

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 244 mp, situat la parterul corpului de clădire C1 al imobilului situat în Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii nr.95, județul Arad, aflat în proprietate privată a Orașului Chișineu-Criș, în vederea desfășurării de activități medicale autorizate sub formă de cabinete medicale, laborator de analize medicale și alte activități conexe actului medical

Temeiul legal

Prezentul studiu de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinație de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, în ceea ce privește regulile generale aplicabile contractelor de concesiune;
- O.U.G nr.83/2000 privind serviciile publice conexe actului medical.

Capitolul I

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Prezentul studiu de oportunitate fundamentează decizia autorității deliberative a UAT Orașul Chișineu-Criș de a concesiunea, prin licitație publică, spațiul/încăperile situate în imobilul din Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii nr.95, județul Arad, în vederea utilizării exclusive pentru desfășurarea de activități medicale autorizate.

Bunul propus pentru concesiune este în proprietatea privată a UAT Orașul Chișineu-Criș conform HCL nr.80 din 22.05.2026, are o suprafață utilă de 244 mp și este identificat prin extras CF nr. 300980 Chișineu-Criș. Conform extrasului de carte funciară, imobilul nu este grevat de sarcini, iar ca stare de fapt acesta este liber/neocupat la data inițierii concesiunii și nu este afectat unei alte folosințe incompatibile. De asemenea, spațiul respectiv beneficiază de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz,) și este pretabil pentru desfășurarea de activități medicale autorizate sub formă de cabinete medicale, laborator de analize medicale și alte activități conexe actului medical

2. Cadrul juridic și justificarea procedurii

Din punct de vedere juridic, concesiunea spațiului/încăperilor, în suprafață utilă de 244 mp, situate în imobilul din Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii nr.95, județul Arad, se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Regula de atribuire este licitația publică, procedura în acest caz, necesitând a fi organizată cu respectarea strictă a principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe.

H.G. nr. 884/2004 permite concesiunea directă numai în ipoteza specială a imobilelor în care funcționează cabinete medicale și în favoarea medicului titular/delegat care funcționează în spațiul respectiv. Pentru spațiile medicale libere/neocupate, art. 9 al HG nr. 884/2004 prevede ca și procedura licitația publică și menține totodată cerința destinației exclusiv medicale, cu aprobarea Ministerului Sănătății sau a direcției de sănătate publică, după caz.

Concesiunea spațiului, ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru dezvoltarea unor proiecte.

Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale, în situația de față durata concesiunii este de 15 ani.

Capitolul II

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

1. Motive economice și financiare

- Valorificarea eficientă și transparentă a unui activ neutilizat sau insuficient utilizat al UAT Orașul Chișineu-Criș; concesiunea generează venituri la bugetul local prin perceperea redevenței anuale, eliminând totodată cheltuielile de întreținere a unui spațiu neutilizat.
- Obținerea unei redevențe la nivel competitiv, stabilită pornind de la un raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR.
- Transferarea către concesionar a cheltuielilor curente, a utilităților, întreținerii și reparațiilor locative.
- Protejarea patrimoniului UAT Orașul Chișineu-Criș prin garanție contractuală, asigurare, obligații de întreținere și control periodic.
- Evitarea degradării spațiului prin nefolosire și reducerea costurilor de conservare suportate din bugetul local.
- Obligarea concesionarului de a efectua, pe cheltuiala proprie, lucrări de amenajare/reabilitare a spațiului, ceea ce conduce la creșterea valorii patrimoniale a imobilului.

- Angajarea personalului medical și a personalului auxiliar generează efecte economice pozitive la nivel local.
- Investițiile realizate în spațiu de către concesionar rămân, la expirarea contractului, în proprietatea UAT Orașul Chișineu-Criș.

Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derularii contractului de concesiune și va avea obligația achitării redevenței anuale și a impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

2. Motive sociale și sanitare de interes local

- Creșterea accesului populației la servicii medicale și diversificarea serviciilor disponibile în comunitate, contribuind la obiectivele de sănătate publică
- Utilizarea spațiului în concordanță cu destinația sa medicală și cu politica locală de sănătate.
- Posibilitatea impunerii unor condiții de continuitate, program minim și menținere a autorizațiilor, fără a transforma concesiunea într-un contract de achiziție de servicii.
- Crearea unui cadru transparent pentru accesul operatorilor medicali eligibili.
- Valorificarea unui spațiu public care stagnează în stare de nefolosire, prin destinarea acestuia unui scop de interes comunitar;
- Sprijinirea asistenței medicale la nivelul comunității locale, în acord cu politicile naționale din domeniul sănătății publice.

3. Considerente tehnice și de mediu

Concesionarul va exploata bunul pe riscul și răspunderea sa și va obține toate avizele și autorizațiile necesare: autorizație sanitară de funcționare, avize profesionale, autorizații de securitate la incendiu, de mediu, urbanism/construire și altele, după caz.

UAT Orașul Chișineu-Criș nu garantează obținerea autorizațiilor și nu va suporta costurile de conformare ale activității concesionarului, cu excepția obligațiilor structurale ce îi revin legal proprietarului și sunt asumate în mod expres.

Concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune, să respecte întreaga legislație în vigoare privind protecția mediului, în special, în ceea ce privește gestionarea eficientă a deșeurilor medicale, precum și respectarea și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă prevăzute de reglementările legale în vigoare.

4. Motive de ordin administrativ

- Autoritatea publică locală nu dispune de resurse financiare suficiente pentru a administra direct o structură medicală și nu intră în atribuțiile sale desfășurarea activității medicale;
- Concesionarea este instrumentul juridic adecvat, permițând controlul public al destinației bunului pe toată durata contractului;

- Procedura de licitație publică garantează principiile transparenței, concurenței și tratamentului egal al candidaților.

Capitolul III

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune

Prevederile cuprinse în art. 362 alin. (3) din Codul administrativ extind, în mod corespunzător, regulile concesiunii bunurilor domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat al acestora.

În conformitate cu prevederile art.311-312 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru bunurile proprietate publică situate în UAT Orașul Chișineu-Criș, se atribuie prin procedura licitației publice.

Procedura aleasă este licitația publică deschisă, în conformitate cu prevederile art. 312 alin. (1), art.314 și următoarele din OUG nr. 57/2019, ca regulă generală aplicabilă concesiunii bunurilor din patrimoniul privat al UAT, atunci când nu sunt întrunite condițiile legale pentru concesiunea directă.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este reprezentat de criteriul ofertei celei mai avantajoase din punct de vedere economico-social (oferta cu cel mai mare punctaj), plecându-se de la nivelul redevenței ofertată, care urmează a fi completată de criterii obiective și verificabile legate de capacitatea economico-financiară, protecția mediului și condițiile specifice activității medicale.

Pentru un **imobil cu destinație exclusiv medicală**, obiectivul UAT Orașul Chișineu-Criș nu este doar obținerea celei mai mari redevențe, ci și asigurarea unor servicii medicale de calitate pentru comunitate. De aceea, grila reflectă atât interesul patrimonial al UAT, cât și interesul public.

Grila de evaluare a ofertelor este următoarea - punctaj maxim 100 de puncte, după cum urmează: redevența ofertată – 25 de puncte, investițiile asumate în imobil – 25 de puncte, complexitatea serviciilor medicale - 15 puncte, capacitatea de a asigura continuitatea actului medical prin intermediul unei rețele proprii de servicii medicale integrate – 15 puncte, experiența ofertantului – 10 puncte și protecția mediului și eficiența energetică – 10 puncte.

Capitolul IV

Durata estimata a concesiunii

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale. În cazul de față, durata inițială a contractului de concesiune se propune a fi de 15 ani, fără a depăși limita legală de 49 de ani, stabilită în raport cu natura bunului, perioada necesară amortizării investițiilor rezonabile, interesul UAT de a conserva flexibilitatea patrimonială și necesitatea asigurării continuității activității medicale.

Prelungirea duratei contractului de concesiune va putea avea loc numai în condițiile legii, prin act adițional aprobat de autoritatea competentă, fără depășirea duratei maxime legale cumulate.

Capitolul V.

Redevența minimă și fundamentarea sa

Prin Raportul de evaluare nr. 267/27.07.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - SUCIU CONSULTING II, înregistrat sub nr. 11598/27.07.2026, s-a evaluat spațiul/încăperile, în suprafață utilă de 244 mp, situate în imobilul din Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 95, județul Arad și s-a stabilit valoarea redevenței minime anuale de pornire la suma de 36 euro/mp/an, respectiv 8.784 euro/an. Redevența va fi indexată anual cu rata inflației.

Redevența trebuie să reflecte valoarea de piață a folosinței și avantajul economic acordat, fiind distinctă de utilități, taxe, impozite, asigurări și alte costuri.

Într-o procedură concurențială pentru spațiul liber, redevența de pornire este necesar a fi fundamentată la piață, pentru protejarea interesului patrimonial al UAT Orașul Chișineu-Criș și, de asemenea pentru evitarea unui avantaj economic nejustificat.

Capitolul VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Prezentul studiu de oportunitate stă la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al Orașului Chișineu-Criș.

În baza studiului de oportunitate se vor elabora caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm ca încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și de la publicarea anunțului de organizare a licitației.

Concluzie și propunere

Luând în considerare aspectele prezentate mai sus, se apreciază oportună, legală și în interesul comunității locale, concesiunea prin licitație publică a spațiului descris, exclusiv pentru activități medicale autorizate, pentru durata de 15 ani, cu redevența minimă de 8.784 euro/an și în condițiile caietului de sarcini, aceasta servind atât interesul public al asigurării accesului la servicii medicale, cât și interesul financiar al UAT Orașul Chișineu-Criș, prin valorificarea patrimoniului său privat.

Se propune aprobarea studiului de oportunitate, a concesiunii, a caietului de sarcini, a documentației de atribuire, precum și a contractului-cadru prin Hotărâre de către Consiliul Local al Orașului Chișineu-Criș.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
Florica BOLDOR

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
Florentina-Simona CURTA