldiș nr.6, situat la parterul clădirii Policlinică, ap. nr.8, înscris în CF 7998 Câmpia Turzii, nr. Cad. 2297-C1-U8, pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale.

Imobilul propus pentru concesiune nu este ocupat în prezent și este liber de sarcini.

Conform prevederilor O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. nr. 168/2007 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006, concesiunea se face la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înscrise de acesta și are la bază un studiu de oportunitate care se supune aprobării consiliului local. În baza studiului de oportunitate, concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii.

După elaborarea caietului de sarcini, concedentul întocmește documentația de atribuire.

Documentație de atribuire a contractului de concesiune, care cuprinde și caietul de sarcini, se aprobă prin hotărâre a concedentului.

Conform raportului de evaluare întocmit de David Constantin Mădălin, PFA valoarea de redevență de concesiune a spațiului propus pentru concesiune este de 2.313,76 lei/an. Această valoare reprezintă nivelul minim al redevenței.

Durata propusă pentru concesiune este de 25 de ani, începând de la semnării contractului de concesiune.

Analizând legislația în vigoare se reține că sunt incidente proiectului de hotărâre în discuție următoarele prevederi legale:

- art. 123 alin (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare,
- O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 168/2007 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

- art. 36 alin. (2) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În contextul celor arătate, se constată cu privire la cele propuse prin Proiectul de hotărâre faptul că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului emite prezentul raport al compartimentului de specialitate și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre, în forma prezentată de către inițiator.

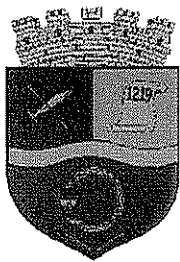
ȘEF SERVICIU E.G.P.
Corina Laura GHINEA



Întocmit: Lucrețiu ROMAN, Consilier Serviciul E.G.P.



Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului
Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 16992/2010
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
Județul CLUJ
Consiliul local CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor, Nr.2
Telefon: 0264268001; 0264268002; 0264268004 Fax: 0264261467
<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariact@campiaturzii.ro;



Comisia de specialitate nr.2 - pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui cabinet medical aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat pe strada Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, județul Cluj, în vederea înființării unui cabinet de servicii medicale integrate de medicina muncii

Comisia de specialitate nr.2 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, s-a întrunit în ședința de lucru din data de 20.09.2018 în scopul dezbaterii și avizării proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Proiectul de hotărâre este avizat pentru legalitate de către Secretarul Municipiului Câmpia Turzii.

Comisia de specialitate, analizând documentele care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre, în urma dezbaterilor, constată că îndeplinește condițiile legale pentru punerea în discuție și avizare.

Comisia de specialitate nr.2 - Avizează favorabil proiectul de hotărâre

și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator (eventualele amendamente se vor specifica în procesul-verbal de ședință).

Prezentul raport de avizare a fost emis cu 4 voturi pentru.

PREȘEDINTE COMISIE
PĂTRUȚIU MIHAIL IULIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

NR. 19797 DIN 16.07.2018

Catre: Municipiul Campia Turzii

Str. Laminoristilor, nr. 2, Campia Turzii, jud. Cluj

Reprezentat prin primar Lojigan Dorin Nicolae

Prin prezenta, subsemnatul **David Constantin Madalin PFA** in calitate de prestator in cadrul contractului de servicii nr. 96 din data de 18.06.2018 - incheiat cu **Municipiul Campia Turzii** in calitate de beneficiar – inmanez raportul de evaluare al imobilului "Cabinet medical" intocmit in scopul determinarii valorii redeventei de concesiune.

Data: 16.07.2018

David Constantin Madalin PFA



RAPORT DE EVALUARE

SPATIU ADMINISTRATIV „CABINET MEDICAL”

ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII REDEVENTEI DE
CONCESIUNE



-IULIE 2018-

Catre: Municipiul Campia Turzii

Referitor la evaluarea imobilului "Cabinet medical" Situat in Campia Turzii, str. Vasile Goldis, nr. 6, ap. 8, jud. Cluj, suprafata construita de 19,80 mp inregistrat in CF 7998, nr. Cad.2297-C1-U8.

Conform contractului am realizat evaluarea proprietatii imobiliare, in scopul determinarii valorii juste la data de 25.06.2018. Proprietatea imobiliara evaluata constituie "Cabinet medical" Situat in Campia Turzii, str. Vasile Goldis, nr. 6, ap. 8, jud. Cluj, suprafata construita de 19,80 mp inregistrat in CF 7998, nr. cad 2297-C1-U8. Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in perioada 25.06.2018.

Raportul de evaluare care urmeaza prezinta succint premisele evaluarii, datele privind proprietatea si analiza acestora, proces in urma caruia a fost fundamentata opinia evaluatorului. Raportul este in concordanta cu prevederile standardelor de evaluare ale A.N.E.V.A.R. editia 2018.

In urma analizei datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului privind valoarea justa a proprietatii imobiliare evaluate este:

Valoare redeventa de concesiune		
	Valoare/an	Valoare/luna
Euro	496,56	41,38
Lei	2.313,76	192,81

- Cursul de schimb lei/EURO considerat este de 4,6596 (curs BNR în 12.07.2018);
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, starea tehnica a imobilelor,etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);
- Valoarea nu contine T.V.A.

Cu stima,
David Constantin Madalin
Expert evaluator



CUPRINS

CERTIFICARE

I. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze si conditii limitative
Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii
Tipul valorii estimate. Data evaluarii
Moneda raportului. Modalitati de plata
Inspectia proprietatii
Sursele de informatii utilizate
Clauza de nepublicare

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii. Descrierea juridica
Descrierea amplasamentului
Descrierea amenajarilor si constructiilor
Studiu de vandabilitate

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Cea mai buna utilizare
Procedura de evaluare
Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- 3.1 Abordarea prin costuri
- 3.2 Abordarea prin comparatii
- 3.3 Abordarea prin venituri

IV. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

V. Anexe

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam ca :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara
care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane

EVALUATOR:

Ec. DAVID MADALIN

Legitimație ANEVAR Nr. 12012



I. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze generale si Conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și

corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
13. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Obiectul evaluarii este proprietatea imobiliara de tip "Cabinet medical" Situat in Campia Turzii, str. Vasile Goldis, nr. 6, ap. 8, jud. Cluj, suprafata construita de 19,80 mp inscris in CF 7998, nr. Cad. 2297-C1-U8.

A fost evaluat întregul drept de proprietate al acestuia asupra imobilului.

Scopul evaluarii este determinarea valorii redeventei de concesiune. Raportul este întocmit pentru Municipiul Campia Turzii , care este destinatarul si beneficiarul lucrarii.

Tipul valorii estimate. Data evaluarii

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile:

Standardelor Internaționale de Evaluare – editia 2018:

- ✓ SEV 100 – Cadru general;
- ✓ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ SEV 102 – Implementare;

Tipul valorii estimate

Valoarea estimata a proprietatii imobiliare evaluate este valoarea redeventei de concesiune.

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informatii privind nivelul preturilor inregistrate in luna iulie 2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate. Evaluarea a fost realizata la 12.07.2018.

Moneda raportului. Modalitati de plata

Valoarea este exprimata in LEI. In estimarea valorii se ia in considerare plata in numerar (cash) la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata. Valorile obtinute nu contin T.V.A.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in perioada 25 iunie 2018 de catre evaluator.
Nu au fost investigate aspecte privind contaminantii de pe amplasament sau amplasamentele vecine.

Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- ♦ Informatii privind situatia juridica a proprietatii si istoricul acesteia, furnizate de catre beneficiar;
- ♦ Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionare, zona in care este amplasata proprietatea, activitatea curenta, etc.);
- ♦ Informatii privind starea pietei imobiliare specifice (preturi de tranzactionare, nivelul ofertei si al cererii, situatia economica a localității) obtinute de la evaluatori si agentii imobiliare locale si din baza de date a evaluatorului.

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris si al evaluatorului asupra formei in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential pentru dumneavoastra, pentru consilierii dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptam nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-un "Cabinet medical" Situat in Campia Turzii, str. Vasile Goldis, nr. 6, ap. 8, jud. Cluj, suprafata construita de 19,80 mp inscris in CF 7998, nr. Cad. 2297-C1-U8, si se afla in proprietatea Municipiului Campia Turzii conform datelor furnizate da catre beneficiar.

Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-un "Cabinet medical" Situat in Campia Turzii, str. Vasile Goldis, nr. 6, ap. 8, parter, jud. Cluj, suprafata construita de 19,80 mp inscris in CF 7998, nr. Cad. 2297-C1-U8.

Se compune din:

- Incapere utilizata ca spatiu de lucru

Arie construita totala = 19,80 mp

Amplasarea și accesul

Clădirea este amplasata la parterul unui imobil Situat in Campia Turzii, str. Vasile Goldis, nr. 6, ap. 8, jud. Cluj.

Accesul la cladire se poate face din strada principala.

Accesul este bun, el putându-se face atât auto, cât și pietonal.

Asigurarea cu utilități

Proprietatea evaluata are dotari cu rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de apă, canalizare și rețele de alimentare cu gaz metan.

Date despre localitate – profil economic, tendințe, populație

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentului imobil, ținînd cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților de tip imobiliar, piață a cărei localizare geografică este loc. Campia Turzii, jud. Cluj.

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din :

Incapere utilizata ca spatiu de lucru.

Finisaje exterioare:

Tamplarie PVC cu geam termopan;

Imobilul este izolat termic.

Dispune de tencuieli decorative.

Finisaje interioare:

Pardoseli parchet laminat

Peretii dispun de zugraveli lavabile de culoare alba.

Tamplarie interioara: PVC.

Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținînd cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților de tip administrativ, piață a cărei localizare geografică este mun. Campia Turzii, jud. Cluj.

Piața imobilelor de tip administrativ este caracterizată printr-un număr mai mic de tranzacții datorită numărului relativ mic de asemenea proprietăți, cererii în creștere și a unui ritm lent de construire a lor.

Cererea este medie.

Avînd în vedere cele de mai sus, se poate considera ca piața imobilelor cu destinația specifică imobilelor supuse evaluării, se caracterizează printr-un echilibru între cerere și ofertă, deci avem o piață în echilibru.

Din datele prezentate mai sus se poate observa un grad mare de ocupare a proprietăților similare și un ritm lent de construire a lor, situație ce a determinat creșterea prețurilor tranzacțiilor cu proprietăți rezidențiale, precum și creșterea chiriilor pentru acestea.

Gradul de ocupare a proprietăților imobiliare este cuprins între 80-90%, datorită cererii ridicate.

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Cea mai buna utilizare

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Avand in vedere situatia existenta, cea mai buna utilizare va fi determinata in varianta evaluarii spatiului cu destinatia actuala – spatiu administrativ.

Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea redeventei de concesiune asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin comparatii.

3.1 Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- ⇒ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ⇒ discutii purtate cu proprietarul
- ⇒ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- ⇒ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- ⇒ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ⇒ aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru determinare valorii.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

3.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

Nu se aplica aceasta metoda.

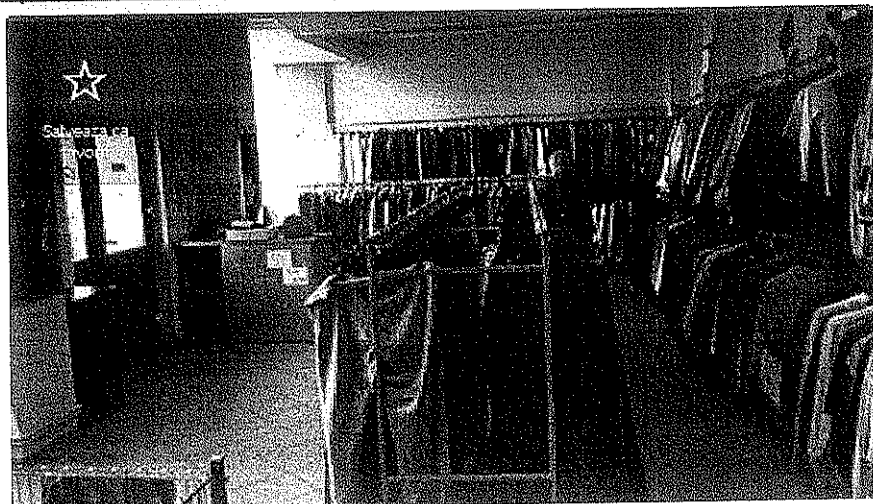
3.2 ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Metoda comparațiilor de piață este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass – media sau alte surse de informare. Această metodă se aplică ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în funcție de caz. Pentru aplicarea metodei se utilizează **analiza comparativă** - termen general care identifică procesul care folosește **analiza pe perechi de date** și **analiza comparațiilor relative**.

Estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate sau care sunt ofertante pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul apelează la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Imobilele comparabile sunt:

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDapCjD.html#9dbdb33a00>



Spațiu de închiriat

Câmpia Turzii, județ Cluj Adăugat La 07:54, 10 Iulie 2018, Numar anunt: 153868849

[Imi place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de Proprietar Vanzare/Inchiriere Vanzare

Suprafata utila 160 m²

Provident Merita sa-ti renovezi locuinta.
Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

Spațiu comercial situat in centrul orasului (anga parcul Central din Câmpia-Turzii, de inchiriat sau de vanzare circa 160 m2

1 100 €

Merita sa-ti renovezi locuinta. Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

[Trimite mesaj](#)

[0744 963 158](#)

[Câmpia Turzii, județ Cluj](#)
[Vezi pe harta](#)



Mihai

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

[Raporteaza](#)

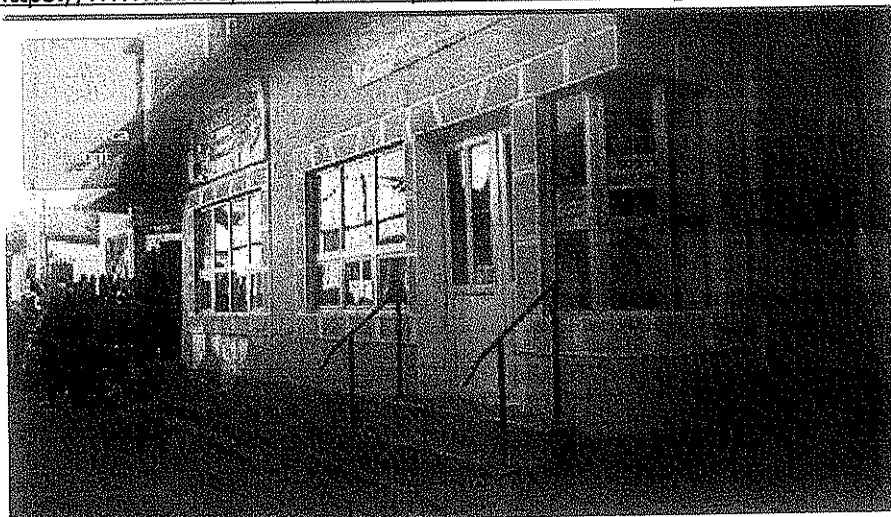
[Tipareste](#)

PAPER DOLL
LONDON



Vanzare - 160.000 euro – informatie aflata in urma unui appel telefonic.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-ultracentral-magazin-IDa9WIN.html#726266e3cc>



Vand spatiu ultracentral magazin

Turda, judet Cluj Adaugat La 18:35, 3 iulie 2018, Numar anunt: 150130197

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Vanzare

Suprafata utila

178 m²

Provident

Merita sa-ti renovezi locuinta.

Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

Vand spatiu pentru magazin in Turda -Piata Agro-alimentara-Str Republicii nr 28.

Are 89 mp la parter si 89 mp la etaj.

Mai multe informatii la tel : 744 - arata telefon -

199 999 €

Negociabil

Merita sa-ti renovezi locuinta. Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

Trimite mesaj

0744 514 090

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta



Aurelia

Pe site din Ian 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-partervitrina-162mp-turda-str-zambilelor-IDbaAAN.html#741bcca409>



Spatiu comercial, parter(vitrina) 162mp, Turda, str. Zambilelor

Turda, judet Cluj Adaugat La 10:06, 11 Iulie 2018, Numar anunt: 165063641

[Imi place](#) [Distribui](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

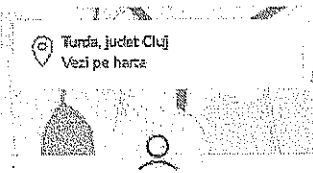
553 572 lei

Negociabil

Merita sa-ti renovezi locuinta. Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

[Contact prin Storie.ro](#)

0731 036 564
0372 148 132



Daniel Lengyel

Pe site din mar 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Vanzare

Suprafata utila 162 m²

Provident Merita sa-ti renovezi locuinta.
Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

De vanzare spatiu comercial situat in Mun. Turda, Str. Zambilelor, nr. 2, bloc V32, nr. ap. 2, jud. Cluj. Proprietatea este situată în Municipiul Turda, pe str. Zambilelor – zonă mediană, cartierul Opișani. Proprietatea se află în zona rezidențială înconjurată de blocuri de locuințe. Strada este

asfaltată, cu trafic auto și pietonal. Proprietatea dispunde de vizibilitate bună, iluminat stradal și

străzi amenajate. Accesul spre proprietate este facil, și se face direct din strada Zambilelor, stradă publică, la care

amplasamentul are front direct. Strada este asfaltată, sistematizată, cu utilități complete.

Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea:

Infrastructură: fundații din beton; Structură: din beton și zidărie; Acoperișul este tip terasă necirculabilă; Finisaj exterior: profile de aluminiu

Caracteristicile constructive ale proprietății subiect: amplasat la parter cu regim de înălțime P.

Finisaje:-exterioare: geamuri termopane și profile de aluminiu;

- interioare: vopsea lavabilă;
- pardoseli: acoperite cu linoleum;
- tâmplărie exterioară cu geam termopan;

Instalații: - curent electric

- apă și canalizare;

- gaz metan

- încălzire prin centrală termică proprie pe bază de gaz metan.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		160.000	199.999	118.792
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA, mp	19,8	160	178	162
Valoarea corectata		19.800	22.247	14.519
2. Nr. Camere	1	1	1	1
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		19.800	22.247	14.519
3. DATA VANZARII		oferta	oferta	oferta
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		18.810	21.135	13.793
4. ZONA	Campia Turzii Str. Vasile Goldis	Campia Turzii Central	Turda Central	Turda
Variatie (corectie)		-25%	-20%	-10%
Valoarea corectata		14.108	16.908	12.414
5. Etaj	parter	parter	parter	parter
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		14.108	16.908	12.414
6. VECHIME (ani)	similar	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		14.108	16.908	12.414
7. FINISAJE	medii	medii	medii	medii
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		14.108	16.908	12.414
8. CENTRALA TERMICA	fara	da	da	da
Variatie (corectie)				
Valoarea corectata		14.108	16.908	12.414
TOTAL CORECTII		-145.893	-183.091	-106.378
Valoarea adoptata: COMPARABILA B valoarea cu cea mai mica corectie				
V adoptat (rotunjit) - EUR		12.414		

Valoare cabinet medical	
Euro	12.414
Lei	57.844

Estimarea valorii redeventei de concesiune pentru "Cabinet Medical"

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului asupra valorii imobilului "Cabinet Medical" este: 12.414 euro respectiv 57.844 lei

Metoda de calcul bazată pe Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în vigoare de la 07 august 1991

Consolidarea din data de 31 martie 2016 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004; L 52/2006; L 376/2006; L 117/2007; L 101/2008; OUG 214/2008; OUG 228/2008; L 261/2009; OUG 85/2011; L 269/2011; OG 6/2010; L 133/2012; L 154/2012; L 187/2012; L 81/2013; OUG 121/2011; L 255/2013; OUG 22/2014; L 82/2014; OUG 41/2015; OUG 7/2016; Ultimul amendament în 18 martie 2016.

Art. 17. - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al imobilului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Având în vedere atractivitatea manifestată pentru imobilele de acest tip, recuperarea prețului de vânzare a imobilului în condiții de eficiență se estimează la 25 ani. Estimarea valorii redeventei de concesiune a imobilului considerat liber:

12.414 : 25 = 496,56 Eur / an

57.844 : 25 = 2.313,76 lei/ an

496,56 : 12 = 41,38 Eur / luna

2.313,76 : 12 = 192,81 lei/ luna

3.3 ABORDAREA PRIN VENITURI

Abordarea prin venituri are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta fiind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatilor.

Avind in vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

In fapt, metodele de randament au la baza principiul previziunii, anticipind fluxurile viitoare, actualizarea acestora realizindu-se prin intermediul ratelor de actualizare, respectiv capitalizare, obiectivul final al oricarui investitor fiind obtinerea unor cistiguri care sa depaseasca investitia initiala.

Nu se foloseste aceasta metoda.

IV. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

In urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in prezentul raport rezulta urmatoarele valori:

	Valoare spatiu administrativ
LEI	57.844
EURO	12.414

Avand in vedere ipotezele prezentate in raport, situatia si caracteristicile proprietatii, relevanta metodelor aplicate, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate, precum si scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea imobilizărilor corporale se situeaza in jurul valorii obtinute prin ABORDAREA PRIN COMPARATII.

Astfel, opinia evaluatorului asupra valorii redeventei de concesiune a proprietatii imobiliare spatiu administrativ este:

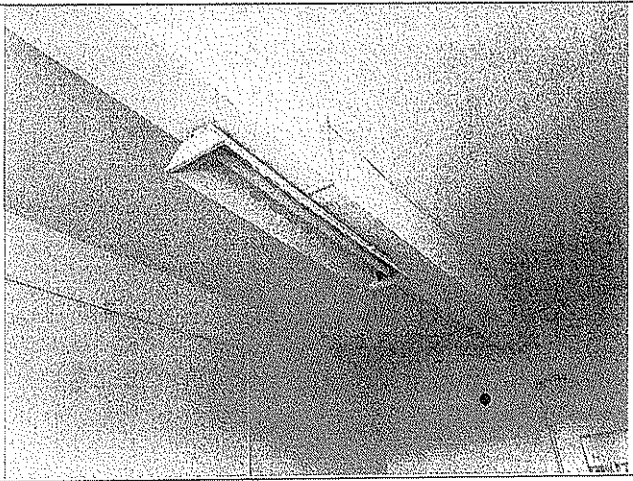
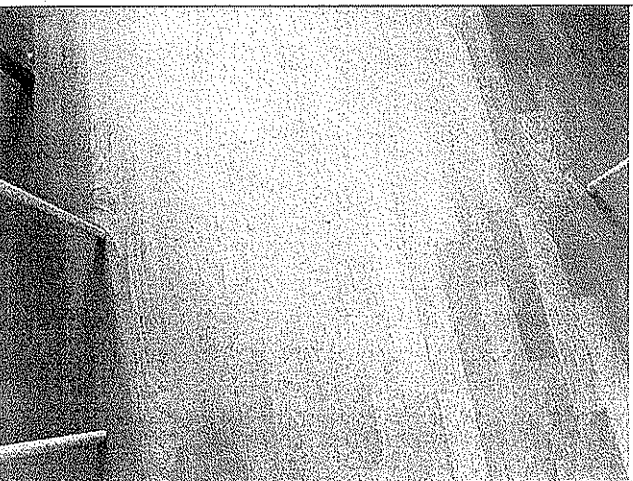
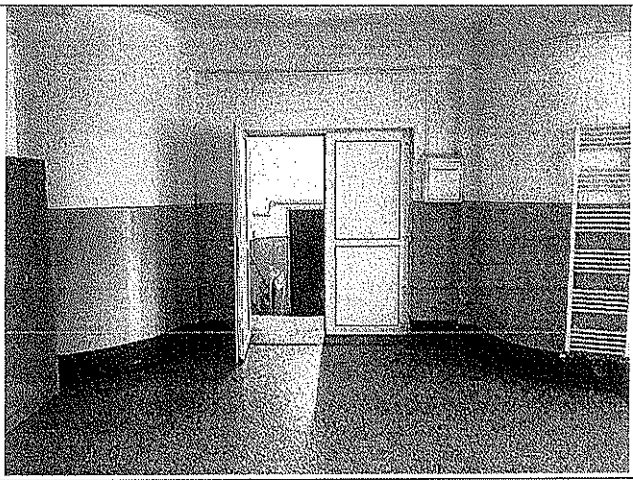
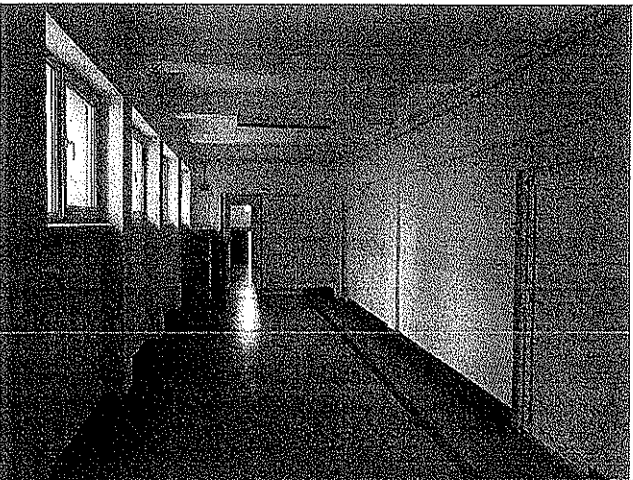
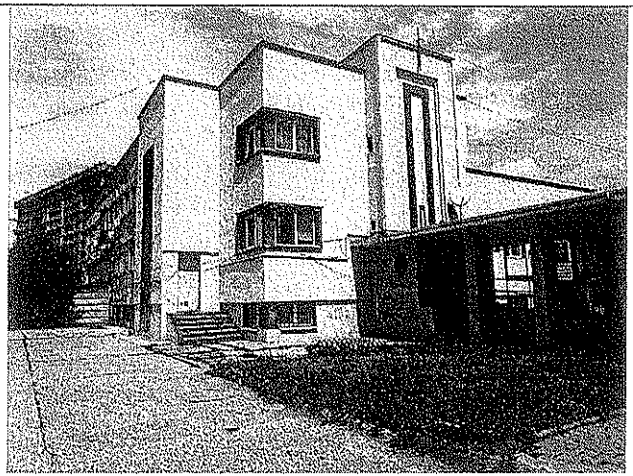
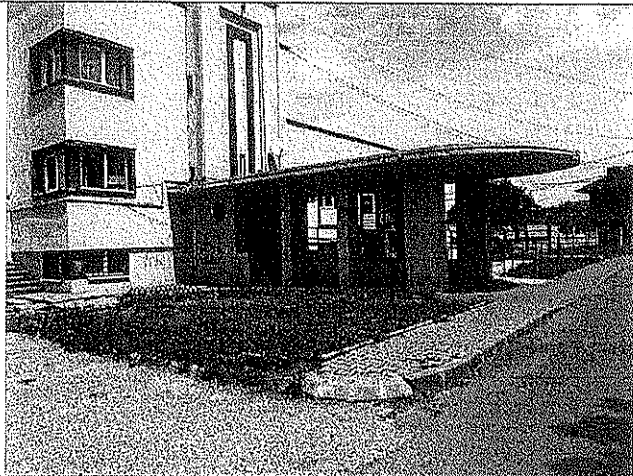
	Valoare redeventa de concesiune	
	Valoare/an	Valoare/luna
Euro	496,56	41,38
Lei	2.313,76	192,81

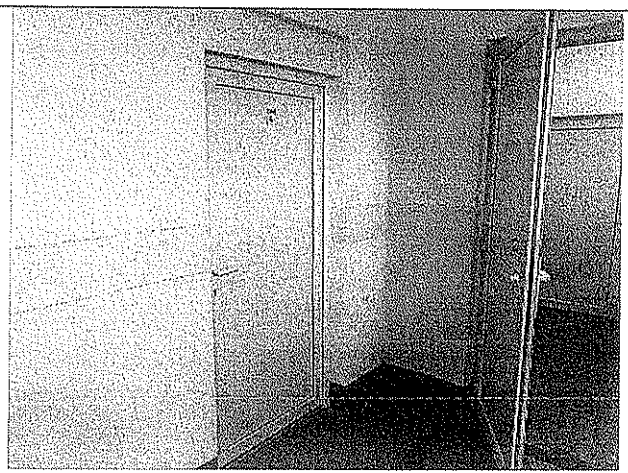
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii iulie 2018
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu include TVA;

EVALUATOR:
Ec. DAVID CONSTANTIN MADALIN
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR
Legitimație A.N.E.V.A.R. nr. 12012





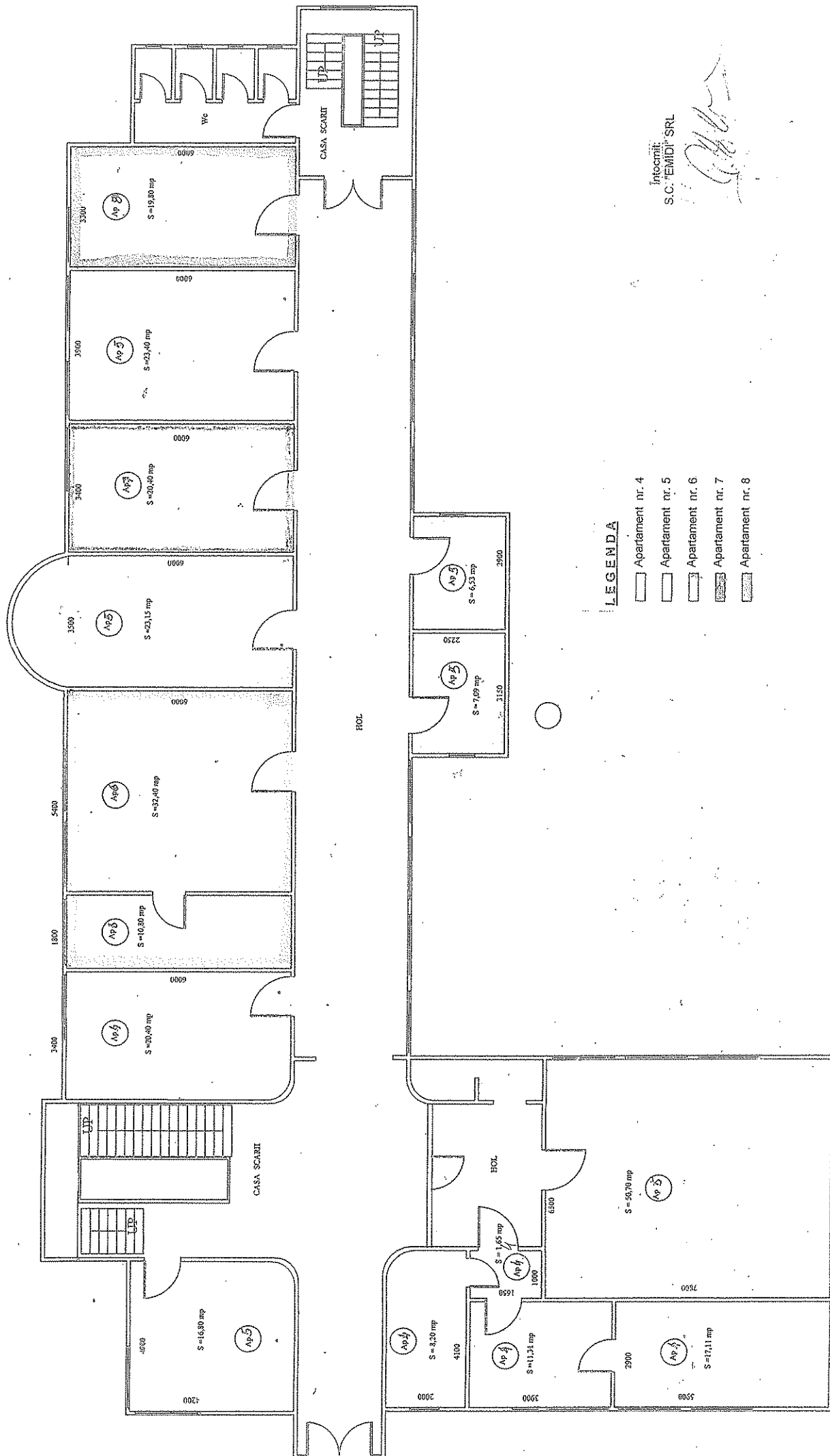


Localizare:



Proprietatea de evaluat

PLAN PARTER
Scara 1:100



LEGENDA

- ☐ Apartament nr. 4
- ☐ Apartament nr. 5
- ☐ Apartament nr. 6
- ☐ Apartament nr. 7
- ☐ Apartament nr. 8

Intocmit
S.C. "EMIDI" SRL

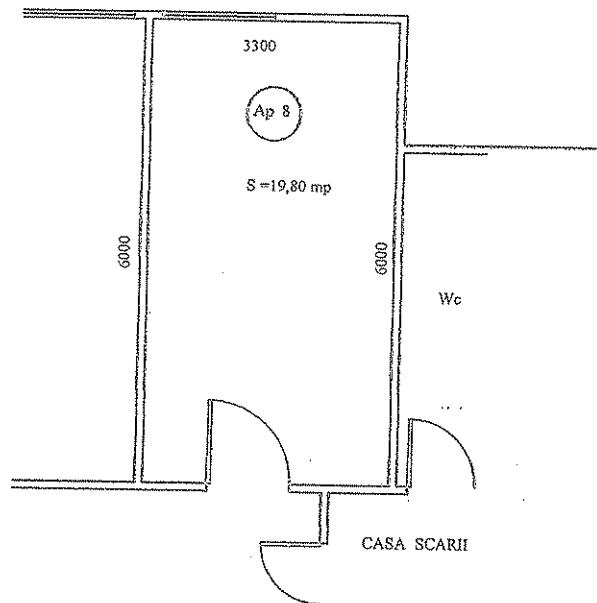
PROIECT DE PLAN DE ÎNCĂPĂRI

Anexa Nr. 12

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafață măsurată	Adresă imobil
2297	525 mp	Str. Vasile Goldis Nr. Câmpia Turzii - Jud. Cluj

Cartea Funciară Colectivă Nr.	7896	UAT	Câmpia Turzii
Cod Unitate Individuală (U)	2297 - C1 - U8	C.F. individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	- Cabinet audiometrie	19.80 mp
Suprafața Utilă		19.80 mp
Suprafața Totală		19.80 mp
Executant: Socca Augustin		Data: Aprilie 2009
Recepționat:		Data:



Nr. cerere
9416-9420/16.02.2009

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TURDA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 7998

COM./LOC/JUD. CAMPİA TURZII

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr.CAD	Descrierea imobilului	Suprafața in mp	Observații
1	2297-C1-U8	Apartamentul Nr. 8, la parter , Compus Din : 1 cabinet audiometrie, cu su=19.80 mp , cu pic din policlinica de 2.25/100 cu cota de 12.42 mp a parte teren atribuit in proprietate si cota de 12.56 mp a parte din teren curte	-	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	Cu nr.9416-9420/16.02.2009 Apartamentare - HCL nr. 49/04.06.209 , eliberata de Consiliul Local --Campia Turzii , a certificatul de edificare/extindere a constructiei nr. 6756/14.05.2009 , eliberat de Primaria Campia Turzii , a documentatiei cadastrale nr. 4018/ 11.03.2009 Drept de proprietate cu titlu de lege si apartamentare in favoarea MUNICIPIULUI CAMPİA TURZII	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la si nu este valabil la încheierea actelor autentificate de
notarul public.

S-a achitat TAXA LA DOS./2009 , pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.2.7.2.

Asistent - registrator,
MATES IONEL DANUT