

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru Concesionarea prin licitație publică a doua cladiri, imobilele A1.1-C.F.39.978-C1 si A1.2-C.F.39.978-C2 cu scopul desfasurarii activitatii de servicii medicale, in comuna Dumbraveni, judetul Suceava

CUPRINS

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea concesionrii
3. Investitii necesare
4. Nivel minim al redeventei
5. Acordarea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

1. Prezentare generala

Studiul de oportunitate este documentul care constituie baza demararii initiativei concesiunii unor bunuri din proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.

Prezentul studiu de oportunitate are la baza prevederile actului normativ de referinta privind concesiunea bunurilor aflate in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale, fiind elaborat conform celor stabilite prin art. 308, alin. (4), si art. 309 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

La elaborarea studiului s-a avut in vedere Strategia privind dezvoltarea durabila a Comunei Dumbrăveni, jud. Suceava, privind dezvoltarea infrastructurii de sanatate în vederea creării cadrului adecvat pentru actul medical pe raza Comunei Dumbrăveni.

Scopul studiului

Urmare a solicitării venita din partea unui operator de profil, in care se solicita închirierea/parteneriatul/asocierea pentru punerea la dispozitie a unui spatiu cu destinatie medicală, in vederea asigurarii asistentei medicale primare, s-a adoptat Hotararea Consiliului Local nr. 31 din 09.06.2022 privind aprobarea de principiu a derularii procedurii privind **Concesiunea prin licitație publică a doua cladiri, imobilele A1.1-C.F.39.978-C1 si A1.2-C.F.39.978-C2 cu scopul desfasurarii activitatii de servicii medicale, in comuna Dumbraveni, judetul Suceava**, reprezentand cladire Unitatea de asistenta medico-sociala Dumbraveni si cladire Centrul Medical Multidisciplinar Dumbrăveni.

Cladirea Centrului Medical Multidisciplinar Dumbrăveni si cladirea Unitatea de asistenta medico-sociala Dumbraveni care fac obiectul concesiunii sunt situate în Comuna Dumbrăveni, pe teritoriul administrativ al Comunei Dumbrăveni, pe terenul intravilan, cu regimul economic: curti-constructii administrative si social culturale.

Terenul în suprafată de 5.814 mp, cu nr. cadastral 39978, este proprietatea U.A.T. Comuna Dumbrăveni, potrivit mentiuni Extras de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Suceava. Imobilele sunt proprietatea U.A.T. Comunei Dumbrăveni si se afla situate în Comuna Dumbrăveni, in intravilanul satului Dumbraveni. Pe acest teren exista la momentul actual :

- C1: un corp cladire care functioneaza din anul 2003 ca Unitate de asistenta medico-sociala
- C2: un corp de cladire nou, construita in perioada de 2019-2022.

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop analiza tehnico-economica si de eficienta a solutiilor de administrare a cladirilor reprezentand Centrul Medical

Multidisciplinar Dumbrăveni si Unitate de asistenta medico-sociala Dumbraveni, situate pe raza Comunei Dumbrăveni, în vederea valorificarii potențialului acestora.

Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza comunei stabilitate si extindere economica solida.

Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga investitii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii, prin îmbunatatirea calitatii serviciilor de sanatate din Comuna Dumbrăveni, pentru asigurarea unui acces egal al cetatenilor la servicii de sanatate calitative si eficiente, totodata participand la atingerea obiectivelor orizontale in domeniul egalitatii de sanse, protejarii mediului si dezvoltarii durabile, cresterii ofertei de noi locuri de munca direct si indirect create, cresterea numarului de salariatii si implicit a nivelului de trai a locuitorilor din Comuna Dumbrăveni.

Obiectul concesiunii:

Cladirea Centrului Medical Multidisciplinar Dumbrăveni si Cladirea Unitatii de asistenta medico-sociala Dumbraveni care fac obiectul concesiunii sunt situate în Comuna Dumbrăveni, se afla pe teritoriul administrativ al Comuna Dumbrăveni, pe terenul intravilan.

Terenul în suprafată de 5.814mp, cu nr. cadastral 39978, este proprietatea U.A.T. Comuna Dumbrăveni, potrivit mentiuni Extras de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Suceava. Imobilul este proprietatea U.A.T. Comuna Dumbrăveni si se afla situat in Comuna Dumbrăveni, strada Calea Nationala, nr.2182, cod postal 727225, judetul Suceava. Pe acest teren exista la momentul actual :

1. Cladire Centru Medical Multidisciplinar Dumbraveni cu suprafata construita la sol de 152 mp, suprafata construita desfasurata de 756 mp, nr. cadastral 39978-C2, regim de inaltime S+P+3E, construita in perioada 2019-2022.

2. Cladire Unitate de asistenta medico-sociala Dumbraveni cu suprafata construita la sol de 1017 mp, suprafata construita desfasurata de 1054 mp, nr. cadastral 39978-C1, regim de inaltime D(partial)+P, construita din 1800.

Terenul intravilan pe care se află cele doua imobile, are urmatoarele vecinatati:

Nord – drum national DN29;

Sud – parc comunal

Est - parc comunal;

Vest - Biserica Adormirea Maicii Domnului;

Accesul la cladire se realizeaza dinspre Drumul National 29

Concesionarul are obligatia de a mentine imobilele pentru functiunea creata. Concesionarul are obligatia de a investii pentru dotarea cladirilor cu dotari/echipamente specifice serviciilor medicale, altele față de cele puse la dispozitie de concedent.

Pentru realizarea investitiei privind echiparea imobilelor cu alte dotari/echipamente specifice serviciilor medicale, concesionarului ii revine obligatia de a obtine toate aprobarile si avizele necesare.

Forma de concesiune se va realiza in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Sectiunea a 3-a, Concesionarea bunurilor publice

Concedent: UAT Comuna Dumbrăveni

Continutul obligatoriu al studiului de oportunitate:

Potrivit prevederilor art.308, alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, studiul de oportunitate trebuie sa cuprinda, în principal urmatoarele elemente:

- a) Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- b) Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii;
- c) Nivelul minim al redeventei;
- d) Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de bunuri proprietate publica si justificarea procedurii;
- e) Durata estimata a concesiunii;
- f) Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

2. Necesitatea si oportunitatea concesiunii

Descrierea bunurilor supuse concesiunii:

Bunurile imobile care face obiectul concesiunii îl reprezinta cladirea Centrului Medical Multidisciplinar Dumbrăveni si Cladirea Unitatii de asistenta medico-sociala Dumbraveni aflate in intravilanul satului Dumbraveni comuna Dumbraveni strada Calea Nationala, nr.2182, cod postal 727225, judetul Suceava.

1. Cladire Centru Medical Multidisciplinar Dumbraveni cu suprafata construita la sol de 152 mp, suprafata construita desfasurata de 756 mp, nr. cadastral 39978-C2, regim de inaltime D+P+3E, construita in perioada 2019-2022.

2. Cladire Unitatii de asistenta medico-sociala Dumbraveni cu suprafata construita la sol de 1017 mp, suprafata construita desfasurata de 1054 mp, nr. cadastral 39978-C1, regim de inaltime D(partial)+P, construita din 1800.

Terenul în suprafata de 5.814mp, cu nr. cadastral 39978, este proprietatea U.A.T Comuna Dumbraveni, potrivit mentiuni Extras de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Suceava.

Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica concesiunea cladirilor si terenului:

In spiritul principiilor ridicării continue a nivelului de performanta in administratia publica locala spre folosul general al comunitatii beneficiare, activitatea autoritatii administratiei publice, pe langa sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, trebuie sa fie caracterizata si de un management economic bazat pe o eficiență sporita, care se refera si la modul in care bunurile proprietate publica sunt administrate si exploatate.

In contextul economic si social prezent este vitala atragerea unor investitori capabili sa deruleze activitati generatoare de valoare adaugata si crearea de noi locuri de munca.

Concesionarea cladirii Centrul Medical Multidisciplinar Dumbrăveni si Cladire Unitatea de asistenta medico-sociala Dumbraveni are ca obiective specifice:

- folosirea eficientă a infrastructurii Centrului Medical Multidisciplinar si a Unitatii de asistenta medico-sociala din Comuna Dumbrăveni
- atragerea la bugetul Consiliului Local al Comuna Dumbrăveni de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redeventei prevazute în contractul de concesiune;
- asigurarea accesului egal al cetatenilor la servicii de sanatate calitative si eficiente prin imbunatatirea calitatii serviciilor de sanatate din Comuna Dumbrăveni;
- crearea de locuri noi de munca;
- crearea unor facilitati cetatenilor UAT Comuna Dumbrăveni;

Realizarea acestei concesiuni determina, pe langa îmbunatatirea conditiilor de trai ale cetatenilor comunei, prin imbunatatirea serviciilor de sanatate, si oportunitatea dezvoltarii altor activitati economice conexe avand ca rezultat cresterea locurilor de munca noi create, dezvoltarea infrastructurii comunei, dezvoltarea economica si sociala, reducerea somajului în randul populatiei din Comuna Dumbrăveni.

Analizand avantajele si dezavantajele produse de concesionarea cladirilor si faptul ca sunt necesare investitii si cheltuieli de functionare, constatam urmatoarele aspecte:

a) In varianta mentinerii situatiei actuale

Avantaje:

- Mentinerea autoritatii nemijlocite a Consiliului Local asupra utilizarii cladirii;

Dezavantaje:

- Cheltuielile cu intretinerea cladirilor sunt mult prea costisitoare;
- Neexploatarea constructiei Centrul Medical Multidisciplinar Dumbrăveni conduce la nerentabilitatea cladirii;
- Ritm lent de investitii de catre administratia publica locala, bazat exclusiv din surse de finantare proprii;
- Nevoia angajarii de personal care sa asigure intretinerea si administrarea Centrului Medical Multidisciplinar Dumbrăveni, care genereaza costuri de functionare si intretinere pe termen lung.
- Cheltuieli cu mentinerea in functiune a Unitatii de asistenta medico-sociala Dumbraveni

b) In varianta concesionarii obiectivelor si punerii în exploatare de către un operator de profil:

Avantaje:

Cladirile Centrul Medical Multidisciplinar Dumbraveni si Unitatea de asistenta medico-sociala Dumbrăveni care vor fi concesionate se vor afla în folosinta unui operator privat care se obliga sa utilizeze cu maxima eficienta echipamentele specifice serviciilor medicale aflate în dotarea centrului si unitatii de asistenta medico-sociala la momentul concesionării și să realizeze echiparea imobilelor cu dotari/echipamente specifice serviciilor medicale, altele decât cele existente la momentul actual în dotarea acestora, dar necesare în vederea prestării la parametrii de înaltă calitate a actului medical, sa asigure functionarea si intretinerea imobilelor.

Lucrarile de investitii se vor face doar pe baza avizelor necesare, inclusiv ISU, de mediu, avand astfel certitudinea ca nici una din activitatile care se vor dezvolta nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurator.

Asadar, principalele avantaje de ordin legislativ, economic, financiar si social care sustin concesionarea bunurilor imobile sunt urmatoarele:

- echiparea imobilelor cu dotari/echipamente specifice serviciilor medicale,altele decât cele existente la momentul actual în dotarea Centrului Medical Multidisciplinar si al unitatii de asistenta medico-social, inclusiv asigurarea functionarii si intretinerii acestuia, care sa determine cresterea calitatii vietii cetatenilor

comunei prin creșterea accesului la servicii medicale de calitate, creșterea numărului de persoane din afara Comunei care beneficiază de serviciile medicale oferite de Centrul Medical Multidisciplinar și Unitatea de asistență medico-socială și vizibilitatea Comunei și din acest punct de vedere;

- creșterea numărului de investitori ca urmare a creării oportunității de dezvoltare a afacerilor în zona;

- atragerea la bugetul Consiliului Local al Comunei Dumbrăveni de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redeventei prevăzute în contractul de concesiune;

- concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a clădirii Centrul Medical Multidisciplinar și a clădirii Unității de asistență medico-socială concesionate în sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu;

- concesiunea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea echipamentelor cu care va dota imobilele și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea acestora, impozite, precum și cea a echipamentelor existente în cadrul clădirilor concesionate.

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare privind protecția mediului.

Dezavantaje:

- Consiliul Local trebuie să se adapteze la rolul de supervizare și monitorizare a contractului de concesiune, urmărirea respectării termenelor și specificațiilor din contract și anexele contractului;

- Anumită situație de monopol pe termen lung atribuit concesionarului, în situația în care el profita de poziția pe piață.

Indicatori financiari:

a) Venituri:

Actual = 0 lei

Ca urmare a concesiunii, se constituie venituri din:

- Redvența anuală pentru concesiune;

- Impozit pe clădiri conform normelor locale, după caz;

- Taxa pe teren stabilit în conformitate cu Codul Fiscal;

b) Cheltuieli

Actual:

- cheltuieli ca urmare a punerii in functiune, functionarii si intretinerii cladirii Centrul Medical Multidisciplinar de catre UAT Comuna Dumbrăveni

- cheltuieli ca urmare a functionarii si intretinerii cladirii Unitatii de asistenta medico-sociala de catre UAT Comuna Dumbrăveni

Ca urmare a concesiunii = 0 lei

Motivele financiare pentru care este oportuna concesiunea imobilelor cladire Centrul Medical Multidisciplinar Dumbraveni si Cladirea Unitatii de asistenta medico-sociala Dumbraveni prezinta urmatorul aspect favorabil:

- UAT Comuna Dumbrăveni va încasa în mod regulat, pe toata durata concesiunii, valoarea redeventei, pe care o va folosi pentru rezolvarea altor probleme ale comunitatii;

- UAT Comuna Dumbrăveni va incasa cota ce ii revine din impozitele/taxele pe cladire/cladiri si impozitele pe salarii pentru toate locurile de munca nou create.

- Prin concesiune, se rezolva atat exploatarea si folosirea judicioasa a imobilelor Centrul Medical Multidisciplinar Dumbraveni si Unitatii de asistenta medico-sociala Dumbraveni cat si obtinerea unor avantaje financiare pentru comuna, prin realizarea unui venit garantat si constant în bugetul local pe perioada concesiunii.

In concluzie, putem spune ca argumentele pentru concesiunea imobilelor cladire Centrul Medical Multidisciplinar Dumbraveni si Cladire Unitatea de asistenta medico-sociala Dumbraveni situate în Comuna Dumbrăveni, cu supravegherea directa a Consiliului local sunt:

- Valorificarea bunurilor în scopul prestarii unor servicii care se adresează cetatenilor;
- Administrarea eficientă a bunurilor concesionate;
- Calitate sporita a serviciilor;
- Posibilitatea de accesare a fondurilor europene;
- Practicarea de tarife competitive, corelate cu calitatea si cantitatea serviciilor prestate;
- Interesul de a mentine echilibrul contractual;
- Folosirea fortei de muncă locale;
- Dezvoltarea durabila si corelarea cerintelor cu resursele;
- Protectia si conservarea mediului natural si al celui construit;
- Responsabilitate si legalitate.

3. Investitii necesare

- Concesionarul va avea obligatia de a mentine functionalitatea imobilelor ca centre medicale;
- Concesionarul va avea obligatia de a pastra personalul angajat si care deserveste la momentul concesiunii Unitatea de asistenta medico-sociala Dumbraveni, pe o perioada de cel putin 1 an de la data contractului de concesiune.
- Concesionarul va avea obligatia de a asigura un program de prestare a serviciilor medicale continuu;
- Concesionarul va avea obligatia de realizare a investitiei pentru dotarea imobilelor cu echipamente specifice serviciilor medicale, altele decât cele aflate în dotarea acestora la momentul concesiunii, necesare în vederea prestării unui serviciu medical de calitate ;
- Concesionarului îi revine obligatia de a obtine toate aprobarile si avizele necesare desfasurarii activitatilor medicale. Durata maxima de obtinere a tuturor autorizatiilor si avizelor necesare desfasurarii activitatilor medicale se stabileste la 12 de luni de la semnarea contractului de concesiune.

4. Nivel minim al redeventei

Potrivit celor prevazute la art.307 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modul de calcul si plata redeventei se stabileste de catre Consiliul Local al Comunei Dumbrăveni.

Nivelul redeventei se stabileste în asa fel incat, pe de o parte, sa fie asigurat un venit constant pentru bugetul local, iar pe de alta parte sa fie metinut principiul proportionalitatii si echilibrului contractual, stabilirea unui nivel de redeventa corect în raport cu natura bunurilor supuse concesiunii, pretul pietei si durata concesiunii. Redeventa cuvenita concedentului, UAT Comuna Dumbraveni, este exprimata in euro.

Pentru cazul de fata, pretul de pornire a redeventei va fi stabilit prin Hotarare a Consiliului Local.

Redeventa se plateste anual începând cu data încheierii contractului de concesiune. Redeventa obtinuta ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul UAT Comuna Dumbraveni.

5. Acordarea concesiunii

Modalitatea de acordare a concesiunii este de licitatie publică în conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare si anume art. 308-325 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Astfel, conform art. 312, alin. (1), concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune a bunurilor proprietate publica prin licitatie.

6. Durata concesiunii

Prin stabilirea unei durate lungi a contractului de concesiune se ofera concesionarului siguranta desfasurarii activitatii pe toata perioada acestuia, ceea ce asigura conditii pentru efectuarea investitiilor necesare unei mai bune exploatare a bunului concesiionat, incurajarea accesarii de finantari externe si asigurarea sustenabilitatii investitiei.

Avand in vedere strategia autoritatii locale de a asigura conditii cat mai bune pentru promovarea unor masuri concrete de dezvoltare a activitatii în domeniul serviciilor de sanatate prin cresterea accesului la servicii medicale de calitate, cresterea numarului de persoane din afara comunei care beneficiaza de serviciile medicale oferite de Centrul Medical Multidisciplinar si Unitatea de asistenta medico-sociala si încurajarea dezvoltarii locale, activitati menite sa contribuie la cresterea economico-sociala generala a Comunei Dumbraveni se estimeaza ca optima stabilirea unei durate a contractului de concesiune de 25 ani începand de la data semnarii contractului de concesiune, in conformitate cu prevederile art. 306, alin. (1), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu posibilitate de prelungire cu acordul partilor.

7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune

Desemnarea castigatorului licitatiei pentru concesiune se va face in termen de max.30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Calendarul estimat pentru concesiune este urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini decembrie 2023;
- organizarea licitatiei publice ianuarie-februarie 2023;
- contractarea - martie 2023.