

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. /

**privind exploatarea unui spațiu cu destinația de cabinete medicale, aflat într-un imobil
aparținând proprietății private a UAT Orașul Chișineu-Criș**

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Concedentul

(1) Unitatea administrativ-teritorială Orașul Chișineu-Criș, cu sediul în Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 97, Județul Arad,, cod fiscal 3519283, cont, deschis la Trezoreria, reprezentată legal prin Primar GULEȘ Ovidiu-Ioan, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. /, denumită în continuare Concedentul.

(2) Concedentul acționează în exercitarea atribuțiilor de administrare a bunurilor aparținând proprietății private a UAT și în vederea asigurării continuității serviciilor medicale pentru populație.

Art. 2. Concesionarul

(1), cu sediul profesional/sediul social în, cod fiscal/CUI/CIF, număr de înregistrare în Registrul unic al cabinetelor medicale/registrul comerțului, reprezentat prin, având calitatea de medic titular/reprezentant legal societății civile medicale/reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică, denumit în continuare Concesionarul.

(2) Concesionarul declară că are dreptul legal de a desfășura activități medicale în condițiile legii, că deține sau va obține toate avizele, autorizațiile, certificatele, parafele, asigurările profesionale și documentele necesare funcționării activității medicale în spațiul concesionat.

(3) Concesionarul își asumă că menținerea calității profesionale și administrative necesare desfășurării activității medicale reprezintă condiție esențială pentru executarea prezentului contract.

CAPITOLUL II. TEMEIUL LEGAL ȘI ACTELE CARE STAU LA BAZA CONTRACTULUI

Art. 3. Temeiul legal principal și temeiul legal complementar

(1) Prezentul contract se încheie în temeiul dispozițiilor speciale privind concesionarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Modelul contractual are în vedere modelul-cadru aprobat prin Ordinul nr. 946/2004 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, actualizat și completat cu clauze specifice situației juridice a bunului, interesului patrimonial al UAT și cadrului normativ actual.

(3) În completare, prezentul contract se interpretează și se execută cu respectarea dispozițiilor incidente din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în special regulile

privind administrarea bunurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale, regimul hotărârilor autorității deliberative, competențele autorităților administrației publice locale și principiile aplicabile concesiunii bunurilor.

(4) În măsura în care există diferențe între dispozițiile speciale și dispozițiile generale, prevalează reglementarea specială în materia spațiilor cu destinația de cabinete medicale, iar dispozițiile generale se aplică numai în completare, în măsura compatibilității.

Art. 4. Actele administrative și documentele anexă

(1) Contractul se încheie în baza următoarelor acte și documente:

- Hotărârea Consiliului Local nr. / privind aprobarea concesiunii directe a spațiului cu destinația de activitate medicală;
- referatul de aprobare și raportul compartimentului de specialitate;
- documentația de fundamentare a concesiunii, după caz;
- raportul de evaluare/nota de calcul privind redevența, după caz;
- extrasul de carte funciară și/sau documentele cadastrale;
- procesul-verbal de identificare a spațiului;
- inventarul bunurilor, dacă este cazul;
- planul/schița spațiului concesionat;
- dovada calității profesionale și a dreptului de funcționare ale Concesionarului;
- orice alte avize, aprobări sau documente impuse de lege ori de Concedent.

(2) Anexele la prezentul contract fac parte integrantă din acesta și au aceeași forță juridică, în măsura în care nu contravin clauzelor contractuale principale sau actelor administrative de aprobare.

(3) În caz de neconcordanță între contract și hotărârea Consiliului Local de aprobare, prevalează hotărârea Consiliului Local, cu obligația părților de a modifica fără întârziere contractul pentru punerea lui în acord cu actul administrativ.

CAPITOLUL III. DEFINIȚII ȘI PRINCIPII DE INTERPRETARE

Art. 5. Definiții

În sensul prezentului contract, termenii de mai jos au următoarele înțelesuri:

(1) Bun concesionat - spațiul/imobilul identificat în prezentul contract și în anexele sale, împreună cu părțile aferente, instalațiile, dotările fixe și, după caz, bunurile mobile date în folosință.

(2) Spațiu cu destinația de activitate medicală - spațiul destinat desfășurării activităților medicale autorizate potrivit legii, inclusiv activități conexe actului medical, numai în limitele aprobate de Concedent și de autoritățile competente.

(3) Redevență - suma datorată de Concesionar Concedentului pentru dreptul de exploatare a bunului concesionat.

(4) Lucrări - orice intervenție asupra spațiului, inclusiv reparații, amenajări, reconfigurări, modernizări, bransamente, instalații, modificări ale circuitelor funcționale sau ale destinației unor încăperi.

(5) Neconformitate - orice încălcare a contractului, a destinației spațiului, a obligațiilor legale sau a măsurilor dispuse de Concedent.

(6) Caz de reziliere - situația expres prevăzută în contract sau în lege care permite Concedentului să înceteze contractul înainte de termen.

Art. 6. Principii de interpretare

(1) Contractul se interpretează în sensul asigurării folosinței bunului potrivit destinației aprobate, protejării proprietății UAT și menținerii caracterului medical al activității.

(2) Nicio clauză nu poate fi interpretată în sensul dobândirii de către Concesionar a unui drept de proprietate, drept real principal sau drept preferențial asupra bunului, altul decât dreptul de exploatare născut din concesiune.

(3) Tolerarea temporară de către Concedent a unei neconformități nu echivalează cu renunțarea la dreptul de a solicita remedierea, penalități, despăgubiri sau rezilierea contractului.

(4) Orice drept al Concesionarului se exercită numai în limitele contractului, ale hotărârii de aprobare precum și ale legislației aplicabile.

CAPITOLUL IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 7. Obiectul concesiunii

(1) Concedentul transmite Concesionarului, cu titlu de concesiune, dreptul de exploatare a spațiului cu destinația de activitate medicală situat în Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 95, compus din cabinete medicale și spații comune (sală de așteptare, spațiu deșeuri, grup sanitar personal și pacienți), în suprafață utilă de mp, identificat în cartea funciară nr. 300980 Chișineu-Criș, nr. cadastral/topografic 167 Chișineu-Criș, aparținând proprietății private a U.A.T. Orașul Chișineu-Criș.

(2) Spațiul se predă în starea tehnică și juridică existentă la data predării, pe bază de proces-verbal de predare-primire, cu menționarea expresă a stării fiecărei încăperi, a instalațiilor, a eventualelor degradări, a contoarelor și a bunurilor aferente.

(3) Dreptul transmis Concesionarului este un drept de exploatare temporară și condiționată a bunului, în scopul desfășurării activității medicale autorizate.

(4) Contractul conferă Concesionarului dreptul de a solicita intabularea dreptului de concesiune asupra imobilului, cu acordul expres al Concedentului și cu respectarea actului administrativ de aprobare.

Art. 8. Destinația exclusivă a spațiului

(1) Spațiul se utilizează exclusiv pentru desfășurarea activității medicale constând în prestarea serviciilor medicale, potrivit autorizațiilor și avizelor legale.

(2) Este interzisă utilizarea spațiului pentru activități comerciale, administrative, de depozitare, locuire, activități conexe neautorizate sau orice alte activități care nu au fost aprobate expres de Concedent.

(3) Activitățile conexe actului medical pot fi desfășurate numai dacă sunt prevăzute de legislația aplicabilă, sunt autorizate și nu modifică destinația principală a spațiului.

(4) Schimbarea destinației spațiului, chiar parțială sau temporară, constituie încălcare esențială a contractului și dă dreptul Concedentului să dispună rezilierea.

Art. 9. Spațiile de folosință comună și cheltuielile aferente

(1) Dacă spațiul concesionat se află într-un imobil cu mai mulți utilizatori, Concesionarul are dreptul de a utiliza, în condiții normale, spațiile comune necesare accesului și funcționării cabinetului/cabinetelor medicale.

(2) Concesionarul va suporta cota-parte din cheltuielile comune aferente imobilului, inclusiv întreținere, curățenie, energie electrică pe spații comune, apă, canal, încălzire, deșeuri, pază, administrare, reparații comune și orice alte cheltuieli aprobate de Concedent sau rezultate din funcționarea imobilului.

(3) Cota-parte se stabilește în funcție de suprafața utilizată, consum, număr de utilizatori sau alt criteriu obiectiv aprobat de Concedent.

(4) Refuzul de plată a cheltuielilor comune echivalează cu neexecutarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL V. DURATA CONCESIUNII

Art. 10. Durata contractului

(1) Contractul se încheie pe durata de 15 ani, începând cu data de 01.07.2026 și până la data de 01.07.2041.

(2) Durata contractului este stabilită prin hotărârea Consiliului Local și nu poate fi modificată decât prin act administrativ adoptat de autoritatea competentă, urmat de act adițional.

(3) Intrarea în vigoare a contractului este condiționată de semnarea de către ambele părți și de predarea efectivă a spațiului, dacă părțile nu prevăd altfel.

Art. 11. Prolungirea contractului

(1) Prolungirea contractului nu operează tacit și nu poate fi prezumată din continuarea folosinței spațiului după expirarea duratei.

(2) Concesionarul poate solicita prelungirea contractului cu cel puțin 60 de zile înainte de expirare.

(3) Prolungirea se poate aproba numai prin hotărâre a Consiliului Local, cu verificarea prealabilă a îndeplinirii obligațiilor contractuale, a achitării integrale a redevenței și a menținerii destinației medicale.

(4) Concedentul are dreptul de a refuza prelungirea dacă interesul public local, situația patrimonială a imobilului, nevoile administrative ale UAT sau conduita contractuală a Concesionarului justifică acest refuz.

CAPITOLUL VI. REDEVENȚA ȘI OBLIGAȚIILE FINANCIARE

Art. 12. Redevența

(1) Pentru dreptul de exploatare a spațiului, Concesionarul datorează Concedentului o redevență în cuantum de 1 euro/mp/an, în primii 5 ani (echivalent în lei la cursul de schimb valutar oficial al BNR din ziua plății), în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (2) din H.G. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

(2) 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.

(3) Redevența se datorează de la data predării spațiului, indiferent de data obținerii avizelor, autorizațiilor sau de data începerii efective a activității, cu excepția cazului în care hotărârea de aprobare prevede expres altfel.

(4) Redevența a fost stabilită prin H.G. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr./....., cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

(5) Redevența se face venit la bugetul local al UAT Orașul Chișineu-Criș, dacă actul administrativ de aprobare nu prevede alt regim legal.

Art. 13. Plata redevenței

(1) Redevența se achită anual, până la data de 31 martie a fiecărui an pentru care se datorează. În primul an, redevența se plătește până la data de 30.09.2026.

(2) Plata se efectuează în contul indicat de Concedent:

(3) Concesionarul are obligația de a menține evidența plăților și de a prezenta dovada achitării la solicitarea Concedentului.

(4) Întârzierea emiterii unei facturi/note de plată, dacă se utilizează un asemenea document, nu înlătură obligația Concesionarului de plată la termen, în măsura în care cuantumul și scadența sunt determinate prin contract.

Art. 14. Actualizarea redevenței

(1) Redevența se actualizează anual, de drept, cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior sau cu un alt indicator aprobat prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) Actualizarea se aplică începând cu data publicării ratei inflației de către INS în fiecare an, fără a fi necesar acordul Concesionarului, dacă formula de actualizare a fost aprobată prin contract și prin hotărârea Consiliului Local.

(3) Concedentul poate propune modificarea redevenței în situația în care intervin modificări legislative, economice, urbanistice, tehnice sau patrimoniale care justifică reevaluarea valorii de exploatare a bunului.

(4) Refuzul nejustificat al Concesionarului de a semna actul adițional necesar punerii în aplicare a unei hotărâri legale a Consiliului Local constituie neexecutare contractuală.

Art. 15. Penalități, accesorii și recuperarea creanțelor

(1) Pentru neachitarea la termen a redevenței sau a altor sume datorate, Concesionarul datorează penalități/majorări de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația aplicabilă creanțelor bugetare locale ori, după caz, în cuantumul aprobat prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) Plata parțială se impută mai întâi asupra accesoriilor, cheltuielilor de recuperare și penalităților, iar ulterior asupra debitului principal, dacă legea nu prevede altfel.

(3) Sumele datorate în temeiul contractului pot fi recuperate de Concedent potrivit procedurilor legale aplicabile creanțelor bugetare și contractuale.

(4) Concedentul poate condiționa orice aviz, acord, prelungire sau modificare contractuală de achitarea integrală a obligațiilor financiare restante.

Art. 16. Garanția contractuală

(1) Pentru protejarea intereselor patrimoniale ale UAT, Concesionarul constituie, până cel târziu la data predării spațiului, o garanție contractuală reprezentând echivalentul unui an de redevență (în lei la cursul de schimb valutar oficial al BNR din ziua plății).

(2) Garanția poate fi constituită prin virament bancar, scrisoare de garanție bancară, instrument de garantare emis de o instituție autorizată sau altă modalitate aprobată de Concedent.

(3) Concedentul poate executa garanția pentru acoperirea redevențelor restante, penalităților, utilităților neachitate, prejudiciilor produse spațiului, cheltuielilor de eliberare a spațiului sau altor obligații nerespectate.

(4) Executarea garanției nu limitează dreptul Concedentului de a solicita diferența de prejudiciu și nu împiedică rezilierea contractului.

(5) Concesionarul are obligația de a reîntregi garanția în termen de 60 de zile de la notificarea Concedentului.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 17. Drepturi generale ale Concedentului

Concedentul are următoarele drepturi:

- să urmărească respectarea destinației spațiului;
- să verifice modul de exploatare, întreținere și conservare a bunului;
- să solicite documente privind activitatea desfășurată în spațiu, în limitele legii;
- să stabilească măsuri de remediere a neconformităților;
- să constate încălcarea obligațiilor contractuale;
- să aplice penalități și să recupereze prejudiciile;
- să refuze prelungirea contractului în cazul conduitei contractuale necorespunzătoare;
- să solicite rezilierea sau să dispună rezilierea în condițiile contractului și ale legii;
- să recupereze spațiul la încetarea contractului.

Art. 18. Dreptul de control

(1) Concedentul, prin reprezentanții săi împuterniciți, are dreptul de a verifica spațiul concesionat, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, cu excepția situațiilor urgente.

(2) Controlul poate viza starea tehnică a spațiului, destinația folosinței, existența autorizațiilor, lucrările realizate, respectarea obligațiilor privind utilitățile, protecția imobilului și îndeplinirea măsurilor dispuse anterior.

(3) Concesionarul are obligația de a permite accesul reprezentanților Concedentului și de a pune la dispoziție documentele relevante, cu respectarea confidențialității datelor medicale ale pacienților.

(4) Refuzul accesului, obstrucționarea controlului sau furnizarea de informații incomplete ori nereale constituie încălcare gravă a contractului.

Art. 19. Măsuri dispuse de Concedent

(1) În urma controlului, Concedentul poate întocmi proces-verbal de constatare și poate stabili măsuri de remediere, cu termene clare.

- (2) Concesionarul este obligat să execute măsurile dispuse în termenul indicat, dacă acestea sunt legale, proporționale și legate de obiectul concesiunii.
- (3) Neîndeplinirea măsurilor în termen constituie caz de neexecutare contractuală și poate atrage penalități, executarea garanției sau rezilierea.
- (4) În situații de risc pentru bun, pentru siguranța imobilului sau pentru sănătatea publică, Concedentul poate solicita încetarea imediată a activităților neconforme până la remedierea situației.

CAPITOLUL VIII. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art. 20. Predarea spațiului

- (1) Concedentul are obligația de a preda Concesionarului spațiul identificat în contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
- (2) Procesul-verbal va cuprinde descrierea spațiului, starea tehnică, inventarul bunurilor, citirea contoarelor, eventualele observații și fotografii anexate, după caz.
- (3) Semnarea procesului-verbal de către Concesionar valorează acceptarea stării spațiului, cu excepția viciilor ascunse constatate ulterior și notificate în termen rezonabil.

Art. 21. Asigurarea folosinței

- (1) Concedentul va asigura Concesionarului folosința spațiului pe durata contractului, în limitele destinației aprobate și cu respectarea obligațiilor contractuale.
- (2) Concedentul nu răspunde pentru imposibilitatea funcționării cabinetului/cabinetelor cauzată de neobținerea autorizațiilor de către Concesionar, de conduita acestuia sau de modificări legislative aplicabile activității medicale.
- (3) Concedentul nu garantează un anumit nivel de venit, număr de pacienți, contractare cu casele de asigurări de sănătate sau oportunitate economică a activității Concesionarului.
- (4) Concedentul își asumă obligația de a răspunde în termen de 30 de zile la solicitările scrise ale Concesionarului privind acordul pentru investiții, îmbunătățiri sau alte modificări ale spațiului; tăcerea Concedentului nu valorează acceptare

CAPITOLUL IX. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 22. Dreptul de exploatare

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata spațiul concesionat numai pentru activitatea medicală autorizată și numai pe durata contractului.
- (2) Concesionarul poate utiliza instalațiile, dotările fixe și spațiile comune strict în măsura necesară desfășurării activității aprobate.
- (3) Concesionarul are dreptul de a solicita Concedentului acorduri pentru lucrări, modernizări sau adaptări ale spațiului, fără ca solicitarea să creeze obligația Concedentului de a le aproba.

Art. 23. Dreptul de a solicita clarificări și acorduri

- (1) Concesionarul poate solicita Concedentului clarificări privind modul de executare a contractului, obligațiile privind spațiile comune, investițiile sau avizele necesare.
- (2) Orice acord al Concedentului trebuie să fie scris. Tăcerea Concedentului nu valorează acceptare.

(3) Acordurile punctuale nu modifică durata, redevența, destinația sau obiectul contractului decât dacă sunt aprobate conform legii și formalizate prin act adițional, după caz.

CAPITOLUL X. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 24. Obligații esențiale

Concesionarul are următoarele obligații esențiale:

- să utilizeze spațiul exclusiv potrivit destinației aprobate;
- să desfășoare activitate medicală autorizată și efectivă;
- să achite redevența și toate obligațiile financiare la termen;
- să asigure echipa medicală și dotarea cu aparatură medicală necesară desfășurării activității medicale propuse;
- să execute amenajarea interioară a spațiului pentru asigurarea condițiilor legale necesare;
- să întrețină spațiul și să îl păstreze în stare corespunzătoare;
- să nu transmită folosința spațiului către terți fără acordul expres al Concedentului, dacă legea permite;
- să nu schimbe destinația spațiului;
- să nu execute lucrări fără acordul prealabil scris al Concedentului;
- să respecte toate normele sanitare, PSI, SSM, protecția mediului și urbanism;
- să permită accesul în vederea efectuării controlului din partea Concedentului;
- să predea spațiul la încetarea contractului în condițiile stabilite.

Art. 25. Autorizații, avize și răspundere profesională

(1) Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, autorizațiile, aprobările, certificatele și documentele necesare desfășurării activității medicale.

(2) Concesionarul are obligația de a menține valabilitatea acestora pe întreaga durată a contractului și de a le prezenta Concedentului la solicitare.

(3) Pierderea, suspendarea, anularea sau neprelungirea dreptului de a desfășura activitate medicală trebuie notificată Concedentului în termen de maximum 30 de zile.

(4) Concesionarul răspunde exclusiv pentru actul medical, pentru respectarea normelor profesionale, pentru relația cu pacienții și pentru orice prejudiciu produs terților prin activitatea desfășurată.

Art. 26. Utilități, cheltuieli și întreținere

(1) Concesionarul suportă toate cheltuielile generate de utilizarea spațiului, inclusiv energie electrică, gaze, apă, canal, salubritate, încălzire, internet, telefonie, curățenie, dezinsecție, dezinfecție, pază, administrare și alte servicii necesare.

(2) Dacă utilitățile nu sunt contorizate separat, Concesionarul va achita cota stabilită de Concedent sau de administratorul imobilului, pe baza unui criteriu obiectiv.

(3) Concesionarul are obligația de a efectua, pe cheltuiala sa, reparațiile curente, igienizările, întreținerea instalațiilor folosite și toate lucrările necesare menținerii spațiului în stare funcțională.

(4) Reparațiile capitale, lucrările asupra structurii de rezistență sau intervențiile majore asupra instalațiilor comune se vor efectua numai cu aprobarea Concedentului și în condițiile stabilite de acesta.

Art. 27. Obligația de conservare a bunului

- (1) Concesionarul este obligat să folosească spațiul cu prudență și diligență unui bun administrator.
- (2) Concesionarul răspunde pentru degradările produse din culpa sa, a personalului propriu, a colaboratorilor, pacienților sau oricăror persoane cărora le-a permis accesul în spațiu.
- (3) Concesionarul are obligația de a anunța imediat Concedentul cu privire la orice avarie, infiltrație, degradare, risc tehnic, incendiu, incident de securitate sau situație care poate afecta bunul.
- (4) În caz de urgență, Concedentul poate interveni pentru limitarea pagubelor, urmând ca sumele aferente să fie recuperate de la Concesionar dacă situația îi este imputabilă acestuia.

Art. 28. Asigurări

- (1) Concesionarul are obligația de a încheia și menține, pe durata contractului, polițe de asigurare pentru răspunderea profesională, răspunderea civilă față de terți și, dacă se impune prin HCL/contract, pentru riscuri privind bunurile utilizate.
- (2) Concedentul poate solicita prezentarea polițelor și a dovezilor de plată a primelor de asigurare.
- (3) Lipsa asigurărilor obligatorii sau neprezentarea dovezilor în termen constituie neexecutare contractuală.

Art. 29. Protecția datelor, confidențialitate și arhivare

- (1) Concesionarul răspunde integral pentru respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal și confidențialitatea informațiilor medicale.
- (2) Concedentul nu preia, nu gestionează și nu răspunde pentru documentele medicale ale pacienților Concesionarului, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.
- (3) La încetarea contractului, Concesionarul are obligația de a elibera spațiul fără a abandona documente, arhive, deșeuri medicale, substanțe, materiale sau echipamente.

Art. 30. Deșeuri medicale și protecția mediului

- (1) Concesionarul are obligația de a gestiona deșeurile rezultate din activitatea medicală potrivit legislației aplicabile, exclusiv pe cheltuiala sa.
- (2) Concesionarul va încheia contracte cu operatori autorizați pentru colectarea, transportul și eliminarea deșeurilor medicale, dacă activitatea desfășurată generează asemenea deșeuri.
- (3) Este interzisă depozitarea deșeurilor medicale în spațiile comune, în spații neautorizate sau în condiții care pot afecta sănătatea publică ori imobilul.
- (4) Concesionarul răspunde pentru orice sancțiune, prejudiciu sau măsură dispusă de autorități ca urmare a nerespectării acestor obligații.

CAPITOLUL XI. LUCRĂRI, INVESTIȚII ȘI MODERNIZĂRI

Art. 31. Regula acordului prealabil

- (1) Concesionarul nu poate efectua lucrări de construcții, recompartimentări, modificări ale circuitelor, schimbări de instalații, bransamente, amenajări speciale sau modernizări fără acordul prealabil scris al Concedentului.

(2) Solicitarea de aprobare va include descrierea lucrărilor, justificarea medicală/funcțională, documentația tehnică, avizele necesare, termenul de execuție, impactul asupra imobilului și regimul juridic al investiției.

(3) Concedentul poate refuza lucrările care afectează integritatea imobilului, siguranța, destinația, valoarea patrimonială, spațiile comune, drepturile altor utilizatori sau interesul UAT.

(4) Acordul Concedentului nu exonerează Concesionarul de obligația obținerii autorizațiilor prevăzute de lege.

Art. 32. Regimul investițiilor

(1) Investițiile și îmbunătățirile efectuate de Concesionar se realizează pe riscul și cheltuiala acestuia, dacă părțile nu convin altfel prin act aprobat conform legii.

(2) Concesionarul nu are dreptul la compensarea investițiilor cu redevența, la reducerea redevenței sau la despăgubiri, decât dacă aceste drepturi au fost aprobate expres prin hotărâre a Consiliului Local.

(3) La încetarea contractului, lucrările, amenajările și îmbunătățirile încorporate în imobil rămân în proprietatea UAT, fără plată, dacă nu se prevede expres altfel prin act administrativ.

(4) Lucrările neautorizate pot fi desființate pe cheltuiala Concesionarului, la solicitarea Concedentului.

Art. 33. Recepția lucrărilor

(1) Lucrările aprobate se recepționează în prezența reprezentanților Concedentului, pe bază de proces-verbal.

(2) Concesionarul va transmite Concedentului documentele tehnice, garanțiile, certificatele, autorizațiile și orice alte documente privind lucrările executate.

(3) Recepția de către Concedent are scop patrimonial și administrativ și nu înlocuiește recepțiile sau avizele cerute de legislația în construcții, sănătate publică, securitate la incendiu sau alte domenii.

CAPITOLUL XII. REGIMUL BUNURILOR ȘI INVENTARUL

Art. 34. Inventarul bunurilor

(1) Bunurile mobile, dotările, instalațiile și echipamentele aparținând Concedentului și date în folosința Concesionarului sunt prevăzute în Anexa nr. 2 - Inventarul bunurilor.

(2) Inventarul va cuprinde denumirea bunurilor, cantitatea, starea tehnică, valoarea de inventar, numărul de inventar, dacă există, și observațiile părților.

(3) Concesionarul răspunde pentru bunurile primite și are obligația de a le restitui la încetarea contractului, în stare corespunzătoare uzurii normale.

(4) Lipsurile, degradările sau înlocuirile neautorizate se impută Concesionarului.

Art. 35. Bunurile proprii ale Concesionarului

(1) Bunurile aduse de Concesionar în spațiu rămân proprietatea acestuia, dacă nu sunt încorporate în imobil și dacă nu există o convenție contrară aprobată de Concedent.

(2) Concesionarul are obligația de a-și ridica bunurile proprii la încetarea contractului, în termenul stabilit de Concedent.

(3) Bunurile neridicate în termen pot fi depozitate, evacuate sau valorificate potrivit legii, pe cheltuiala Concesionarului, după notificarea acestuia.

CAPITOLUL XIII. INTERDICȚII ȘI LIMITĂRI

Art. 36. Interdicția transmiterii folosinței

(1) Concesionarul nu poate subconcesiona, cesiona, închiria, a da în comodat, asocia în participațiune, pune la dispoziție sau transmite sub orice formă, total sau parțial, folosința spațiului către terți, fără acordul expres al Concedentului și numai dacă legea permite.

(2) Colaborarea profesională cu alți medici sau personal medical se poate realiza numai cu respectarea legislației privind cabinetele medicale și fără a transforma colaborarea într-o transmitere neautorizată a folosinței spațiului.

(3) Orice formă de utilizare a spațiului de către persoane neaprobate, în afara cadrului legal al activității medicale, constituie încălcare gravă a contractului.

Art. 37. Interdicții speciale

Concesionarului îi este interzis:

- să schimbe destinația spațiului;
- să desfășoare activități neautorizate;
- să depoziteze materiale inflamabile, toxice sau periculoase în afara cadrului legal;
- să afecteze spațiile comune sau accesul altor utilizatori;
- să modifice instalațiile fără acord;
- să blocheze căile de evacuare;
- să instaleze firme, reclame sau echipamente exterioare fără acordul Concedentului și fără autorizațiile necesare;
- să producă prejudicii imaginii, patrimoniului sau intereselor UAT.

CAPITOLUL XIV. CONTINUITATEA ACTIVITĂȚII MEDICALE

Art. 38. Utilizarea efectivă a spațiului

(1) Concesionarul are obligația de a utiliza efectiv spațiul pentru activitatea medicală aprobată.

(2) Neutilizarea spațiului pentru o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, fără acordul prealabil al Concedentului și fără justificare obiectivă, constituie motiv de reziliere.

(3) Suspendarea activității medicale trebuie notificată Concedentului în termen de maximum 30 de zile, cu indicarea cauzei, duratei estimate și măsurilor de reluare a activității.

(4) Concedentul poate solicita documente justificative privind continuitatea activității, în măsura în care acestea nu afectează confidențialitatea actului medical.

Art. 39. Pierderea calității profesionale

(1) Pierderea, suspendarea sau restrângerea dreptului Concesionarului de a desfășura activitate medicală afectează esențial contractul.

(2) În cazul în care Concesionarul nu mai îndeplinește condițiile legale pentru funcționarea cabinetului/activității medicale, Concedentul poate dispune rezilierea contractului.

(3) Concesionarul nu poate invoca pierderea autorizației sau suspendarea activității ca motiv pentru neplata redevenței, cu excepția cazurilor în care legea sau Concedentul dispune expres altfel.

CAPITOLUL XV. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 40. Răspunderea Concesionarului

(1) Concesionarul răspunde pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

(2) Concesionarul datorează despăgubiri pentru orice prejudiciu produs Concedentului, inclusiv degradări, pierderi, sancțiuni aplicate UAT din culpa Concesionarului, costuri de remediere, cheltuieli de evacuare, cheltuieli de judecată și pierderi de redevență.

(3) Concesionarul răspunde pentru fapta personalului propriu, colaboratorilor, subcontractanților, pacienților sau persoanelor introduse în spațiu cu acordul său.

(4) Răspunderea contractuală nu exclude răspunderea contravențională, civilă, administrativă, disciplinară sau penală, după caz.

Art. 41. Răspunderea Concedentului

(1) Concedentul răspunde pentru neexecutarea obligațiilor sale contractuale, în limitele legii și ale prezentului contract.

(2) Concedentul nu răspunde pentru prejudicii cauzate de neîndeplinirea obligațiilor legale de către Concesionar, de neobținerea avizelor, de actul medical, de conduita personalului Concesionarului sau de decizii ale altor autorități publice competente.

CAPITOLUL XVI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 42. Cazuri de încetare

Contractul încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei pentru care a fost încheiat dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- 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;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- 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;
- schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.
- prin acordul scris al părților, aprobat conform competențelor legale;
- prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor;

- prin denunțare în cazurile prevăzute de lege sau de contract;
- prin încetarea dreptului Concesionarului de a desfășura activitate medicală;
- prin desființarea sau radierea formei de organizare medicală, dacă activitatea nu poate continua legal;
- în alte cazuri prevăzute de lege, hotărârea de aprobare sau prezentul contract.

Art. 43. Rezilierea pentru neexecutare

(1) Concedentul poate rezilia contractul în cazul încălcării obligațiilor esențiale de către Concesionar.

(2) Constituie cazuri de reziliere, fără a se limita la acestea:

- neplata redevenței sau a altor obligații financiare timp de 1 (unu) an;
- schimbarea destinației spațiului;
- neutilizarea efectivă a spațiului;
- pierderea autorizației sau a dreptului de exercitare a activității medicale;
- transmiterea neautorizată a folosinței către terți;
- refuzul accesului în vederea efectuării controlului din partea Concedentului;
- executarea de lucrări fără acord;
- degradarea spațiului;
- nerespectarea măsurilor de remediere;
- încălcarea obligațiilor privind deșeurile medicale, PSI, SSM sau protecția mediului;
- neconstituirea sau nereîntregirea garanției contractuale.

(3) Dacă neexecutarea poate fi remediată, Concedentul va notifica Concesionarul și va acorda un termen de remediere de 30 de zile.

(4) Dacă neexecutarea este gravă, repetată, produce prejudicii sau afectează destinația bunului, Concedentul poate proceda la reziliere fără acordarea unui termen suplimentar, în măsura permisă de lege.

Art. 44. Procedura de reziliere

(1) Rezilierea se comunică în scris Concesionarului, cu indicarea temeiului contractual, a faptelor constatate și a datei de la care contractul încetează.

(2) În cazul în care este necesară adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local, rezilierea va produce efecte în condițiile actului administrativ adoptat.

(3) Contestarea rezilierii nu suspendă obligația Concesionarului de a achita redevența, penalitățile și sumele datorate până la predarea efectivă a spațiului, cu excepția cazului în care instanța dispune altfel.

(4) Rezilierea nu înlătură dreptul Concedentului de a solicita despăgubiri.

Art. 45. Predarea spațiului la încetare

(1) La încetarea contractului, indiferent de cauză, Concesionarul are obligația de a preda spațiul liber de persoane și bunuri, curat, igienizat, în stare corespunzătoare folosinței normale și cu toate cheile, cartelele, documentele tehnice și bunurile primite.

(2) Predarea se face pe bază de proces-verbal, cu verificarea stării spațiului, inventarului și contoarelor.

(3) Dacă Concesionarul refuză predarea, nu se prezintă sau nu eliberează spațiul, Concedentul poate utiliza toate mijloacele legale pentru recuperarea bunului și a prejudiciilor.

(4) Pentru perioada cuprinsă între încetarea contractului și predarea efectivă, Concesionarul datorează o sumă echivalentă cu redevența actualizată, penalități și, după caz, daune pentru lipsa de folosință.

CAPITOLUL XVII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 46. Acte adiționale

(1) Contractul poate fi modificat numai prin act adițional semnat de părți, cu respectarea competențelor legale și a hotărârilor Consiliului Local.

(2) Nu pot fi modificate prin simplu acord al părților elementele care țin de competența autorității deliberative, inclusiv durata, redevența, obiectul, destinația, regimul investițiilor sau alte elemente aprobate prin HCL.

(3) Modificările impuse de lege sau de actele administrative ale Concedentului se aplică în condițiile stabilite de acestea, cu formalizarea contractuală corespunzătoare.

(4) 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.

(5) 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.

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

(7) Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragere de la obligațiile sale contractuale

Art. 47. Modificări legislative

(1) Dacă pe durata contractului intervin modificări legislative care afectează executarea concesiunii, părțile vor adapta contractul în măsura necesară conformării cu legea.

(2) Concesionarul nu poate invoca modificările legislative pentru a utiliza spațiul contrar destinației aprobate sau pentru a refuza plata redevenței, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege.

CAPITOLUL XVIII. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 48. Forța majoră

(1) Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii, pentru perioada în care executarea obligației este imposibilă.

(2) Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica cealaltă parte în termen de 5 (cinci) zile zile de la apariție și de a prezenta documente justificative emise de autoritățile competente, dacă este cazul.

(3) Forța majoră nu exonerează Concesionarul de plata sumelor scadente anterior intervenirii evenimentului.

(4) Dacă forța majoră durează mai mult de 30 de zile, părțile vor analiza menținerea, suspendarea sau încetarea contractului, cu respectarea interesului UAT.

Art. 49. Cazul fortuit și riscurile activității

- (1) Cazul fortuit se analizează potrivit legii, în raport cu obligația afectată și cu posibilitatea reală de executare.
- (2) Riscurile economice, reducerea numărului de pacienți, dificultățile de contractare, creșterea costurilor de funcționare sau imposibilitatea temporară de organizare internă nu constituie, prin ele însele, cauze de exonerare de la plata redevenței.

CAPITOLUL XIX. NOTIFICĂRI

Art. 50. Comunicări între părți

- (1) Orice notificare, solicitare, acord, proces-verbal sau comunicare se transmite în scris la adresele indicate în contract.
- (2) Comunicările pot fi transmise prin registratura părților, poștă cu confirmare de primire, curier, e-mail cu confirmare sau alte mijloace acceptate de părți.
- (3) Părțile au obligația de a comunica orice schimbare a datelor de contact în termen de 10 (zece) zile.
- (4) Comunicările transmise la ultima adresă declarată sunt considerate valabil efectuate.

CAPITOLUL XX. LITIGII

Art. 51. Soluționarea litigiilor

- (1) Părțile vor încerca soluționarea pe cale amiabilă a divergențelor rezultate din interpretarea sau executarea contractului.
- (2) În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile se soluționează de instanțele competente potrivit legii, inclusiv normelor aplicabile contenciosului administrativ, după natura litigiului.
- (3) Introducerea unei acțiuni în instanță nu suspendă executarea obligațiilor contractuale scadente, cu excepția cazului în care instanța dispune altfel.

CAPITOLUL XXI. CLAUZE SPECIALE

Art. 52. Protecția patrimoniului UAT

- (1) Părțile recunosc că bunul concesionat aparține proprietății private a UAT și că protejarea acestuia constituie interes legitim al Concedentului.
- (2) Concesionarul nu poate formula pretenții privind dobândirea unui drept de proprietate, preferință la cumpărare, compensare automată a investițiilor sau menținerea folosinței după expirarea contractului.
- (3) Orice îmbunătățire adusă bunului se interpretează în sensul creșterii valorii patrimoniului UAT, fără diminuarea drepturilor Concedentului.

Art. 53. Clauză privind controlul de legalitate și conformarea administrativă

- (1) Contractul este supus cadrului legal aplicabil actelor administrative și contractelor încheiate de autoritățile administrației publice locale.

(2) Dacă, în urma controlului de legalitate, a controlului financiar sau a unui control al unei autorități competente, se constată necesitatea modificării unor clauze, părțile vor proceda la modificarea contractului în condițiile legii.

(3) Concesionarul nu poate refuza modificările necesare conformării cu legea, cu hotărârile autorității deliberative sau cu măsurile obligatorii dispuse de autoritățile competente.

Art. 54. Clauză anti-abuz și anti-simulare

(1) Sunt interzise orice operațiuni juridice sau faptice prin care Concesionarul urmărește eludarea interdicției de transmitere a folosinței, schimbarea indirectă a destinației ori transformarea concesiunii într-un avantaj patrimonial neaprobat.

(2) Concedentul poate verifica realitatea activității desfășurate și poate solicita documente justificative privind persoanele care utilizează spațiul, programul de funcționare și natura activităților, cu respectarea datelor medicale confidențiale.

(3) Constatarea unei operațiuni simulate sau a unei utilizări neautorizate constituie caz de reziliere.

Art. 55. Clauză privind interesul public local

(1) Concesiunea se execută având în vedere atât interesul patrimonial al UAT, cât și interesul public local privind accesul la servicii medicale.

(2) Concedentul poate analiza oportunitatea menținerii concesiunii în funcție de utilizarea efectivă a spațiului, respectarea destinației și îndeplinirea obligațiilor de către Concesionar.

(3) În cazul în care spațiul este necesar pentru proiecte publice, reorganizări administrative, investiții, lucrări de interes local sau alte nevoi justificate ale UAT, părțile vor proceda potrivit legii și hotărârilor autorității deliberative.

CAPITOLUL XXII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 56. Completarea cu legea

(1) Prezentul contract se completează cu dispozițiile HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, ale Ordinului nr. 946/2004 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, ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale legislației privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, precum și cu celelalte acte normative incidente.

(2) Dacă o clauză devine nulă, inaplicabilă sau contrară unei norme imperative, celelalte clauze rămân valabile, iar părțile vor înlocui clauza afectată cu o clauză legală, cât mai apropiată de scopul inițial.

Art. 57. Anexele contractului

Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

Anexa nr. 1 - Proces-verbal de predare-primire;

Anexa nr. 2 - Inventarul bunurilor;

Anexa nr. 3 - Planul/schița spațiului;

Anexa nr. 4 - Fișa de calcul a redevenței;

Anexa nr. 5 - Lista documentelor profesionale și administrative ale Concesionarului;

Anexa nr. 6 - Regulile de utilizare a spațiilor comune, dacă este cazul;

alte anexe:

Art. 58. Exemplare și semnături

(1) 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.

(1) Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și câte unul pentru compartimentele/autoritatea competentă, după caz.

(2) Prin semnarea contractului, părțile declară că au citit, înțeles și acceptat clauzele acestuia.

CONCEDENT UAT Orașul Chișineu-Criș Reprezentant legal, Primar, Guleș Ovisdiu-Ioan Semnătură și ștampilă	CONCESIONAR Reprezentant legal/medic titular, Semnătură
Vizat juridic,	Vizat compartiment de specialitate,

ANEXA NR. 1 - PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat astăzi,, între UAT, în calitate de predător, și, în calitate de primitor.

Se predă spațiul situat în, identificat prin, având suprafața de mp.

Starea spațiului la predare:

Citire contoare: energie electrică; gaz; apă; alte utilități

Observații:

CONCEDENT, CONCESIONAR,

ANEXA NR. 2 - INVENTARUL BUNURILOR

Nr. crt.	Denumire bun	Nr. inventar	Cantitate	Stare	Observații
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

CONCEDENT, CONCESIONAR,

ANEXA NR. 3 - PLANUL/SCHIȚA SPAȚIULUI

Se atașează planul/schița spațiului, cu indicarea încăperilor, suprafețelor, accesului, spațiilor comune și, după caz, a cotelor-părți aferente.

Mențiuni:

CONCEDENT, CONCESIONAR,

ANEXA NR. 4 - FIȘA DE CALCUL A REDEVENȚEI

Redevență inițială: lei/lună.

Formula de actualizare: redevența actualizată = redevența anterioară x indicele prețurilor de consum/alt indicator aprobat.

Data aplicării actualizării:

CONCEDENT, CONCESIONAR,

ANEXA NR. 5 - LISTA DOCUMENTELOR CONCESIONARULUI

- dovada formei de organizare a activității medicale;
- certificat de înregistrare/autorizație de funcționare;
- dovada calității de medic titular/reprezentant legal;
- avize sanitare și autorizații necesare;
- asigurare de răspundere profesională;
- contracte pentru deșeuri medicale, dacă este cazul;
- alte documente solicitate de Concedent.

CONCEDENT, CONCESIONAR,

ANEXA NR. 6 - REGULI DE UTILIZARE A SPAȚIILOR COMUNE

- accesul în imobil se realizează potrivit programului și regulilor stabilite;
- spațiile comune se utilizează civilizat și numai pentru acces/funcționare normală;
- este interzisă depozitarea bunurilor sau deșeurilor în spațiile comune;
- cheltuielile comune se suportă conform cotei stabilite;
- orice incident se comunică de îndată Concedentului/administratorului.

CONCEDENT, CONCESIONAR,

ÎNTOCMIT
CONSILIER JURIDIC,
Emilian LASC

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMAR,
Ovidiu-Ioan GULEȘ

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
Florentina-Simona CURTA