**Nr.** **39906/01.10.2024**

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea măsurilor necesare pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă**

|  |
| --- |
| **Secțiunea 1** - **Motivul adoptării actului administrativ:** |
| **1. Descrierea situației actuale:** |
| * 1. **Cerinţe care reclamă necesitatea actului administrativ:** |
| Județul Cluj deține în proprietate privată 8 imobile (situate în Municipiul Cluj-Napoca, str. Galaxiei nr. 13, str. Fântânele nr. 3, str. Padin nr. 20, str. Victor Babeş nr.1 , str. Horea nr. 40, str. Băiţa nr. 9, str. Traian Vuia nr. 26 și str. Grigore Alexandrescu nr. 5) în care funcționează un număr de 73 cabinete medicale, concesionate conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 884/2004, cu modificările și completările ulterioare si 10 cabinete medicale închiriate.  Conform prevederilor art. 4 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale, cu modificările şi completările ulterioare,  *“nivelul minim al redeventei se va stabili de către concedent, pornind de la preţul pieţei, sub care redeventa nu poate fi acceptata.”*  Prin Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 248/2019 s-a aprobat o valoare de piață pentru imobilele în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă și cuantumul redeventei pentru o perioadă de 5 ani.  La data de 31.12.2024, expiră perioada de valabilitate a redevenței, motiv pentru care s-au contractat serviciile de realizare a unui nou raport de evaluare, „*stabilirea valorii de piață a imobilelor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă aflate în proprietatea al Județului Cluj în vederea actualizării redevenței aferente contractelor de concesiune, pentru o perioadă de 5 ani.”* Raportul de evaluare a fost depus la Consiliul Județean Cluj și recepționat din punct de vedere calitativ.  Conform prevederilor art. 173 alin. (5) lit. c) coroborate cu ale alin. (1) lit. d) și ale art. 191 alin. (1) lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Judeţean Cluj are atribuții în ceea ce privește serviciile publice de interes județean, respectiv serviciile de sănătate. În acest sens, pentru asigurarea continuității serviciilor de medicină primară, și a serviciilor medicale de altă specialitate, se impune însușirea Raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii unei noi redevențe pentru imobilele în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă.  Valorile de piață ale imobilelor stabilite prin raportul de evaluare sunt următoarele:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Nr. crt.** | **Imobil** | **Valoare**  **(euro/mp/lună)** | | **1** | Clădire D+P+E situată în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 1-etaj 1 | 4,45 | | **2** | Clădire P situată în Cluj-Napoca, str. Padin, nr. 20-parter | 2,97 | | **3** | Clădire D+P+3E situată în str. Horea, nr. 40 | 3,47 | | **4** | Clădire D+P, situată în Cluj-Napoca, str. Galaxiei, nr. 13 | 3,32 | | **5** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Băița, nr. 9 | 3,43 | | **6** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Grigore Alexandrescu, nr. 5 | 3,45 | | **7** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Fântânele, nr. 3 | 3,28 | | **8** | Clădire P situată în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 26 | 2,61 | |
| * 1. **Cerinţe care reclamă oportunitatea actului administrativ:** |
| Așa cum am precizat anterior, se impune stabilirea unei noi valori de piață pentru imobilele în care se desfășoară activitate medicală, deoarece la data de 31.12.2024 expiră valabilitatea redevenței stabilite anterior și în contextul dinamicii actuale de pe piața imobiliară se constată o creștere accentuată a valorii chiriilor.  Prin aprobarea Raportului de evaluare pentru cele 8 imobile în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă se aprobă implicit și lista cu noile valori ale redevenței. |
| 1. **Schimbări preconizate:** |
| Scopul proiectului de hotărâre este stabilirea valorii de piață pentru imobilele în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă și cuantumul redeventei pentru o perioadă de 5 ani. Ulterior aprobării noii redevențe, vor fi întocmite acte adiționale la contractele de concesiune ale medicilor. |
| **Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic:** |
| Nu estecazul |
| **Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului judeţului pe termen scurt (an curent)/lung:** |
| Prin adoptarea prezentului act administrativ se creează premizele obținerii de fonduri la bugetul Județului Cluj ca urmare a creșterii valorii redevenței. |
| **Secțiunea a 4-a – Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:** |
| Nu estecazul |
| **Secțiunea a 5-a – Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:** |
| Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 248/2019 privind stabilirea unor măsuri pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă își încetează efectele la data de 31.12.2024. În temeiul dispozițiilor art. 17 coroborat cu art. 64-65 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, actul administrativ se abrogă cu data de 1.01.2025.  Aprobarea prezentului act administrativ va duce la abrogarea Hotărârii Consiliului Judeţean Cluj nr. 248/2019 privind stabilirea unor măsuri pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă |
| **Secțiunea a 6-a – Anexe la referatul de aprobare:** |
| Nu este cazul |

**INIȚIATOR,**

**PREȘEDINTE**

Alin Tișe

**P R O I E C T DE H O T Ă R Â R E**

**privind aprobarea măsurilor necesare pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă**

Consiliul Judeţean Cluj, întrunit în şedinţă ordinară;

Având în vedere Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. \_\_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ privind aprobarea măsurilor necesare pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă, propus de Președintele Consiliului Județean Cluj, domnul Alin Tișe, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 39906/01.10.2024; Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean Cluj cu nr. 39907/01.10.2024 şi Avizul cu nr.................. din .............. adoptat de Comisia de specialitate nr. ……….., în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

* art. 2, ale art.58 alin. (1) și (3) și ale art. 64 - 65 din Legea privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr. 24/2000, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* art. 123 – 140, ale art. 142 -156, ale art. 215 și ale art. 220 – 221 din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Judeţean Cluj, aprobat prin Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 170/2020, republicată;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 71/2022 privind însuşirea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al Judeţului Cluj;

În conformitate cu dispozițiile:

* art. 108, art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit.b), art. 355, art. 363 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
* art. 555 și art. 556 din Legea privind Codul civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
* art. 4 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale, cu modificările şi completările ulterioare;
* Ordinului comun al Ministrului Sănătăţii şi al Ministrului Administraţiei şi Internelor nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale;

În temeiul competențelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**hotărăşte:**

**Art. 1.** Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de Pădurean G. Gregoriu - expert tehnic judiciar, evaluator A.N.E.V.A.R pentru imobilele proprietate privată a Judeţului Cluj, concesionate în scopul desfăşurării de activitate medicală şi activitate medicală conexă, cuprins în **Anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2**. Se aprobă cuantumul redevenţei pentru imobilele proprietate privată a Judeţului Cluj, concesionate în scopul desfăşurării de activitate medicală şi activitate medicală conexă, conform **Anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3**. Cuantumul redevenţei stabilit conform articolului 2 se aplică începând cu data de 01.01.2025, pentru o perioadă de cinci ani şi va face obiectul unor acte adiţionale la contractele de concesiune încheiate cu concesionarii spaţiilor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă.

**Art.4**. Redevența va fi achitată semestrial, termenul de plată fiind ultima zi a fiecărui semestru, respectiv data de 30 iunie pentru primul semestru și data de 31 decembrie pentru al doilea semestru. Dacă ultima zi din semestru este o zi nelucrătoare, termenul de plată se prelungește până la sfârșitul primei zile lucrătoare care urmează.

**Art. 5**. Plata redevenței se va face în baza facturii emise de concedent cu cel puțin 15 zile anterior termenului de plată, în lei, la cursul de schimb euro-leu stabilit de Banca Națională a României valabil la data de 01 a lunii în care este scadentă plata. Dacă plata se face prin virament bancar, data plăţii este aceea la care contul concedentului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plăţii.

**Art. 6**. Se împuterniceşte Preşedintele Consiliului Judeţean Cluj să semneze, în numele şi pentru Judeţul Cluj, actele adiţionale la contractele de concesiune.

#### **Art. 7**.La data de 1.01.2025, se abrogă Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 248/2019 privind stabilirea unor măsuri pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă**.**

#### **Art. 8.** Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Cluj prin Direcția Juridică.

**Art. 9.** Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice, precum și Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoştinţă publică prin afișare la sediul Consiliului Județean Cluj şi prin postare pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro).

**Contrasemnează:**

**PREŞEDINTE SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

Alin Tişe Simona Gaci

**Nr……... din ….....… 2024**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu … voturi “pentru” … voturi “împotrivă”, …. ”abţineri” şi …. membri ai Consiliului Județean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.

**INIȚIATOR,**

**PREȘEDINTE**

Alin Tișe

**Anexa nr. 2**

**la Hotărârea Consiliului Județean nr.\_\_\_\_\_\_/2024**

**C U A N T U M U L**

**redevenței pentru imobilele concesionate proprietate privată a Județului Cluj, concesionate în scopul desfășurării de activitate medicală și activitate medicală conexă,**

**începând data de 01 ianuarie 2025**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nr. crt.** | **Imobil** | **Valoare**  **(euro/mp/lună)** |
| **1** | Clădire D+P+3E situată în Cluj-Napoca, str.Horea, nr.40 | 3,47 |
| **2** | Clădire D+P+E situată în Cluj-Napoca, str. Băița, nr.9 | 3,43 |
| **3** | Clădire D+P+E situată în Cluj-Napoca, str. Grigore Alexandrescu, nr. 5 | 3,45 |
| **4** | Clădire D+P, situată în Cluj-Napoca, str. Galaxiei, nr. 13 | 3,32 |
| **5** | Clădire situată în Cluj-Napoca, str. Padin, nr. 20-parter | 2,97 |
| **6** | Clădire D+P+E situată în Cluj-Napoca, str. V. Babeș nr.1-etajul 1 | 4,45 |
| **7** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Fântânele, nr. 3 | 3,28 |
| **8** | Clădire P situată în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 26 | 2,61 |

**Contrasemnează:**

**PREŞEDINTE SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

Alin Tişe Simona Gaci

**Nr. 39907/01.10.2024**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Titlul proiectului de hotărâre** | privind aprobarea măsurilor necesare pentru concesionarea imobilelor în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă | | | |
| **Compartiment de resort:** | Direcția Juridică | | | |
| **Secțiunea 1 – Documentare și analiză:** | | | | |
| Principalele acte normative aplicabile proiectului de hotărâre sunt:   * Hotărârea Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale, cu modificările şi completările ulterioare; * Ordinul comun al Ministrului Sănătăţii şi al Ministrului Administraţiei şi Internelor nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale; * Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările şi completările ulterioare; | | | | |
| **Secțiunea a 2-a -** **Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natură tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:** | | | | |
| În conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Guvernului României nr. 884 din 2004, b*unurile imobile sau părţile acestora, aflate în proprietatea publică a Județului Cluj, în care funcţionează cabinete medicale înfiinţate potrivit Ordonantei Guvernului nr. 124/1998 privind organizarea şi functionarea cabinetelor medicale, aprobata cu modificari şi completari prin Legea nr. 629/2001, republicată, cu completările ulterioare, au fost trecute în proprietatea privată a unității administrativ teritoriale,* în vederea concesionării. Imobilele în care se desfăşoară activitate medicală şi activitate medicală conexă și, pentru care au fost încheiate contracte de concesiune, conform HG nr. 884/2004 sunt situate în Municipiul Cluj-Napoca:   * str. Galaxiei nr. 13, * str. Fântânele nr. 3, * str. Padin nr. 20, * str. Victor Babeş nr.1 , * str. Horea nr. 40, * str. Băiţa nr. 9, * str. Traian Vuia nr. 26 * str. Grigore Alexandrescu nr. 5.   Conform prevederilor art.4 alin. (1) și alin.(2) din H.G. nr. 884/2004, concesionarea spațiilor medicale se face în schimbul unei redevențe anuale. Cuantumul acestei redevențe se actualizează odată la 5 ani conform prevederilor art. 4, alin.(3 ) din H.G.884/2004.  Deoarece la data de 31.12.2024 expiră cuantumul redevenței actuale stabilită prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 248/2019 *privind stabilirea unor măsuri pentru concesionarea imobilelor în care se desfășoară activitate medical și activitate medicală conexă* se impune actualizarea redevenței pentru spațiile medicale concesionate și datorită faptului că, pe piața chiriilor s-a înregistrat din anul 2019 un trend continuu ascendent.  Ca urmare a concesionării medicii/tehnicienii dentari achită o redevență semestrial. După un interval de 5 (cinci) ani, nivelul acestei redevențe se actualizează, în sensul că, nivelul minim al redevenței se stabilește de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.  Pentru stabilirea nivelului redevenței pornind de la prețul pieței, s-a procedat la evaluarea imobilelor în care funcționează cabinetele medicale.  Prin raportul de evaluare întocmit de expertul imobiliar PĂDUREAN G. GREGORIU - EXPERT TEHNIC JUDICIAR, EVALUATOR A.N.E.V.A.R , s-a stabilit cuantumul redevenței anuale pentru o perioadă de 5 ani pentru imobilele în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă, după cum urmează:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Nr. crt.** | **Imobil** | **Valoare**  **(euro/mp/lună)** | | **1** | Clădire D+P+E situată în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 1-etaj 1 | 4,45 | | **2** | Clădire P situată în Cluj-Napoca, str. Padin, nr. 20-parter | 2,97 | | **3** | Clădire D+P+3E situată în str. Horea, nr. 40 | 3,47 | | **4** | Clădire D+P, situată în Cluj-Napoca, str. Galaxiei, nr. 13 | 3,32 | | **5** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Băița, nr. 9 | 3,43 | | **6** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Grigore Alexandrescu, nr. 5 | 3,45 | | **7** | Clădire P+E situată în Cluj-Napoca, str. Fântânele, nr. 3 | 3,28 | | **8** | Clădire P situată în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 26 | 2,61 | | | | | |
| **Secțiunea a 3-a** **- Efecte preconizate ale aplicării actului administrativ** (impactul financiar asupra bugetului judeţului pe termen scurt (pe anul curent)/lung, impactul asupra mediului concurențial şi domeniului ajutoarelor de stat, impactul asupra sarcinilor administrative, impactul asupra mediului) | | | | |
| Redevența încasată constituie venit la bugetul Consiliului Județean Cluj. | | | | |
| **Secțiunea a 4-a - Concluzii/propuneri:** | | | | |
| În urma analizării proiectului de hotărâre și a documentării efectuate, certificăm faptul că proiectul de hotărâre **îndeplinește** cerințele tehnice specificate la Secțiunea a 2-a. | | | | |
|  | | **Prenume și nume** | **Data** | **Semnătura** |
| Avizat: Director general | | Ștefan Iliescu |  |  |
| Verificat: Șef serviciu | | Alin Danci |  |  |
| Elaborat: Consilier | | Carmen Neamțu |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CIRCUIT PROIECT DE HOTĂRÂRE** | | | |
| **1. Transmitere proiect în vederea analizării şi întocmirii raportului/rapoartelor de specialitate ale compartimentelor de resort nominalizate** | | | |
| Compartimentele de resort nominalizate  (Direcția/serviciul) | Datele de întocmire și depunere a rapoartelor de specialitate | Semnătura persoanelor competente pentru nominalizare/  stabilire date de întocmire | Raport întocmit/  Refuz întocmire raport/  semnătură |
| DIRECȚIA JURIDICĂ | 7.10.2024 |  | Raport întocmit |
|  | | | |
| **2. Transmitere proiect pentru acordarea avizului de legalitate de către consilierul juridic din cadrul Direcției Juridice** | | | |
| Numele și prenumele consilierului juridic | Semnătura persoanei competente pentru nominalizare | | Aviz acordat/  Refuz aviz/  semnătură |
| Crina Muntean |  | | avizat |
|  | | | |
| **3. Transmitere proiect în vederea avizării pentru legalitate de către secretarul general al judeţului** | | | |
| Numele și prenumele secretarului general al județului | Caracterul normativ sau individual al proiectului | | Avizul acordat/  Refuz aviz/  semnătură |
| Simona Gaci | individual | | avizat |
|  | | | |
| **4. Transmitere proiect pentru adoptarea avizului/avizelor comisiei/comisiilor de specialitate nominalizate** | | | |
| Comisia de specialitate nominalizată | Data de întocmire și depunere a avizului | Semnătura persoanelor competente pentru nominalizare/  stabilire date de întocmire | Avizul adoptat/  Aviz implicit favorabil |
| 4 |  |  |  |