



Nr. 8855/10.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre nr. 105 din 26.05.2026

Privind aprobarea concesiionării directe a unui spațiu aflat la parterul corpului de clădire C1 al imobilului situat în Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 95, Județul Arad, în vederea desfășurării de activități medicale

Elaborat în temeiul art. 136 alin. (3) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub nr. 105/26.05.2026 și Referatul de aprobare al inițiatorului înregistrat cu nr. 8134/26.05.2026,

Subsemnații Florentina-Simona CURTA, secretar general și Emilian LASC, consilier juridic, înaintăm prezentul raport de specialitate la Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiionării directe a unui spațiu aflat la parterul corpului de clădire C1 al imobilului situat în Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 95, Județul Arad, în vederea desfășurării de activități medicale.

Având în vedere:

- cererea SC Genesys Medical Clinic S.R.L. nr. 103/11.03.2026, înregistrată la Primăria Orașului Chișineu-Criș sub nr. 3368/12.03.2026, prin care solicită concesiionarea spațiului aflat în proprietatea privată a Orașului Chișineu-Criș, situat la parterul imobilului din str. Înfrățirii, nr. 95, în scopul deschiderii unei clinici medicale;

- starea de fapt a imobilului, în prezent funcționând în corpul de clădire C3 cabinete medicale (medic de familie, oftalmologie, ginecologie, laborator de analize, serviciul de ambulanță), în corpul de clădire C1 funcționează la parter centrul de permanență, iar la etaj funcționează un laborator de radiologie dentară și alte două cabinete medicale, drept urmare, destinația imobilului fiind de cabinete medicale și alte activități conexe actului medical;

- necesitatea efectuării unor investiții semnificative pentru reabilitarea și punerea în funcțiune a spațiului disponibil, Genesys Medical Clinic S.R.L. oferindu-se să realizeze aceste investiții în clădire, pe cheltuiala sa;

În conformitate cu:

- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesiionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Ordinului comun al Ministrului Sănătății și Ministrului Administrației și Internelor nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- prevederile art. 14, alin. (1), alin. (2) și alin. (7) din Ordonanța Guvernului nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1 și art. 12 din O.U.G nr. 83/2000 privind serviciile publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1 alin (5) și ale art. 34 din Constituția României;
- prevederile cuprinse în Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- prevederile art. 129, alin. (1), 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), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 302, art. 362, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Constatăm faptul că:

1. Imobilul se află în proprietatea privată a Orașului Chișineu-Criș (C.F. nr. 300980 Chișineu-Criș) și în prezent, acesta nu este afectat niciunei utilități publice de interes local imediat și nu face obiectul unor litigii de natură posesorie sau de revendicare pe rolul instanțelor de judecată, fapt ce conferă autorității deliberative deplina capacitate de exercițiu juridic în vederea valorificării sale prin acte de administrare sau dispoziție, potrivit intereselor comunității locale.
2. Destinația construcțiilor este de construcții administrative și social culturale.
3. În imobil funcționează cabinete medicale înființate conform Ordonanței Guvernului nr. 124/1998.
4. Spațiile concesionate vor fi utilizate doar în scopul desfășurării de activități medicale, această condiționare transformând operațiunea juridică dintr-un simplu act comercial patrimonial într-un instrument de politică social-sanitară la nivelul Orașului Chișineu-Criș și a zonelor limitrofe din Județul Arad. Concesiunea se realizează în considerarea calității specifice a contractantului — societate autorizată să presteze exclusiv servicii medicale. Contractul va conține o clauză rezolutorie de drept (pact comisoriu de gradul IV), potrivit căreia orice schimbare a destinației clădirii fără acordul locatorului conduce la desființarea de drept a concesiunii, cu repunerea părților în situația anterioară și reîntrarea imediată a bunului în posesia locatorului.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează Orașului Chișineu-Criș stabilitate și venituri la bugetul local. Având în vedere faptul că suntem în imposibilitatea obținerii avizelor necesare pentru deschiderea unui spital public (la distanțe relativ mici funcționează 2 (două) spitale publice: Spitalul Orășenesc Ineu și Spitalul Județean Arad), opinăm că oferta Genesys Medical Clinic SRL este oportună și benefică populației din Orașul Chișineu-Criș și împrejurimi.

Genesys Medical Clinic SRL, unul dintre cei mai mari furnizori de servicii medicale din vestul țării, este o societate privată care ne pune la dispoziție o gamă variată de specialități

medico-chirurgicale, oferite și în contract cu C.A.S., care intenționează, de asemenea, înființarea unui compartiment de spitalizare de zi, în funcție de posibilitatea de contractare a serviciilor în regim CNAS Arad.

Elemente tehnice

Spațiul care se propune a fi dat în concesiune este în suprafață de 244 mp și se află situat la parterul corpului de clădire C1 al imobilului situat în Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 95, Județul Arad, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 300980 Chișineu-Criș.

Argumente în favoarea aprobării proiectului de hotărâre

Argumente constituționale

Art. 34 din Constituția României consacră dreptul la ocrotirea sănătății ca drept fundamental al oricărei persoane și stabilește în sarcina statului obligația de a lua măsuri pentru asigurarea igienei și a sănătății publice. Această obligație constituțională se repercutează și asupra autorităților administrației publice locale, care, în virtutea principiului subsidiarității și a autonomiei locale, au competența și responsabilitatea de a asigura sau de a facilita accesul cetățenilor la servicii esențiale, inclusiv servicii de sănătate.

Prin aprobarea concesiunii imobilului în scopul prestării de servicii medicale, Consiliul Local al Orașului Chișineu-Criș contribuie în mod direct la realizarea obligației constituționale a statului de a asigura ocrotirea sănătății. Această obligație are un caracter imperativ, în sensul că autoritățile publice nu se pot limita la o atitudine pasivă în fața lipsei sau insuficienței serviciilor medicale de proximitate.

Argumente juridice și legale

Din punct de vedere al legalității stricto sensu, concesiunea fără licitație publică propusă este conformă cu cadrul normativ aplicabil, din următoarele considerente:

- **H.G. nr. 884/2004** autorizează în mod expres concedentul – UAT – să atribuie concesiunea prin negociere directă atunci când există motive temeinice de interes public. Motivele de interes public sunt identificate în mod clar în prezentul raport și constau în necesitatea asigurării serviciilor medicale de proximitate pentru populația Orașului Chișineu-Criș.
- **Codul administrativ (O.U.G. nr. 57/2019)** completează H.G. nr. 884/2004, stabilind prin dispozițiile art. 129 alin. (2) lit. c) : Consiliul Local hotărăște cu privire la administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, competența de aprobare a concesiunii aparținând în exclusivitate Consiliului Local.
- **Ordonanța Guvernului nr. 124/1998** privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare dispune la art. 14, alin. (1), alin. (2) și alin. “*Cabinetele medicale se pot înființa în cadrul actualelor dispensare medicale, policlinici ori în alte spații puse la dispoziție de autoritățile publice centrale sau locale ori în spații private, autorizate.*”(2) *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.”*
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății conferă autorităților administrației publice locale un rol activ în susținerea și asigurarea serviciilor de

asistență medicală primară și ambulatorie la nivel local, inclusiv prin punerea la dispoziție a infrastructurii necesare. Același act normativ stipulează că autoritățile locale cooperează cu Ministerul Sănătății și Casele de Asigurări de Sănătate pentru asigurarea serviciilor de sănătate publică.

- **Principiul legalității**, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituție și reluat în art. 6 din Codul administrativ, impune ca orice act al autorității publice locale să se întemeieze pe lege. Prezentul proiect de hotărâre are un temei legal clar și precis, identificat în H.G. nr. 884/2004 și în dispozițiile Codului administrativ, deci cerința de legalitate este îndeplinită.

- **Principiul transparenței și publicității**, chiar și în cadrul procedurii de negociere directă, impune ca hotărârea Consiliului Local și contractul de concesiune să fie aduse la cunoștința publicului și publicate în Monitorul Oficial al Orașului Chișineu-Criș și pe site-ul instituției.

Argumente de oportunitate, sociale și economice

Dincolo de aspectele strict juridice, există argumente solide de natură socială și economică în favoarea aprobării proiectului de hotărâre:

- Accesul limitat la servicii medicale: Populația orașului Chișineu-Criș și a localităților din jur se confruntă cu dificultăți în accesarea serviciilor medicale specializate, din cauza distanțelor față de centrele urbane mari. Înființarea unui cabinet/centru medical în imobilul propus a fi concesionat ar reduce semnificativ aceste dificultăți.
- Categoriile sociale vulnerabile: O parte importantă a populației orașului este reprezentată de persoane vârstnice, pensionari și persoane cu venituri reduse, care nu își pot permite să se deplaseze frecvent la Arad pentru servicii medicale de bază. Proximitatea unui serviciu medical este o necesitate vitală pentru aceste categorii.
- Evitarea degradării patrimoniului: Imobilul aflat în patrimoniul privat al UAT, dacă rămâne neutilizat, este supus degradării fizice și, implicit, pierderii de valoare. Concesionarea acestuia asigură nu doar utilizarea sa în scop social, ci și menținerea și chiar îmbunătățirea stării sale, prin obligațiile de întreținere și investiții asumate de concesionar.
- Beneficii economice pentru UAT: Redevența anuală plătită de concesionar va aduce un venit constant la bugetul local al Orașului Chișineu-Criș, contribuind la finanțarea altor servicii publice locale. Aceste venituri sunt cu atât mai valoroase cu cât imobilul nu generează în prezent niciun venit.
- Crearea de locuri de muncă: Funcționarea unor cabinete medicale/centru medical presupune angajarea de personal medical și auxiliar, contribuind la reducerea șomajului la nivel local și la creșterea veniturilor populației din zonă.
- Complementaritate cu politicile de sănătate publică: Concesionarea în scop medical este în deplină concordanță cu obiectivele Strategiei Naționale de Sănătate și cu planurile județene de asistență medicală, care vizează extinderea infrastructurii medicale în mediul urban mic și rural.

Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse, este necesară amenajarea spațiului și asigurarea de servicii medicale adaptate nevoilor populației și conforme standardelor actuale.

Concesionarul este obligat să desfășoare doar activități medicale, conform destinației întregului imobil. Subconcesionarea este interzisă.

Concesionarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare funcționării, conform legislației în vigoare.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, în vederea exploatării, folosirii și conservării în siguranță a imobilului.

Garanții contractuale și clauze de protecție a interesului public

Chiar în absența licitației publice, interesul public local și patrimoniul UAT sunt protejate prin mecanisme contractuale riguroase, pe care Compartimentul juridic le va include în mod obligatoriu în contractul de concesiune:

1. Destinația exclusivă a imobilului – clauza care instituie obligația concesionarului de a utiliza imobilul exclusiv în scopul prestării de servicii medicale, cu interzicerea expresă a oricărei alte utilizări, sub sancțiunea rezilierii contractului de drept.
2. Menținerea autorizărilor – concesionarul este obligat să mențină pe toată durata concesiunii toate autorizațiile necesare funcționării unității medicale (autorizație sanitară, autorizație de funcționare, contract cu CJAS Arad etc.), sub sancțiunea rezilierii.
3. Obligații de investiție – în contract se vor stabili obligații minime de investiție în imobil (lucrări de amenajare, dotare cu echipamente medicale etc.), care să justifice concesiunea și să contribuie la creșterea valorii patrimoniale a bunului;
4. Redevența indexabilă – cuantumul redevenței va fi indexat anual cu indicele de inflație publicat de INS, asigurând menținerea valorii reale a venitului UAT pe toată durata contractului;
5. Dreptul de control al concedentului – UAT, prin reprezentanții săi, va avea dreptul de a verifica periodic respectarea destinației imobilului și a obligațiilor asumate de concesionar;
6. Clauza de retrocedare – la expirarea sau la încetarea anticipată a contractului de concesiune, indiferent de cauza acesteia, imobilul va fi retrocedat UAT în bună stare, liber de orice sarcini, împreună cu toate îmbunătățirile aduse, fără drept la despăgubire din partea concesionarului, dacă nu s-a convenit altfel;
7. Clauza rezolatorie expresă – pentru situații de nerespectare repetată sau gravă a obligațiilor contractuale, se va prevedea dreptul UAT de a rezilia contractul de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată.

Analizând proiectul de hotărâre prin prisma textelor de lege invocate, constatăm că inițiativa Primarului Orașului Chișineu-Criș îndeplinește toate condițiile de fond și de formă prevăzute de legislația română în vigoare. Procedura aleasă — concesiunea prin atribuire directă în temeiul HG nr. 884/2004 și în completare cu prevederile Codului administrativ — este perfect legală și justificată de scopul de utilitate socială.

Operațiunea propusă are suport legal expres în prevederile cuprinse în Hotărârea Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în dispozițiile incidente din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, se află în competența Consiliului Local al Orașului Chișineu-Criș conform **art. 129 alin. (2) lit. c)** din același act normativ și servește unui interes public local legitim — **asigurarea accesului populației la servicii medicale** — prin valorificarea eficientă a patrimoniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Față de cele mai sus menționate, considerăm că proiectul poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Orașului Chișineu-Criș, astfel că propunem spre analiză și aprobare prezentul Raport și Proiectul de hotărâre nr. 105 din 26.05.2026 aprobarea concesionării directe a unui spațiu aflat la parterul corpului de clădire C1 al imobilului situat în Orașul Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 95, Județul Arad, în vederea desfășurării de activități medicale.

SECRETAR GENERAL
Florentina-Simona CURTA

CONSILIER JURIDIC
Emilian LASC