

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind concesionarea, fără licitație publică, a cabinetelor medicale situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești, județul Cluj

CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de decembrie 2024,

Luând în discuție Proiectul de hotărâre privind concesionarea, fără licitație publică, a cabinetelor medicale situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești, județul Cluj– proiect din inițiativa primarului,

Analizând Referatul de aprobare nr. 83233/12.12.2024, întocmit de primarul comunei Florești Pivariu Bogdan Nicolae,

În conformitate cu prevederile Legea nr. 629/2001 privind aprobarea OUG nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabine medicale, Ordinul M.S. nr. 946 din 21 iulie 2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale,

Având în vedere cererea înaintată de către Cabinetele medicale de medicina familiei ale Dr. Onișor Oxana, Dr. Butanu Claudia și Dr. Babici Florentina, privind necesitatea întocmirii unor noi contracte de concesiune întrucât cel în vigoare în prezent urmează să înceteze la data de 02.05.2025, însă pentru încheierea contactelor cu Casa de Asigurări de Sănătate este necesar ca valabilitatea contractelor de concesiune să fie de minimum 1 an de zile la data semnării cu CAS, precum și cererea înaintată de Dr. Vlăduceanu Andreia Florina – cabinet medical stomatologic,

Ținând seama de prevederile art. 362 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, În temeiul art. 129 și 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă concesionarea, fără licitație publică, a cabinetelor medicale situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești, județul Cluj, astfel:

- a) Cabinet 1 – având suprafața utilă de 17,6 mp;
- b) Cabinet 2 – având suprafața utilă de 12,6 mp;
- c) Spațiile comune compuse din sală de așteptare cu suprafața de 18 mp, baie cu suprafața de 6,72 mp, sală de tratament cu suprafața de 11 mp și arhivă cu suprafața de 4 mp;
- d) Cabinet 3 cu sală de așteptare, baie, sală sterilizare și hol acces în suprafață totală de 43,5 mp, având destinația de cabinet stomatologic.

Art. 2. Nivelul redevenței se stabilește la valoarea pieței de 5,6 euro/mp/lună, în conformitate cu dispozițiile art. 4 din HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

Art. 3. (1) Durata concesiunii se stabilește de 15 ani.

(2) În situația în care concesionarul îndeplinește condițiile în vederea pensionării pentru limita de vârstă la un termen care se înscrie în cadrul duratei minime a concesiunii, contractul de concesiune se va încheia pe o perioadă care să nu depășească data limită de pensionare.

(3) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

(4) Concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării.

Art. 4. Obligațiile și drepturile entităților contractante, precum și modalitățile de angajare a răspunderii și sancțiunile se stabilesc prin contractul - anexă la prezenta hotărare.

Art. 5. Se mandatează primarul comunei Florești, ca în numele și pentru comuna Florești sa încheie și să semneze contractul - anexa la prezenta hotărare.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciul Achiziții Publice, Implementare Proiecte și Postimplementare Proiecte și Direcția Economică.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floreșticluj.ro.

**INIȚIATOR,
PRIMAR PIVARIU BOGDAN NICOLAE**



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0364 994
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg. 83233

Data: 12.12.2024

**CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI**

Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de primar al Comunei Florești,

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind concesionarea, fără licitație publică, a cabinetelor medicale situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești, județul Cluj, proiect în susținerea căruia înaintez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentei hotărâri îl constituie concesionarea, fără licitație publică, a cabinetelor medicale situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești, județul Cluj, astfel:

- a) Cabinet 1 – având suprafața utilă de 17,6 mp;
- b) Cabinet 2 – având suprafața utilă de 12,6 mp;
- c) Spațiile comune compuse din sală de așteptare cu suprafața de 18 mp, baie cu suprafața de 6,72 mp, sală de tratament cu suprafața de 11 mp și arhivă cu suprafața de 4 mp;
- d) Cabinet 3 cu sală de așteptare, baie, sală sterilizare și hol acces în suprafață totală de 43,5 mp, având destinația de cabinet stomatologic.

Ținând seama de cererea înaintată de către Cabinetele medicale de medicina familiei ale Dr. Onișor Oxana, Dr. Butanu Claudia și Dr. Babici Florentina, privind necesitatea întocmirii unor noi contracte de concesiune întrucât cel în vigoare în prezent urmează să înceteze la data de 02.05.2025, însă pentru încheierea contactelor cu Casa de Asigurări de Sănătate este necesar ca valabilitatea contractelor de concesiune să fie de minimum 1 an de zile la data semnării cu CAS, precum și cererea înaintată de Dr. Vlăduceanu Andreia Florina – cabinet medical stomatologic.

În drept, prevederile:

- HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinația de cabinte medicale,
- Ordinul M.S. nr. 946 din 21 iulie 2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotararii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale,
- art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR
PIVARIU BOGDAN NICOLAE



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI

407280 Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj

Tel./Fax: 0264 265 101,

Web: www.floresticluj.ro

Cod operator date cu caracter personal 32074

Nr. 83237/12.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma analizei proiectului de hotărâre nr. 184/12.12.2024 privind concesionarea, fără licitație publică, a cabinetelor medicale situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești, județul Cluj, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, constatăm următoarele:

Având în vedere cererea înaintată de către Cabinetele medicale de medicina familiei ale Dr. Onișor Oxana, Dr. Butanu Claudia și Dr. Babici Florentina, privind necesitatea întocmirii unor noi contracte de concesiune întrucât cel în vigoare în prezent urmează să înceteze la data de 02.05.2025,

Luând în considerare temeiurile juridice, respectiv prevederile art. 4 a HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabine medicale, care dispun:

- „(1) *Concesionarea spațiilor se face în schimbul unei redevențe anuale, plătită de concesionar.*
- (2) *Modul de calcul al redevenței se stabilește de către concedent, iar valoarea redevenței se negociază cu concesionarul și va fi de 1 euro/m²/an în primii 5 ani.*
- (3) *După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.*
- (4) *Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul de stat sau la bugetul local al comunei, orașului, județului ori al municipiului București, după caz, în funcție de concedentul bunurilor imobile concesionate.”*

Ținând seama că sunt întrunite condițiile prevăzute de alin. (3) mai sus citat, Comuna Florești a procedat la efectuarea unui studiu de piață, de către un evaluator autorizat ANEVAR, pentru închirierea imobilelor pretabile pentru a fi utilizate ca spații pentru cabinete medicale, în urma căruia a rezultat valoarea minimă a redevenței de 5,6 euro/mp/lună și maximă de 6,9 euro/mp/lună.

Apreciem că spațiile reprezintă cabinete medicale de medicină a familiei și un cabinet stomatologic, servicii de interes public pentru comunitate, se optează pentru stabilirea redevenței la nivelul minim al acesteia, respectiv 5,6 euro/mp/lună.

Ținând cont de faptul că spațiile situate în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1A, comuna Florești sunt proprietatea Comunei Florești și administrarea Consiliului Local Florești, se întrevide ca fiind necesară și oportună și aprobarea concesiunii acestora fără licitație publică, conform HG nr 884/2004, lege specială față de prevederile generale ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Ținând seama de dispozițiile art. 129 alin. (2) lit. d) coroborate cu alin. (7) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, opinăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică, economică și juridică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Economică,

Director executiv, Doja Ioana Raluca

Compartiment Juridic,

Consilier juridic Șereș Ioana Mihaela

CONTRAT DE CONCESIUNE**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1. **Comuna Florești** cu sediul în Florești, str. Avram Iancu nr.170, având CIF 4485391, reprezentată prin primar Pivariu Nicolae Bogdan, având calitatea de proprietar, pe de o parte și

2. _____, medicul titular al unității medico-sanitare cu personalitate juridică cu sediul în _____, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale _____ sub nr. _____, cod fiscal _____, ce se legitimează cu B.I/C.I. _____ eliberat de _____, la data de _____, cod numeric personal _____, cu domiciliul în _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical _____, situat în _____, format din _____ încăperi în suprafața totală de _____ m², conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1*) la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de _____, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. În cazul în care spațiul este concesionat către 2 titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

III. TERMENUL

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data de 03.05.2025.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

IV. REDEVENȚA

4.1. Redevența este de 5,6 euro/m²/lună.

4.3. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. _____, deschis la Banca _____ ;

- contul concesionarului nr. , deschis la Banca
.....

4.4. Plata redevenței se va face în trimestrial.

4.5. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 15 zile înainte.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de ...lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevența pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului

public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. FORȚA MAJORĂ

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de ...(zile, ore) de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. NOTIFICĂRI

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin email sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

XII. LITIGII

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat înexemplare, din care astăzi , data semnării lui.

CONCEDENT,

**COMUNA FLOREȘTI
PRIMAR
BOGDAN-NICOLAE PIVARIU**

CONCESIONAR,

**DIRECTOR EXECUTIV
IOANA RALUCA DOJA**

VIZAT CFP

**CONSILIER JURIDIC
IOANA MIHAELA ȘEREȘ**

ACHIZIȚII PUBLICE

