

HOTĂRÂREA NR. _____

privind încheierea contractelor de concesiune a spațiilor cu destinația de cabinete medicale/cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.27668/2022, raportul nr.32135/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.32251/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune încheierea contractelor de concesiune a spațiilor cu destinația de cabinete medicale/cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară;

În conformitate cu prevederile Legii nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, Ordonanței Guvernului nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, Hotărârii de Guvern nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și art.841-843 Cod Civil;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, coroborat cu alin.6 lit. b și alin.7 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 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;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă încheierea contractelor de concesiune a spațiilor cu destinația de cabinete medicale/cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară, prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, începând cu data de 01.03.2022, până la data de 30.11.2028.
- Art.2.** Se aprobă modelul-cadru de contract de concesiune încheiat între Municipiul Craiova și medicii titulari/reprezențaii legali ai cabinetelor medicale, având ca obiect exploatarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Redevența lunară va fi stabilită conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.199/2016 referitoare la însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractele de concesiune, încheiate între Municipiul Craiova și medicii titulari/reprezențaii legali ai cabinetelor medicale prevăzuți la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și medicii titulari vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind încheierea contractelor de concesiune pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale/ cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.884/2004, privind concesiunea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.238/2004, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.85/2006, au fost încheiate contracte de concesiune între Consiliul Local al Municipiului Craiova și medicii de familie/medicii stomatologi/tehnicienii dentari care își desfășurau activitatea în spațiile cu destinația de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical, din cadrul celor 11 imobile situate în Craiova și Podari, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova.

Durata contractelor de concesiune a fost de până la 15 ani, cu posibilitatea de prelungire cu cel mult jumătate din durata inițială, conform Hotărârii Guvernului nr.884/2004.

Ținând cont că unele din aceste contracte de concesiune/închiriere au încetat, nemaiputând exista posibilitatea de prelungire, iar foștii deținători de contracte își desfășoară activitatea medicală în aceleași spații, achitând folosința acestora și având în vedere portofoliul de pacienți pe care îl dețin, este necesar ca autoritatea locală să asigure continuitatea serviciului medical, astfel ca medicii să își poată încheia contracte de furnizare de servicii medicale cu Casa de Asigurări de Sănătate Dolj.

Având în vedere cele relatate, propunem încheierea unor contracte de concesiune până la data de 30.11.2028 pentru spațiile menționate mai sus pentru toți medicii de familie/medicii stomatologi /tehnicienii dentari aflați în această situație .

Față de cele prezentate, având în vedere prevederile Legi nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, Ordonanța de Guvern nr.124/1998, Hotărârea de Guvern nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, art.841-843 Cod Civil , HCL nr.199/2016, precum și în conformitate cu prevederile cu art.108, lit b art.129, alin.2, lit.c coroborat cu alin.6, lit.b și alin.7, lit.c, art.139, alin.1 coroborat cu alin.3, lit.g art.154, alin.1, art.155, alin.5, lit.c, art.354, art.355 și art.362 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova încheierea contractelor de concesiune, pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale/ cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară, începând cu data de 01.03.2022 până la data de 30.11.2028.

PRIMAR,
Lia - Olguța VASILESCU

Director Executiv,
Cristian Ionuț GĂLEA

Șef Serviciu,
Victor COSTACHE

RAPORT

privind încheierea contractelor de concesiune pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale/ cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară

Cabinetul medical este unitatea cu sau fără personalitate juridică, furnizoare de servicii publice, de stat sau private, de asistență medicală umană preventivă, curativă, de recuperare și de urgență.

Serviciile de sănătate ale cabinetelor medicale se realizează de medici de medicină generală - medici de familie, medici stomatologi, medici specialiști și alte categorii de personal medical autorizat.

Potrivit Legii nr.95/2006, Art. 74. (1) Autoritățile administrației publice locale pot acorda facilități și stimulente aferente instalării unui medic, înființării și funcționării cabinetului de medicină de familie, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

(2) În baza dispozițiilor alin.(1), autoritățile administrației publice locale pot încheia cu reprezentantul legal al cabinetului de medicină de familie un contract civil în care să se consemneze drepturile și obligațiile părților.

Potrivit Ordonanței nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, utilizate în prezent pentru activități medicale, pot fi date în folosință gratuită, închiriate, concesionate ori vândute fără licitație publică cabinetelor medicale sau, după caz, unităților medico-sanitare cu personalitate juridică.

Bunurile vor putea fi concesionate, fără licitație publică, cabinetelor medicale sau, după caz, unităților medico-sanitare cu personalitate juridică, după finalizarea operațiunii de inventariere .

Potrivit Hotărârii Guvernului nr.884/2004, Art.2 "(1) Concesionarea imobilelor în care funcționează cabinetele medicale înființate conform Ordonanței Guvernului nr.124/1998, republicată, cu completările ulterioare, prevăzute la art.1 alin.(1), se face fără licitație publică și potrivit dispozițiilor prezentei hotărâri.

(2) Spațiile concesionate potrivit alin.(1) vor fi utilizate doar în scopul desfășurării de activități medicale."

Art. 4. (1) Concesionarea spațiilor se face în schimbul unei redevențe anuale, plătită de concesionar.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.884/2004, privind concesionarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, a Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Craiova nr.238/2004, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.85/2006, au fost încheiate contracte de concesiune între Consiliul Local al Municipiului Craiova și medicii de familie/medicii stomatologi/tehnicienii dentari care își desfășurau activitatea în spațiile cu destinația de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical, din cadrul celor 11 imobile, situate în Craiova și Podari, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova.

Conform clauzelor contractuale durata contractelor de concesiune a fost de până la 15 ani, cu posibilitatea de prelungire cu cel mult jumătate din durata inițială.

În contractele de concesiune redevența a fost stabilită de 1 euro/mp /an iar prin HCL nr. 199/26.05.2016 s-a aprobat însusirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale , proprietate privată a municipiului Craiova,

aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Contractele de concesiune au încetat prin ajungere la termen, nemaiputând fi prelungite, iar în urma solicitării reprezentanților legali ai cabinetelor medicale/ cabinete stomatologice/ laboratoare de tehnică dentară, de a intra în legalitate în spațiile în care și-au desfășurat activitatea medicală, s-au identificat următoarele situații :

1 dr. Kis Magdalena, medic titular al Cabinet Medical Individual dr. Kis Magdalena ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Craiova, Aleea Magnoliei nr 7, bl 160G ,ap.1

2 Conea Lidia, tehnician dentar al Cabinetului de Tehnica Dentară PFA Conea Lidia, ce funcționează în spațiu cu destinația de laborator dentar, situat în Craiova, bld. Oltenia nr. 41(Policlinica Stomatologică Craiovița),

3 Mîniosu Octavian-Sorin, tehnician dentar al Cabinetului de Tehnica Dentară PFA Mîniosu Octavian-Sorin , ce funcționează în spațiu cu destinația de laborator dentar, situat în Craiova, bld. Oltenia nr. 41(Policlinica Stomatologică Craiovița),

4 SC Cabinet Medical Dr. Oprescu Maria-Victoria SRL, reprezentată legal prin medic titular dr.Oprescu Maria-Victoria,ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Craiova, str. 1 Decembrie 1918,nr.14,(Micropoliclinica Brazda lui Novac),

5.dr. Lupu Virginia, medic titular al Cabinet Medical Individual dr. Lupu Virginia, ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical stomatologic, situat în Craiova, bld. Oltenia nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița)

6 SC Dr.Pătruțoiu Maria-Livia SRL, reprezentată legal prin medic titular dr. Pătruțoiu Maria-Livia, ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Craiova, Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16 A,(Micropoliclinica Craiovița Nouă)

7 dr. Popescu Veronica , medic titular al Cabinet Medical Individual dr. Popescu Veronica , ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical situat în Craiova,str. Horia nr. 5

8 dr.Dănciulescu Alina-Mihaela, medic titular al Cabinet Medical Individual dr. Dănciulescu Alina- Mihaela ,ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Craiova,str. Calea București nr.127 B, Bl.N1b, sc.1 ap.1

9. SC Santemednew SRL , reprezentată legal prin medic titular n dr. Tepuș Dumitru Cristian ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Craiova,str. Horia nr. 5

10 dr. Ioana Luiza- Adriana, medic titular al Cabinet Medical Individual dr. Ioana Luiza- Adriana ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Podari, str. Dispensarului nr. 3, bl.3, scara 2, parter

11. dr. Mihală Liliana, medic titular al SC Miha Holding S.R.L. ce funcționează în spațiul cu destinația de cabinet medical,situat în Craiova, Aleea Arh Duiliu Marcu nr.16 A,(Micropoliclinica Craiovița Nouă)

Titularii acestor contracte au achitat folosința spațiilor.

Având în vedere portofoliul de pacienți pe care îl dețin, este necesar ca autoritatea locală să asigure continuitatea serviciului medical, astfel ca medicii să își poată încheia contracte de furnizare de servicii medicale cu Casa de Asigurări de Sănătate Dolj, în caz contrar cetățenii nu vor mai putea beneficia de serviciile medicale.

Marea majoritate a contractelor de concesiune cu destinația de cabinete medicale/cabinete stomatologice au avut durata inițială de 15 ani și au fost prelungite cu jumătate din durata inițială , până la data de 30.11.2028. În vederea gestionării facile a contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate, propunem încheierea lor până la data de 30.11.2028.

Ținând cont de faptul că prin HCL nr. .199/26.05.2016, a fost înșușit raportul de evaluare pentru imobile în care își desfășoară activitatea toate cele 11 cabinete medicale ,propunem stabilirea redevenței la nivelul aprobat.

În raport de cele precizate și având în vedere scopul reglementării regimului juridic a spațiilor cu destinația de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical, a valorificării acestora și a

maximizării veniturilor la bugetul local, propunem încheierea unor contracte de concesiune până la data de 30.11.2028, pentru spațiile menționate mai sus, pentru toți medicii de familie/medicii stomatologi/tehnicienii dentari aflați în această situație, cu menținerea valorii redevenței așa cum a fost stabilită, conform HCL nr. 199/26.05.2016

Față de cele prezentate, având în vedere prevederile Legii nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, Ordonanța de Guvern nr.124/1998, Hotărârea de Guvern nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, art.841-843 Cod Civil, H.C.L. nr.199/2016, precum și în conformitate cu prevederile cu art.108, lit b, art.129, alin.2, lit.c coroborat cu alin.6, lit.b și alin.7, lit.c, art.139, alin.1 coroborat cu alin.3, lit.g art.154, alin.1, art.155, alin.5, lit.c, art.354, art.355 și art.362 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

-încheierea contractelor de concesiune a spațiilor cu destinația de cabinete medicale/cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară, prevăzute în Anexa 1 la prezentul raport începând cu data de 01.03.2022 până la data de 30.11.2028

-aprobarea modelului cadru de contract de concesiune încheiat între Municipiul Craiova și medicii titulari/reprezențații legali ai cabinetelor medicale, având ca obiect exploatarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, prevăzut în Anexa 2 la prezentul raport.

-redevența lunară va fi stabilită conform HCLnr.199/26.05.2016

-împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze contractele de concesiune, încheiate între Municipiul Craiova și medicii titulari/reprezențații legali ai cabinetelor medicale.

Director Executiv,

Cristian Ionuț GÂLEA

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Șef Serviciu,

Victor COSTACHE

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,

Cons.Radu Daniela

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

ANEXA 1

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)	Valoare redevență lei/mp/lună
1	CMI Dr. Dănciulescu Alina Mihaela	Calea Bucuresti nr.127B, bl.N1b, ap 1	25,59	14,70
2	S.C. Miha Holding S.R.L.	aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	21,2	16,80
3	S.C. Pătruțoiu Maria Livia S.R.L.	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	30,84	16,80
4	CMI Dr.Ioana Luiza Adriana	Podari, str. Dispensarului, nr.3, bl. 3, sc.2, parter	60,04	5,10
5	CMI Dr.Lupu Virginia	Bd. Oltenia, nr.41	17,25	16,30
6	PFA Conea Lidia	Bd. Oltenia, nr.41	33,23	16,30
7	PFA Mîniosu Octavian Sorin	Bd. Oltenia, nr.41	19,14	16,30
8	SC Cabinet Medical Dr. Oprescu Maria-Victoria SRL	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	39,34	15,70
9.	CMI dr. Kiss Magdalena	Aleea Magnoliei nr. 7, bl.160G, ap.1	18,35	16,00
10	S.C. Santemednew SRL	Str. Horia nr.5	30,61	15,70
11	CMI Dr.Popescu Veronica	Str. Horia, nr.5	19,94	15,70

CONTRACT DE CONCESIUNE
Încheiat astăzi,, la

1. Părțile contractante

1.1. **MUNICIPIUL CRAIOVA**, cu sediul în mun. Craiova, str. Târgului, nr.26, cod fiscal 4417214 reprezentat prin PRIMAR, în calitate de concedent,

și

1.2. (domiciliat în, CNP) medicul titular al cabinetului/reprezentantul legal al societății civile medicale/reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică, cu sediul social în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. 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 mp.

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.

3. Termenul

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

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

4. Redevența

4.1. Redevența este de, conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 199/26.05.2016.

4.2. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr., deschis la Banca;

- contul concesionarului nr., deschis la Banca

4.3. Plata redevenței se va efectua în două tranșe egale, astfel:

- tranșa I (afertă perioadei 01 ianuarie – 30 iunie) – până la 31 martie a fiecărui an;

- tranșa II (afertă perioadei 01 iulie – 31 decembrie) – până la 30 septembrie a fiecărui an.

4.4. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

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

5. 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 și în următoarele condiții:

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace 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 redevență pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere 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.

7. 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.

8. 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.

9. Răspunderea contractuală

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

10. 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 (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. 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 telex 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.

12. Litigii

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

13. Clauze finale

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

13.2. Presentul 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. Presentul contract de concesiune a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă

Concedent,
MUNICIPIUL CRAIOVA
prin PRIMAR,

Concesionar,
.....

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 32251 /10.02.2022

RAPORT

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 27668/07.02.2022 ;
- Raportul nr. 32135/ 10.02.2022 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire

Contracte, Agenți Economici;

- În temeiul Legii nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, O.G.

nr.124/1998, H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, art. 841-843 Cod Civil, H.C.L. nr. 199/2016 privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, precum și în conformitate cu prevederile cu art.108, lit b, art.129, alin.2, lit.c coroborat cu alin.6, lit.b și alin.7, lit.c, art.139, alin.1 coroborat cu alin.3, lit.g art.154, alin.1, art.155, alin.5, lit.c, art.354, art.355 și art.362 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,;

- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind:

- încheierea contractelor de concesiune a spațiilor cu destinația de cabinete medicale/cabinete stomatologice/laboratoare de tehnică dentară, prevăzute în Anexa 1 la prezentul raport, începând cu data de 01.03.2022 până la data de 30.11.2028;

- aprobarea modelului cadru de contract de concesiune încheiat între Municipiul Craiova și medicii titulari/reprezențaii legali ai cabinetelor medicale, având ca obiect exploatarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, prevăzut în Anexa 2 la prezentul raport.

- redevența lunară va fi stabilită conform H.C.L. nr.199/26.05.2016

- împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze contractele de concesiune, încheiate între Municipiul Craiova și medicii titulari/reprezențaii legali ai cabinetelor medicale.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu intocmitorul înscrisului

Semnatura:

**Intocmit,
cons. jur. Olga Georgescu**

Îmi asum responsabilitatea privind
legalitatea actului administrativ

Semnatura:



HOTĂRÂREA NR.199

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2016;

Având în vedere raportul nr.85047/2016 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, coroborat cu alin.5, lit. b, art.45, alin.3, art.61, alin.2, art.123, alin.1 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

2016

- Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței(lei/mp./lună) pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale la contractele de concesiune ale spațiilor cu destinația de cabinete medicale, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în imobilele în care se desfășoară activități de asistență medicală și identificate în anexele nr.2-12 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



PREȘEDINT

Dorel Cosmii

EAZĂ,
AR,
IANU

Data evaluării: 8 Ianuarie 2016
Data raportului: 18 Ianuarie 2016

Rova Partners SRL
Str. Gutuilor. Nr. 21

Dolj, Malu Mare, Romania

Tel: 0723187122

E-mail: marinvalentina@yahoo.com

Stimate Domn/ Doamna,

RE: STABILIREA CUANTUMULUI REDEVENTEI PENTRU SPATIILE CU DESTINATIE DE CABINETE MEDICALE, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CRAIOVA, AFLATE IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL

La cererea dumneavoastra exprimata prin Adresa nr.133398/08.09.2015, in concordanta cu contractul de prestari servicii nr. 112196/29.07.2015 si in conformitate cu Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004, am estimat quantumul redeventei pentru urmatoarele spatii proprietate privata a municipiului Craiova, aflate in administrarea Consiliului Local, in care se desfasoara activitate medicala si activitate medicala conexas:

Nr. crt.	Imobil	Adresa
1	Micropoliclinica Craiovita Noua	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A
2	Circa de adulti si pediatrie	Aleea Magnoliei nr.7, bl. 160G, ap.1
3	Policlinica Stomatologica Craiovita Noua	Bd. Oltenia, nr. 41
4	Cabinete medicale	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.1
5	Dispensar medical	Dr. Mihail Canciulescu nr.7, bl I39, ap.1
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14
7	Dispensar medical	Str. Horia nr.5
8	Cabinete medicale	Str. Oltet nr.5
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș, nr.15, bl. F11, sc.1, ap.1
10	Dispensar uman	Str.Constantin Gherghina, nr.62, Cemele
11	Dispensar uman	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter,

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „concesiunii euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizata în noile contracte de concesiune

Dreptul de proprietate evaluat este descris in secțiunea A, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare). El este considerat integral și nerestricțiv și se refera exclusiv la proprietatea ce face obiectul concesiunii. Se considera ca acest drept sta la baza calculului redeventei la concesionare de catre Primaria municipiului Craiova, în cadrul reperelor



contractuale existente in prezent (modelul-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotararii Guvernului nr. 884/2004 privind concesiunea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale).

La acest moment acestea sunt concesionate conform H.G. nr. 884/20045 (nivelul concesiunii - 1euro/mp/an- nu reprezintă nivelul de piață de la data semnării contractului de concesiune, ci o cotație stabilită pentru a sprijini comunitățile locale prin limitarea costului cu actul medical).

Conform solicitării s-a estimat cuantumul redevenței, înțelegând prin aceasta, chiria la "valoare de piață" (tip de valoare definită în standardele de evaluare ANEVAR, cu mențiunile specifice facute pe parcurs).

In acceptiunea standardelor de evaluare ANEVAR valoarea de piață reprezintă *„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*.

Totusi, fata de definiția „valorii de piață” există elemente specifice conditionale care provin din restrangerea cererii la utilizarea pentru cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari, deci la o utilizare limitata, impusa de proprietar (de legea pe care acesta o urmeaza). Aceste aspecte sunt detaliate la capitolul „Cea mai buna utilizare”.

Cuantumul redevenței s-a estimat luând in considerare ca imobilele fiind libere de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, considerandu-se dreptul integral al proprietarului.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia, informatiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum si scopul evaluării si caracteristicile proprietății supuse evaluării, in opinia noastra, cuantumul minim al redevenței, la data evaluării este:

Nr. crt.	Imobil	Adresa	Su (mp)	Cuantum estimat al redevenței (euro/mp/luna)	Cuantum estimat al redevenței (lei/mp/luna)
1	Micropoliclinica Craiova Noua	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	565,71	3,72	16,80
2	Circa de adulti si pediatrie	Aleea Magnoliei nr.7, bl. 160G, ap.1	49,81	3,54	16,00
3	Policlinica Stomatologica Craiova Noua	Bd. Oltenia, nr. 41	387,13	3,60	16,30
4	Cabinete medicale	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.1	126,19	3,24	14,70
5	Dispensar medical	Dr. Mihail Canciulescu nr.7, bl I39, ap.1	76,71	2,62	11,90
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	491,75	3,47	15,70
7	Dispensar medical	Str. Horia nr.5	250,27	3,47	15,70



8	Cabinete medicale	Str. Oltet nr.5	368,85	2,34	10,60
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș, nr.15, bl. F11, sc.1, ap.1	51,46	3,24	14,70
10	Dispensar uman	Str.Constantin Gherghina, nr.62, Cernele	82,82	0,90	4,30
11	Dispensar uman	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter	172,36	1,13	5,10

Curs valutar la data de 08.01.2016: 1 Euro= 4,5275 Lei

Valorile exprimate de noi pot sta la baza contractelor de concesiune.

Mențiuni suplimentare:

- ✓ Raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente anului 2015 -ianuarie 2016;
- ✓ Valorile atașate sunt exclusiv pentru utilizarea prezentă-limitativă (prin care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităților medicale în interesul comunității), considerată a fi păstrată pe mai departe;
- ✓ Valorile atribuite componentelor imobiliare sunt atașate exclusiv dreptului de proprietate evaluat (considerat a se transmite prin concesiune) și definit la capitolul corespunzător;
- ✓ În estimarea redevenței s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă redevența se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- ✓ În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de către Concesionari în unele dintre spațiile subiect, ci doar de starea tehnică uzuală datorată proprietarului;
- ✓ Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- ✓ Valoarea care stă la baza calculării redevenței este atașată imobilului, deci redevența se referă la suprafața utilă totală a spațiului (cabinete și spații comune);
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valoarea este subiectivă.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Semnat în numele Rova Partners,
Valentina Marin,
 Membru titular ANEVAR

