

Anexa 1
la Hotărârea nr. 11 din data de 28.01.2013
a Consiliului Județean Giurgiu

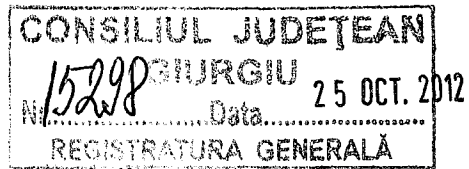
**CABINETE MEDICALE PROPUSE SPRE VÂNZARE
PRIN
PROCEDURA DE LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE**

Nr crt	Numărul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafața utilă în mp	Preț evaluare actualizat în RON	Taxa de participare	Garantia de participare
PARTER						
1.	Lotul 9	Camera 17	4,96	4300	150	400
2.	Lotul 10	Camera 18	4,96	4300	150	400
3.	Lotul 11	Camera 19	4,96	4300	150	400
ETAJ 1						
5.	Lot 25	Camera 52	16,64	12.740	150	1200
6.	Lot 29	Camera 58	23,92	18.290	150	1800
7.	Lot 36	Camera 66	4,5	3.440	150	300
8.	Lot 38	Camera 69	9,6	7.330	300	700
9	Lot 42	Camera 74	4,5	3.430	300	200
10	Lot 43	Camera 75	4,2	3.430	300	200

Director executiv,
ing. Nicolae Sin

Director,
Daniela Burcea

ANEXA 2
la Hotararea nr. 11 din 28.01.2013
a Consiliului Judet. Giurgiu



Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
STANCIU T. OCTAVIAN,
evaluator autorizat, membru titular,
specialitatea intreprinderi si proprietati imobiliare,
legitimatie nr.16271

Prof. Dr. Stancu T. Octavian

Catre: CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

In atentia: Directia patrimoniu logistica si situatii de urgenta

Referitor: Punct de vedere referitor valoare de piata cabinete medicale din
Dispensarul Policlinic Giurgiu

Urmare adresei dumneavoastra prin care solicitati un punct de vedere privind valoarea de piata a unor spatii cu destinatia de cabinete medicale din Dispensarul Policlinic Giurgiu, evaluate anterior, retin urmatoarele aspecte:

Cabinetele medicale au fost evaluate in conditiile de piata existente la data de 25.09.2009 (curs mediu de schimb BNR de 4,2236 lei/€).

Aprobarea pentru vanzarea prin licitatie cu strigare a fost data prin Hotararea nr.230/09.09.2011 a Consiliului Judetean Giurgiu.

Pana la data actuala – 19.10.2012 – un numar de 6 cabinete medicale (trei la parter si trei la etajul I) nu au fost solicitate spre cumparare.

In perioada scursa de la data evaluarii cabinetelor medicale pana acum conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici care determina valoarea de piata a unui spatiu generator de profit s-au modificat astfel:

- cursul mediu de schimb BNR (lei / €) a crescut (1,0841);
- inflatia a crescut (1,0044);
- salariile si pensiile au scazut apoi s-au plafonat;
- efectul majorarii TVA de la 19 % la 24 % s-a resimtit mai puternic;
- datorita instabilitatii locurilor de munca (mai ales in sectorul bugetar) creditele financiare se acorda tot mai greu;
- dobanzile la credite financiare sunt mai mari;
- exodul tot mai mare de medici;
- posibilitatea de a amenaja un cabinet medical si intr-un apartament de locuit (eventual la parter cu intrare separata);

- practica de asociere a doi sau mai multi medici de familie sau specialisti pentru cumpararea sau inchirierea unei locuinte (apartament sau casa);

Din aceste considerente, apreciez ca piata imobiliara pentru spatii generatoare de profit a scazut din 09.2009 pana in 10.2012 cu cca. 40 %:

Nr. crt.	Nivel	Numarul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafata utila [m ²]	Indice actualizare	Valoarea de piata din raportul de evaluare [lei]	Valoare de piata actualizata [lei]
1.	Parter	Lot 9	Camera 17	4,96	0,6	7.161	4.296,6
2.		Lot 10	Camera 18	4,96	0,6	7.161	4.296,6
3.		Lot 11	Camera 19	4,96	0,6	7.161	4.296,6
4.	Etaj I	Lot 38	Camera 38	9,5	0,6	12.214	7.328,4
5.		Lot 42	Camera 74	4,5	0,6	5.725	3.435
6.		Lot 43	Camera 75	4,2	0,6	5.725	3.435

Avand in vedere cele de mai sus, recomand urmatoarele valori de piata minime pentru cabinetele medicale amplasate in Dispensarul Policlinic Giurgiu:

Nr. crt.	Nivel	Numarul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafata utila [m ²]	Valoare de piata actualizata [lei]
1.	Parter	Lot 9	Camera 17	4,96	4.300
2.		Lot 10	Camera 18	4,96	4.300
3.		Lot 11	Camera 19	4,96	4.300
4.	Etaj I	Lot 38	Camera 38	9,5	7.300
5.		Lot 42	Camera 74	4,5	3.430
6.		Lot 43	Camera 75	4,2	3.430

ing. STANCIU T. OCTAVIAN,
 evaluator autorizat, membru titular,
 specializarea intreprinderi si proprietati imobiliare,
 legitimatie nr.16271

Data: 19 octombrie 2012

Adresa: Str.Episcopiei, Bl.45, Ap.3.

080017 Giurgiu

Telefon:0246214283, 0744225805



Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
STANCIU T. OCTAVIAN,
evaluator autorizat, membru titular,
specialitatea intreprinderi si proprietati imobiliare,
legitimatie nr.16271

Jud. div. Jud. N
Stanciu

Catre: CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

In atentia: Directia patrimoniu logistica si situatii de urgenta

Referitor: Punct de vedere referitor valabilitate valoare de piata cabinete
medicale din Dispensarul Policlinic Giurgiu

Urmare adresei dumneavoastra nr.15678/02.11.2012 prin care solicitati un punct de vedere privind valoarea de piata a unor spatii cu destinatia de cabinete medicale din Dispensarul Policlinic Giurgiu, evaluate anterior, retin urmatoarele aspecte:

Cabinetele medicale au fost evaluate in conditiile de piata existente la data de 25.09.2009 (curs mediu de schimb BNR de 4,2236 lei/€).

Aprobarea pentru vanzarea prin licitatie cu strigare a fost data prin Hotararea nr.230/09.09.2011 a Consiliului Judetean Giurgiu.

Pana la data actuala – 06.11.2012 – un numar de 4 cabinete medical nu au fost solicitate spre cumparare.

In perioada scursa de la data evaluarii cabinetelor medicale pana acum conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici care determina valoarea de piata a unui spatiu generator de profit s-au modificat astfel:

- cursul mediu de schimb BNR (lei / €) a crescut (1,0694);
- indicele total preturi de consum a crescut de 1,1691 ori;
- inflatia a crescut;
- salariile si pensiile au scazut apoi s-au plafonat;
- efectul majorarii TVA de la 19 % la 24 % s-a resimtit mai puternic;
- datorita instabilitatii locurilor de munca (mai ales in sectorul bugetar) creditele financiare se acorda tot mai greu;
- dobanzile la credite financiare mai mari;
- exodul tot mai mare de medici;

- posibilitatea de a amenaja un cabinet medical si intr-un apartament de locuit (eventual la parter cu intrare separata);
- practica de asociere a doi sau mai multi medici de familie sau specialisti pentru cumpararea sau inchirierea unei locuinte (apartament sau casa);

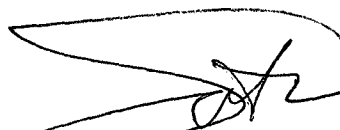
Din aceste considerente, apreciez ca piata imobiliara a scazut din 09.2009 pana in 07.11.2012 cu cca. 40 %:

Nr. crt.	Numarul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafata utila [m ²]	Indice actualizare	Valoarea de piata din raportul de evaluare [lei]	Valoare de piata actualizata [lei]
1.	Lot 25	Camera 52	16,64	0,6	21.232	12.739
2.	Lot 29	Camera 58	23,92	0,6	30.474	18.284
3.	Lot 36	Camera 66	4,5	0,6	5.725	3.435
4.	Lot 38	Camera 69	9,6	0,6	12.214	7.328

Avand in vedere cele de mai sus, recomand urmatoarele valori de piata pentru cabinetele medicale amplasate in Dispensarul Policlinic Giurgiu:

Nr. crt.	Numarul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafata utila [m ²]	Valoare de piata actualizata [lei]
1.	Lot 25	Camera 52	16,64	12.740
2.	Lot 29	Camera 58	23,92	18.290
3.	Lot 36	Camera 66	4,5	3.440
4.	Lot 38	Camera 69	9,6	7.330

ing. STANCIU T. OCTAVIAN,
 evaluator autorizat, membru titular,
 specializarea intreprinderi si proprietati imobiliare,
 legitimatie nr.16271




Data: 07 noiembrie 2012

Adresa: Str.Episcopiei, Bl.45, Ap.3.

080017 Giurgiu

Telefon:0246214283, 0744225805

CAIET DE SARCINI

privind vanzarea spatiilor medicale prin licitatie publica cu strigare conform OUG nr. 68/2008, situate în incinta Dispensarului Policlinic Giurgiu, Șos. Alexandriei, nr. 7-9, aflate în domeniul privat al județului Giurgiu

Art.1. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația: Consiliul Județean Giurgiu, str. București , nr.10, mun.Giurgiu ,tel. 0372462611, fax.0372462651, e-mail: cjg@cjgiurgiu.ro.

Art. 2. Obiectul vânzării îl constituie spatiile medicale, situate în incinta Dispensarului Policlinic Giurgiu, Șos. Alexandriei, nr. 7-9, aflate în domeniul privat al județului Giurgiu după cum urmează:

Nr. Crt.	Numărul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafața utilă în mp	Preț evaluare actualizat în RON	Taxa de participare	Garantia de participare
PARTER						
1.	Lotul 9	Camera 17	4,96	4300	150	400
2.	Lotul 10	Camera 18	4,96	4300	150	400
3.	Lotul 11	Camera 19	4,96	4300	150	400
ETAJ 1						
4.	Lot 25	Camera 52	16,64	12.740	150	1200
5.	Lot 29	Camera 58	23,92	18.290	150	1800
6.	Lot 36	Camera 66	4,5	3.440	150	300
7.	Lot 38	Camera 69	9,6	7.330	300	700
8.	Lot 42	Camera 74	4,5	3.430	300	200
9.	Lot 43	Camera 75	4,2	3.430	300	200

Art. 3. Prevederi legale

Conform OUG 68/2008, art. 18 - (1) Spatiile medicale nevandute in conformitate cu prevederile cap. II, altele decat cele aflate in situatia mentionata la art. 3 alin. (4), se pot vinde prin licitatie publica cu strigare.

Art.4. Destinația imobilului

4.1. Cabinetele care vor fi dobandite în condițiile prezentului caiet de sarcini și conform ordonantei de urgenta nr. 68/2008 nu pot fi instrainate, inchiriate sau folosite

de cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau a activitatilor conexe actului medical.

4.2. Au dreptul de a cumpara spatiile ce fac obiectul ordonantei de urgenta nr. 68/2008, respectiv medicii, medicii dentisti, dentistii, biologi, biochimistii, fizicienii, tehnicienii dentari si celelalte persoane fizice cu drept de libera practica ce desfasoara activitati conexe actului medical si care detin in mod legal spatiul respectiv, precum si persoanele juridice care, detinand in mod legal spatiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

Art.5. Elemente de preț.

Prețul minim de pornire al licitației este cel aprobat prin hotărâre a consiliului județean conform prețului din raportul de evaluare pe anul 2009 și actualizat pe 2012.

Art.6. Obligațiile cumpărătorului

Să achite prețul imobilului, la valoarea adjudecată astfel:

- integral, în termen de 30 de zile calendaristice de la data adjudecării sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publică, respectiv la încheierea contractului ;

sau

- în rate, caz în care 50 % din prețul de vânzare se va achita până la data încheierii contractului, în maxim 30 zile de la adjudecare, diferența fiind achitata în rate, eșalonate pe parcursul a cel mult 12 luni, fiecare rată fiind actualizată cu rata inflației (sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publica)
- În cazul vanzarii in rate a spatiului medical si a terenului aferent, cumparatorul este obligat sa constituie in favoarea vanzatorului o ipoteca asupra imobilului care face obiectul vanzarii, pana la achitarea in totalitate a bunului cumparat.

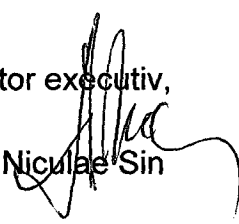
Să plătească cheltuielile ocazionate de procedura vânzării: cheltuielile propriuzise ale actului de vânzare, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliară, înscrierea ipotecii, etc

Art.7. Condiții de mediu

Cumpărătorul, în calitate de viitor proprietar, poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Director executiv,

ing. Nicolae Sin



Director,

Daniela Burcea



INSTRUCȚIUNI

privind vanzarea spatiilor medicale prin licitatie publica cu strigare conform OUG nr. 68/2008, situate în incinta Dispensarului Policlinic Giurgiu, Șos. Alexandriei, nr. 7-9, aflate în domeniul privat al județului Giurgiu

Cap.I. Generalități

Art.1. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația: Consiliul Județean Giurgiu, str. București, nr.10, municipiul Giurgiu ,tel. 0372462611, fax.0372462651, e-mail: cjg@cjgiurgiu.ro.

Art. 2. Obiectul vânzării îl constituie spatiile medicale, situate în incinta Dispensarului Policlinic Giurgiu, Șos. Alexandriei, nr. 7-9, aflate în domeniul privat al județului Giurgiu după cum urmează:

Nr. Crt.	Numărul lotului	Camerele din componenta lotului	Suprafața utilă în mp	Preț evaluare actualizat în RON	Taxa de participare	Garantia de participare
I	II	III	IV	V	VI	VII
PARTER						
1.	Lotul 9	Camera 17	4,96	4300	150	400
2.	Lotul 10	Camera 18	4,96	4300	150	400
3.	Lotul 11	Camera 19	4,96	4300	150	400
ETAJ 1						
4.	Lot 25	Camera 52	16,64	12.740	150	1200
5.	Lot 29	Camera 58	23,92	18.290	150	1800
6.	Lot 36	Camera 66	4,5	3.440	150	300
7.	Lot 38	Camera 69	9,6	7.330	300	700
8.	Lot 42	Camera 74	4,5	3.430	300	200
9.	Lot 43	Camera 75	4,2	3.430	300	200

Cap.II. Organizarea licitației

Art. 3. La licitație pot participa persoane fizice, persoane fizice autorizate și persoane juridice, conform ordonantei de urgenta nr. 68/2008, respectiv medicii, medicii dentisti, dentistii, biologii, biochimistii, fizicienii, tehnicienii dentari si celelalte

persoane fizice cu drept de libera practica ce desfasoara activitati conexe actului medical si care detin in mod legal spatiul respectiv, precum si persoanele juridice care, detinand in mod legal spatiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale, care au achitat taxa de participare la licitatie si garantia de participare la licitatie.

Art. 4. (1). Pretul de pornire la licitație pentru vanzarea spatiilor, mentionat la art. 2 din prezenta, in tabel col. V, se va plati de cumparator integral la incheierea contractului sau in rate, caz în care 50 % din prețul de vânzare se va achita până la data încheierii contractului, în maxim 30 zile de la adjudecare, diferența fiind achitata în rate, eșalonate pe parcursul a cel mult 12 luni, fiecare rată fiind actualizată cu rata inflației (sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publica).

Pasul minim de supralicitare este de 2 %.

(2). În cazul vanzarii in rate a spatiului medical si a terenului aferent, cumparatorul este obligat sa constituie in favoarea vanzatorului o ipoteca asupra imobilului care face obiectul vanzarii, pana la achitarea in totalitate a bunului cumparat.

Art. 5. Să plătească cheltuielile ocazionate de procedura vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliară, înscrierea ipotecii, etc

Art.6. (1). Garanția de participare la licitație se aprobă prin hotărâre a consiliului județean.

(2) Garanția se va plati in lei, la cursul euro din data efectuării plății, in contul Consiliului Județean Giurgiu nr. RO RO27TREZ3215006XXX000137, deschis la Trezoreria Giurgiu, cod fiscal 4938042, până cel târziu cu o zi înainte de termenul stabilit pentru licitație. Restituirea garanției către participanții care nu au câștigat licitația se face la cererea acestora.

(3) Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul achitarii integrale a prețului adjudecat.

(4) Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- neprezentarea la licitația publică;
- neachitarea prețului adjudecat sau avansului în termenul prevăzut .

Art.7. Înscrierea la licitație se face pe bază de cerere care se depune la Registratura Consiliului Județean Giurgiu, camera 4, parter, până la data prevăzută în anunțul de licitație, la care se anexează următoarele documente:

A. pentru persoane juridice:

a) copii de pe certificatul de inmatriculare eliberat de oficiul registrului comertului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele aditionale relevante si de pe certificatul de inregistrare fiscala;

b) scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca comerciala romana;

c) dovada privind achitarea tuturor obligatiilor fiscale catre bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscala, eliberat de organul fiscal competent;

d) declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in litigii, reorganizare judiciara sau faliment;

e) declaratie pe propria raspundere, din care sa rezulte ca nu este beneficiarul unui alt contract de cumparare, in conditiile prezentei ordonante de urgenta;

f) imputernicire de la asociati pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

g) dovada achitarii taxei de participare (copie);

h) dovada achitarii garanției de participare (copie)

B. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

a) copie de pe actul de identitate;

- b) copie de pe autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta sau de pe actul legal de constituire, dupa caz, din care rezulta ca are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fara activitati conexe acestora;
- c) dovada privind achitarea tuturor obligatiilor fiscale catre bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscala, eliberat de organul fiscal competent;
- d) declaratie pe propria raspundere, din care sa rezulte ca nu este beneficiarul unui alt contract de cumparare, in conditiile prezentei ordonante de urgenta.
- e) dovada achitarii taxei de participare (copie);
- f) dovada achitarii garanției de participare (copie);

Art. 8. Taxa de participare. Pentru participarea la licitatie ofertantii depun la sediul institutiei publice implicate, cel mai tarziu cu o zi lucratoare inainte de data fixata pentru inceperea licitatiei, documentele prevazute la **art. 7** si dovada privind achitarea taxei de participare.

Art. 9. - Comisia verifica, in prezenta ofertantilor, existenta tuturor documentelor de participare solicitate. Comisia verifica si analizeaza ulterior documentele de participare depuse de ofertanti si intocmeste lista cuprinzand ofertantii acceptati, care include toti potentialii cumparatori care au depus documentatia completa de participare la licitatie, si o va afisa la locul desfasurarii licitatiei, cu cel putin o ora inainte de ora fixata pentru inceperea acesteia.

Art.10. - Ofertantilor acceptati la licitatie li se inmaneaza taloane cu numere de identificare, corespunzatoare numarului de ordine din lista cuprinzand ofertantii acceptati. Presedintele comisiei de licitatie anunta denumirea spatiului medical care se pune in vanzare, pretul de vanzare, denumirea si numarul de ordine ale ofertantilor, modul de desfasurare a licitatiei, asigurandu-se ca fiecare ofertant a inteles procedura de desfasurare a licitatiei.

Art. 11. - In cursul sedintei de licitatie ofertantii au dreptul sa anunte, prin strigare si prin ridicarea talonului de participare, un pret egal sau mai mare decat pretul anuntat de presedintele comisiei de licitatie.

Art. 12. (1) Licitatia are loc la data stabilita in anuntul de vanzare si este valabila daca s-au prezentat cel putin 2 ofertanti.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), in situatia in care se prezinta un singur ofertant care ofera pretul de pornire al licitatiei, acesta este declarat adjudecatar.

Art. 13. (1) Daca se ofera pretul de pornire al licitatiei, presedintele comisiei de licitatie va creste pretul cu cate un pas de licitare pana cand unul dintre ofertanti accepta pretul astfel majorat si nimeni nu ofera un pret mai mare.

(2) Daca nu se formuleaza oferte de cumparare cu plata integrala a pretului minim de pornire, presedintele comisiei de licitatie, poate solicita participantilor formularea de oferte de cumparare cu plata pretului in rate, in conditiile art. 4 alin. (1) si (2) din prezenta documentatie.

Art. 14. Daca la sedintele de licitatie nu se prezinta niciun ofertant, se va proceda la organizarea unei noi licitatii cu strigare.

Art.15. Comisia de vanzare are dreptul să descalifice ofertanții care nu îndeplinesc prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație și cerințele prevăzute în caietul de sarcini..

Art.16. Garanția de participare se va restitui participanților care au participat, dar nu au adjudecat licitația, în termen de 10 zile lucrătoare de la solicitarea restituirii.

Art.17. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la sediul Consiliului Județean Giurgiu - registratură, în termen de 24 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

Art. 18. Contractul de vanzare-cumparare a spatiului medical se incheie in termen de maximum 15 zile de la data incheierii procedurii de solutionare a contestatiilor, si se semneaza, de vanzator si de presedintele consiliului judetean.

Art. 19. (1) Pretul de vanzare a spatiilor se va plati de cumparator integral la incheierea contractului sau in rate, in conditiile prezentei documentații.

(2) Imobilele dobandite in conditiile prezentei ordonante de urgenta nu pot fi instrainate, inchiriate sau folosite de cumparator pentru alte activitati decat in scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau a activitatilor conexe actului medical.

(3) In acest scop cumparatorul va semna o declaratie pe propria raspundere, din care sa rezulte ca nu este beneficiarul unui alt contract de cumparare in conditiile prezentei ordonante de urgenta.

Art.20. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Dosarul de prezentare (Caietul de sarcini și Instrucțiunile către ofertanți) se consideră însușite de ofertant.

Director executiv,

ing. Nicolae Sin



Director,

Daniela Burcea



ANEXA 6
la Hotărârea nr. 11 din 24.01.2013
a Consiliului Jud. Giurgiu

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. _____ din _____

Părțile contractante

Consiliul Județean Giurgiu, cu sediul în Giurgiu, str. București, nr. 10, având cod fiscal 4938042, nr. de cont _____, deschis la _____, reprezentată prin Vasile Mustăța – Președinte, în calitate de vânzător

și

_____, domiciliat/ă în _____, având CNP _____, cu sediul social în _____, înregistrat la _____ cod fiscal _____, în calitate de cumpărător,

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, prevederile O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, și/sau O.U.G. nr. 83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare, și procesul-verbal nr. ___ din _____ al Comisiei pentru vânzarea spațiilor medicale,

Au convenit la încheierea prezentului Contract de vânzare-cumpărare.

OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 1. – Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea spațiului medical, situat în mun. Giurgiu, Șos. Alexandriei, nr. 7-9, parter / etaj _____, compus din suprafață utilă _____, cota de _____ mp teren și cotă de _____ mp construcție, având număr cadastral _____, cu destinația de cabinet medical / cabinet cu activitate conexă actului medical.

Art. 2. – Spațiul medical dobândit în condițiile prezentului contract nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical.

PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.3. – Prețul prezentului contract este de _____ lei.

Art.4. – (1) Prețul va fi plătit în contul vânzătorului la semnarea prezentului contract.

(2) În cazul în care cumpărătorul întârzie plata prețului se va percepe o penalitate de întârziere în cuantum de 0,1 % din valoarea contractului pe zi întârziere, până la achitarea efectivă a obligației.

TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.5. – Dreptul de proprietate asupra spațiului medical este transferat de la vânzător la cumpărător, împreună cu toate drepturile și obligațiile, la data achitării prețului contractului, precum și a eventualelor penalități de întârziere datorate și calculate conform art.4 alin.(2).

Art.6. – Cumpărătorul va efectua, pe cheltuiala sa, toate demersurile legale necesare pentru autentificarea notarială a contractului și transcrierea în cartea funciară, pe numele său, a dreptului de proprietate.

CONDIȚII SUSPENSIVE

Art.7. – Transferul dreptului de proprietate este condiționat de plata prețului contractului.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8. – Cumpărătorul are dreptul să:

- a). să posede și să folosească, ca un bun proprietar, spațiul medical;
- b). închirieze sau să înstrăineze spațiul medical ce face obiectul prezentului contract, cu respectarea prevederilor contractului și O.U.G. nr.68/2008, numai după notificarea prealabilă a vânzătorului.

Art.9. – Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a). să achite prețul, în condițiile și la termenul stipulat în prezentul contract;
- b). să achite cheltuielile necesare pentru autentificarea notarială a contractului și transcrierea în cartea funciară, pe numele său, a dreptului de proprietate;
- c). să folosească spațiul medical numai pentru activitățile medicale / conexe actului medical, conform prevederilor *O.G. nr. 124/1998 privind*

organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, sau O.U.G. nr. 83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;

d). să permită vânzătorului, anual, verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art.1 și 2 din contract;

e). să întreprindă toate demersurile necesare pentru contorizarea separată a spațiului medical în ceea ce privește energia electrică, termică, apa curentă și celelalte utilități;

f). să achite cheltuielile curente de întreținere, atât cele care privesc spațiul medical, cât și cota ce-i revine din cheltuielile comune ale Dispensarului Policlinic Giurgiu, precum și impozitul pe terenuri și clădiri aferent proprietății deținute.

Art.10. – Vânzătorul are dreptul să:

a). verifice anual îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.1 și 2 din prezentul contract;

b). să perceapă penalități de întârziere, în condițiile stabilite de art.4 alin.2 din contract;

c). să fie informat asupra intenției de închiriere sau înstrăinare a spațiului medical.

Art.11. – Vânzătorul are următoarele obligații:

- să achite cota ce-i revine din cheltuielile de întreținere a Dispensarului Policlinic Giurgiu, în funcție de spațiile deținute în proprietate;

MODIFICAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12. – Modificarea prezentului contract poate fi făcută, cu acordul părților contractante, prin act adițional, în situația apariției unor împrejurări care nu au putut fi prevăzute la încheierea prezentului contract și sunt de natură de a împiedica îndeplinirea scopului contractului.

Art.13. – Prezentul contract se consider rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, în următoarele situații:

a). neplata prețului în termen de 30 de la semnarea contractului;

b). nerespectarea scopului contractului, respectiv desfășurarea de alte activități decât cele medicale sau conexe actului medical;

c). încălcarea prevederilor art.2 și art.8 lit.b), respectiv închirierea sau înstrăinarea spațiului medical fără notificarea vânzătorului și fără respectarea scopului prezentului contract;

Art.14. – În cazul rezilierii contractului în condițiile art.13, spațiul medical reintră în proprietatea privată a Județului Giurgiu, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

Art.15. – Cazul fortuit și forța majoră, așa cum sunt definite prin lege, exonerează de răspundere partea care le invocă, cu condiția ca aceasta să fie lipsită de culpă.

ALTE CLAUZE

Art.16. – Vânzătorul nu va răspunde, ulterior semnării prezentului contract pentru eventuale obligații sau răspunderi de mediu și sanitare rezultate din necesitatea conformării activității medicale sau conexe actului medical.

Art.17. – (1) În cazul în care cumpărătorul va închiria sau va înstrăina spațiul medical ce constituie obiectul prezentului contract, se va încheia un acord tripartit între cumpărător, vânzător și terț care va prevedea, în mod obligatoriu, cel puțin următoarele clauze: menținerea obiectului de activitate, respectiv activitate medicală sau conexă actului medical, obligația terțului de a permite verificarea anuală de către vânzător a activității desfășurate în spațiul medical.

(2) Nerespectarea prevederilor menționate la alin.(1) duce la nulitatea absolută a contractului de închiriere sau vânzare-cumpărare încheiat de cumpărător cu un terț.

PREVEDERI FINALE

Art.18. – Toate comunicările între părți vor fi făcute în scris și vor fi transmise prin orice mijloc care să confirme primirea (fax, e-mail, poștă cu confirmare de primire, etc.).

Art.19. – Dacă vreuna din clauzele din prezentul contract este declarată nulă, prevederile din contract care rămân nu vor fi afectate de aceasta. Părțile convin că orice clauză declarată nulă va putea fi înlocuită cu o altă clauză, păstrându-se înțelesul contractului.

Art.20. – Cumpărătorul și vânzătorul convin că disputele decurgând din sau în legătură cu validitatea, interpretarea, derularea sau executarea

prezentului contract, care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă între părți, vor fi soluționate de către instanța competentă.

Art.21. – Clauzele prezentului contract se completează cu prevederile O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 3 exemplare, unul pentru cumpărător și două pentru vânzător.

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
PREȘEDINTE,

Vasile Mustăța

CUMPĂRĂTOR,

SECRETAR AL JUDEȚULUI

AVIZAT JURIDIC

AVIZAT ECONOMIC,

ANEXA 7
la Hotărârea nr. 11 din 29.01.2013
a Consiliului Județean Giurgiu

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. _____ din _____

Părțile contractante

Consiliul Județean Giurgiu, cu sediul în Giurgiu, str. București, nr. 10, având cod fiscal 4938042, nr. de cont _____, deschis la _____, reprezentată prin Vasile Mustăța – Președinte, în calitate de vânzător

și

_____, domiciliat/ă în _____, având CNP _____, cu sediul social în _____, cod fiscal _____, în calitate de cumpărător,

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, prevederile O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, și/sau O.U.G. nr. 83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare, și procesul-verbal nr. ___ din _____ al Comisiei pentru vânzarea spațiilor medicale,

Au convenit la încheierea prezentului Contract de vânzare-cumpărare.

OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 1. – Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea spațiului medical, situat în mun. Giurgiu, Șos. Alexandriei, nr. 7-9, parter / etaj _____, compus din suprafață utilă _____, cota de _____ mp teren și cotă de _____ mp construcție, având număr cadastral _____, cu destinația de cabinet medical / cabinet cu activitate conexă actului medical.

Art. 2. – Spațiul medical dobândit în condițiile prezentului contract nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical.

PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.3. – Prețul prezentului contract este de _____ lei.

Art.4. - (1) Prețul contractului va fi achitat astfel: un avans de 50 % din preț, respectiv _____ lei, va fi plătit de cumpărător la semnarea contractului; 50 % din preț va fi achitat în 12 rate lunare fiecare rată fiind actualizată cu rata inflației (sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publică).

(2) Ratele lunare vor fi achitate până la data de 25 ale fiecărei luni pentru luna anterioară.

(3) În cazul în care cumpărătorul întârzie plata avansului sau ratelor lunare se va percepe o penalitate de întârziere în cuantum de 0.1 % din valoarea ratei pe zi întârziere, până la achitarea efectivă a obligației.

TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.5. – Dreptul de proprietate asupra spațiului medical este transferat de la vânzător la cumpărător, împreună cu toate drepturile și obligațiile, la data achitării prețului contractului, precum și a eventualelor penalități de întârziere datorate și calculate conform art.4 alin.(3).

Art.6. – (1) Cumpărătorul va efectua, pe cheltuiala sa, toate demersurile legale necesare pentru autentificarea notarială a contractului și transcrierea în cartea funciară, pe numele său, a ipotecii și a dreptului de proprietate.

(2) Ipoteca se constituie în termen de 5 zile de la semnarea prezentului contract.

CONDIȚII SUSPENSIVE

Art.7. – Transferul dreptului de proprietate este condiționat de plata prețului contractului și a eventualelor penalități de întârziere.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8. – Cumpărătorul are dreptul să:

- a). să posede și să folosească, ca un bun proprietar, spațiul medical, până la plata prețului contractului;
- b). închirieze sau să înstrăineze spațiul medical ce face obiectul prezentului contract, cu respectarea prevederilor contractului și O.U.G. nr.68/2008, doar cu notificarea prealabilă a vânzătorului.

Art.9. – Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a). să achite avansul și ratele lunare, în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b). să achite cheltuielile necesare pentru autentificarea notarială a contractului și transcrierea în cartea funciară, pe numele său, a dreptului de proprietate;
- c). să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării cu plata în rate, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat;
- d). să folosească spațiul medical numai pentru activitățile medicale / conexe actului medical, conform prevederilor *O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, sau O.U.G. nr. 83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;*
- e). să permită vânzătorului, anual, verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art.1 și 2 din contract;
- f). să întreprindă toate demersurile necesare pentru contorizarea separată a spațiului medical în ceea ce privește energia electrică, termică și apa curentă;
- g). să achite cheltuielile curente de întreținere, atât cele care privesc spațiul medical, cât și cota ce-i revine din cheltuielile comune ale Dispensarului Policlinic Giurgiu, precum și impozitul pe terenuri și clădiri aferent proprietății deținute.

Art.10. – Vânzătorul are dreptul să:

- a). verifice anual îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.1 și 2 din prezentul contract;
- b). să stabilească dobânda anuală care se va adăuga la ratele lunare plătite de către cumpărător;
- c). să perceapă penalități de întârziere, în condițiile stabilite de art.4 alin.(4) din contract;

d). să fie informat asupra intenției de închiriere sau înstrăinare a spațiului medical.

Art.11. – Vânzătorul are următoarele obligații:

a). să achite cota ce-i revine din cheltuielile de întreținere a Dispensarului Policlinic Giurgiu, în funcție de spațiile deținute în proprietate;

MODIFICAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12. – Modificarea prezentului contract poate fi făcută, cu acordul părților contractante, prin act adițional, în situația apariției unor împrejurări care nu au putut fi prevăzute la încheierea prezentului contract și sunt de natură de a împiedica îndeplinirea scopului contractului.

Art.13. – Prezentul contract se consider rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, în următoarele situații:

a). neplata avansului în termen de 30 de zile de la semnarea contractului;

b). nerespectarea scopului contractului, respectiv desfășurarea de alte activități decât cele medicale sau conexe actului medical;

c). încălcarea prevederilor art.8 lit.b), respectiv închirierea sau înstrăinarea spațiului medical fără notificarea vânzătorului și fără respectarea scopului prezentului contract;

d). în cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale;

e). în cazul nerespectării prevederilor art.6 alin.(2).

Art.14. – În cazul rezilierii contractului în condițiile art.13, spațiul medical reintră în proprietatea privată a Județului Giurgiu, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

Art.15. – Cazul fortuit și forța majoră, așa cum sunt definite prin lege, exonerează de răspundere partea care le invocă, cu condiția ca aceasta să fie lipsită de culpă.

ALTE CLAUZE

Art.16. – Vânzătorul nu va răspunde, ulterior semnării prezentului contract pentru eventuale obligații sau răspunderi de mediu și sanitare rezultate din necesitatea conformării activității medicale sau conexe actului medical.

Art.17. – (1) În cazul în care cumpărătorul va închiria sau va înstrăina spațiul medical ce constituie obiectul prezentului contract, se va încheia un acord tripartit între cumpărător, vânzător și terț care va prevedea, în mod obligatoriu, cel puțin următoarele clauze: menținerea obiectului de activitate, respectiv activitate medicală sau conexă actului medical, obligația terțului de a permite verificarea anuală de către vânzător a activității desfășurate în spațiul medical.

(2) Nerespectarea prevederilor menționate la alin.(1) duce la nulitatea absolută a contractului de închiriere sau vânzare-cumpărare încheiat de cumpărător cu un terț.

PREVEDERI FINALE

Art.18. – Toate comunicările între părți vor fi făcute în scris și vor fi transmise prin orice mijloc care să confirme primirea (fax, e-mail, poștă cu confirmare de primire, etc.).

Art.19. – Dacă vreuna din clauzele din prezentul contract este declarată nulă, prevederile din contract care rămân nu vor fi afectate de aceasta. Părțile convin că orice clauză declarată nulă va putea fi înlocuită cu o altă clauză, păstrându-se înțelesul contractului.

Art.20. – Cumpărătorul și vânzătorul convin că disputele decurgând din sau în legătură cu validitatea, interpretarea, derularea sau executarea prezentului contract, care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă între părți, vor fi soluționate de către instanța competentă.

Art.21. – Clauzele prezentului contract se completează cu prevederile O.U.G. nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 3 exemplare, unul pentru cumpărător și două pentru vânzător.

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
PREȘEDINTE,

Vasile Mustăța

CUMPĂRĂTOR,

SECRETAR AL JUDEȚULUI

AVIZAT JURIDIC

AVIZAT ECONOMIC,