



ANEXA NR.1 LA H.C.L. nr. 17 / 30.06 . 2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea concesiunii prin procedura de licitație publică a unui cabinet medical ce aparține domeniului privat al comunei Ciorani , județul Prahova , situat în Comuna Ciorani, sat Cioranii de Jos, str. 206, nr.1, înscris în Cartea Funciară nr. 26048 a Comunei Ciorani, județul Prahova

1. 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 concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare, modalitatea de acordare a concesiunii

2. DATE GENERALE

Potrivit art.362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, autoritățile deliberative ale administrației publice locale decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată, respectiv :

- a) Darea în administrare ;
- b) Concesionarea ;
- c) Închirierea ;
- d) Darea în folosință gratuită

3. SCOPUL ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Întrucât imobilul ce face obiectul concesiunii este în prezent neutilizat, în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local, este oportun să fie valorificat prin concesionare .

4.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul concesiunii îl constituie imobilul cabinet medical în suprafață construită de 71 m.p și a terenului aferent în suprafață de 352 m.p. situat în Comuna Ciorani, sat Cioranii de Jos, strada 206, nr.1 , județul Prahova .

5. REGIMUL JURIDIC

Imobilul susmenționat face parte din domeniul privat al Comunei Ciorani și se află în administrarea Consiliului Local.

Imobilul este identificat cu număr cadastral 26048 înscris în Cartea Funciară nr. 26048 a Comunei Ciorani .

Activitățile pentru care bunul poate fi concesionat

Spațiul va fi utilizat doar în scopul desfășurării activității medicale de asistență stomatologică și a activităților conexe .

6.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA

6.1. Motivația pentru componenta economică

- administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Ciorani pentru atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local
- exploatarea și întreținerea corespunzătoare a spațiului actualmente nefolosit și evitarea degradării

- sporirea gradului de utilizare a imobilului neutilizat, fiind oportună valorificarea acestuia prin concesionare
- concesionarea pare o formă bună pentru stimularea sectorului privat
- potențialii ofertanți vor reabilita și amenaja spațiul pentru desfășurarea unei activități medicale – oferirea de servicii stomatologice

6.2. Motivația pentru componeneta financiară

Principalele avantaje ale concesionării imobilului sunt următoarele :

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate cu întreținerea și exploatarea construcției ;
- concesionarul va achita autorității locale o redevență anuală stabilită prin contract;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului în sarcina concesionarului ;

6.3. Motivația pentru componeneta socială

Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acestuia . Locuitorii din comună, precum și din împrejurimi și nu numai, vor putea beneficia pe deplin de imobilul concesionat .

6.4. Motivația pentru componeneta de mediu

Concesionarul are obligația, de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată perioada derulării contractului .

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice . În acest scop concesionarul va avea în dotarea activității toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații . Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata apropiere a celorlalte clădiri ce au destinația de locuințe . Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă .

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune . Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar .

Se interzice orice intervenție asupra spațiului supus concesionării care contravine legilor și normelor în vigoare .

7. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

7.1. Se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea de venituri suplimentare la bugetul local și având în vedere Raportul de evaluare al imobilului întocmit de Ing. Ec. Ionescu Valentina – evaluator autorizat .

7.2. Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică .

7.3. Prețul adjudecat (chiria) prin licitație va rămâne fix la nivelul anului în care acesta se aprobă urmând a fi indexat de drept anual, începând din anul următor, cu indicii de inflație prognozați, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică, având ca bază de calcul luna **decembrie a anului anterior**.

7.4. Redevența se datorează începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare luării în folosință a imobilului .(**data semnării contractului de închiriere**) , în lei la cursul zilei

7.5. Plata redevenței se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni a trimestrului în curs (15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 decembrie).

7.6. Pentru neplata la termen a redevenței și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

7.7. Pentru neplata a două trimestre consecutive a redevenței datorate concesionarul va fi notificat în scris pentru plata redevenței restante și a accesoriilor aferente .

7.8. Concesionarul are obligația de a achita și taxa pe construcții și teren potrivit Codului fiscal ;

7.9. La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la Contract, din această sumă concedentul poate preleva penalitățile și sumele datorate de concesionar .

7.10. Redevența obținută din concesionare va reprezenta venit la bugetul local.

7.11. Redevența se va majora ori de câte ori vor fi prevăzute modificări de lege sau de hotărâri ale Consiliului Local Ciorani .

8.MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Licitație publică cu ofertă în plic conform O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ

9.DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIONĂRII

Imobilul se concesiunează pe o perioadă de 25 ani , cu posibilitatea prelungirii acestuia fără a depăși termenul legal admis de normele în vigoare.

10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

(1) După aprobarea Studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin H.C.L. se va proceda la publicarea anunțului publicitar conf. art.314 din O.U.G. nr.57/2019 .

(2) Procedura de concesionare se va realiza în termen de maxim 30 de zile de la publicarea anunțului

(3) Ofertantul a cărui ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

(4) Contractul de concesiune va fi încheiat în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației, dar nu înainte de expirarea celor 20 (douăzeci) de zile de la comunicarea Hotărârii de adjudecare a licitației cu participanții;

11.CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în Contract ;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 (cincisprezece) zile, adresat concesionarului de a elibera imobilul;

c) prin acordul părților cu plata la zi a redevenței datorate, a taxelor, impozitelor și a utilităților ;

d) prin denunțarea unilaterală a Contractului;

e) alte situații expres prevăzute de lege;

Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația imobilului ;

b) a subconcesionat/închiriat imobilul;

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive sau două trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic. Această situație de încetare a Contractului conduce la pierderea garanției prevăzute în prezentul Caiet de sarcini precum și la eliberarea imobilului pe cale administrativă;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri la nivelul redevenței datorate pentru două trimestre .În sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată;

e) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune .

f) Concesionarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile

suferite de concedent ca urmare a situatiilor prevazute la lit.e)
g) în situația neutilizării imobilului o perioadă de 90 zile din vina exclusivă a concesionarului .

12. LITIGII

Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun

13.CRITERII DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redevenței, dar nu mai mic decât nivelul minim al redevenței stabilită prin caietul de sarcini.