

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna, tel/fax: 0267316957, CIF: 4404605, reprezentat prin primar Antal Árpád – András și secretar general Kulcsár Tünde-Ildikó, în calitate de **concedent**, de pe o parte,

și

1.2. Sepsi Medikal SRL, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Bánki Donath nr. 43, jud. Covasna, nr. înregistrare la Registrul Comerțului J14/22/2024, CUI 49479853 reprezentat prin administrator Bajcsi Enikő în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. ____/2024, părțile contractante încheie prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului identificat cu denumirea "cabinet medical 1", situat în imobilul din str. Kós Károly, în suprafață totală de 68,45 mp:

-cabinet medical în suprafață exclusivă de 45,36 mp;

-spații comune în suprafață de 23,09 mp, conform tabelului și schiței spațiilor (anexa nr. 1), care constituie parte integrantă la contractul de concesiune.

2.2. Predarea – primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexa nr. 2 la prezentul Contract de concesiune.

2.3. Spațiile concesionate vor fi utilizate doar în scopul desfășurării de activități medicale.

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

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata concesiunii este de 24 ani și 11 luni, începând cu data de 01.03.2024 până la data de 07.02.2049, data limită de pensionare a medicului în condițiile stabilite de legile în vigoare.

IV. REDEVENȚA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. Redevența este de 12 euro/mp/an și se plătește în echivalent în lei, începând cu data de 01.03.2024.

4.2. Redevența se indexează anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare al anului.

4.3. Plata redevenței se va face la caseria municipiului Sfântu Gheorghe sau în contul nr. RO29TREZ25621A300530XXXX.

4.4. Plata redevenței se va face trimestrial, până la data de 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie și 15 noiembrie al anului în curs.

4.5. Neplata la termen a redevenței atrage majorări de întârziere asupra sumei datorate conform reglementărilor fiscale în vigoare. Atunci când plata nu este suficientă pentru a stinge toate datoriile scadente pe care concesionarul le are față de concedent, se vor stinge datoriile mai vechi.

V. DRETURILE PĂRȚILOR

5.1 Drepturile concedentului sunt următoare:

a) Concedentul are dreptul să inspecteze spațiile concesionate, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea actului medical;

b) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

5.2 Drepturile concesionarului sunt următoare:

- a) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa imobilul ce face obiectul contractului de concesiune;
- b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopul stabilite în art. 2.3. din Contractul de concesiune.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Obligațiile concedentului sunt următoarele:

- a) să nu-l tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;
- c) să nu modifice în mod unilateral contractual de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

6.2. Obligațiile concesionarului

- a) să utilizeze spațiile doar în scopul desfășurării activității medicale;
- b) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență spațiului care face obiectul concesiunii;
- c) să plătească redevența cu respectarea modalităților de plată stabilite în prezentul contract;
- d) orice amenajare asupra spațiilor se poate efectua numai după acordul obținut de concedent, după finalizarea oricăror lucrări de amenajare acesta va fi convocat la recepționarea lucrărilor executate;
- e) să folosească pe perioada concesiunii spațiile care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună – credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- f) în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorate concedentului pentru primul an de activitate. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- g) contravaloarea serviciilor publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, precum și cheltuielile de salubritate, aferente cabinetului medical, vor fi suportate prin grija, riscul și cheltuielile concesionarului, pe bază de contract încheiat cu fiecare operator de serviciu public în parte;
- h) exploatarea spațiilor de folosință comună, întreținerea acestora se va face corespunzător cotei indivize care îi revine fiecărui cabinet medical;
- i) să înregistreze concesiunea în Cartea Funciară în termen de 30 de zile de la încheierea contractului;
- j) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 pentru apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și O.M.A.I nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;
- k) să depună la Direcția generală economică și fiscală din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de concesiune declarațiilor de impunere pentru stabilirea taxelor locale, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;
- l) să respecte condițiile impuse de protecția mediului;
- m) la încetarea concesiunii concesionarul este obligat să restituie spațiul concesionat liber de orice sarcini;
- n) în cazul în care sesizează existența unor clauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

7.1. Orice modificări intervenite asupra clauzelor prezentului contract se face numai în baza acordului de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract.

7.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

7.3. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.4. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

7.5. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

7.6. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, acesta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local îl 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 de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

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

e) prin acordul de voință a părților contractante, acord manifestat în scris;

f) în cazul în care concesionarul nu mai desfășoară activitate medicală.

8.2. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte clauze decât prin ajungerea la termen, forță majoră sau caz de fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. FORȚA MAJORĂ

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

10.2. Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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

XI. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

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 fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

XII. LITIGII

12.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, și care nu au putut fi rezolvate pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre competență soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

XIII. CLAUZE FINALE

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

13.2. Prezentul contract împreună cu anexele care fac parte integrantă din cuprinsul său reprezintă voința părților.

13.3. Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și întâ în vigoare la data de 01.03.2024.

CONCEDENT
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

CONCESIONAR
SEPSI MEDIKAL SRL

DR. BAJCSI ENIKŐ

SECRETAR GENERAL
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Vizat din punct de vedere juridic

ANEXA NR. 1 LA CONTRACTUL DE
CONCESIUNE NR. _____ / 2024

Varianta: fara "HOL AȘTEPTARE" PENTRU FARMACIE

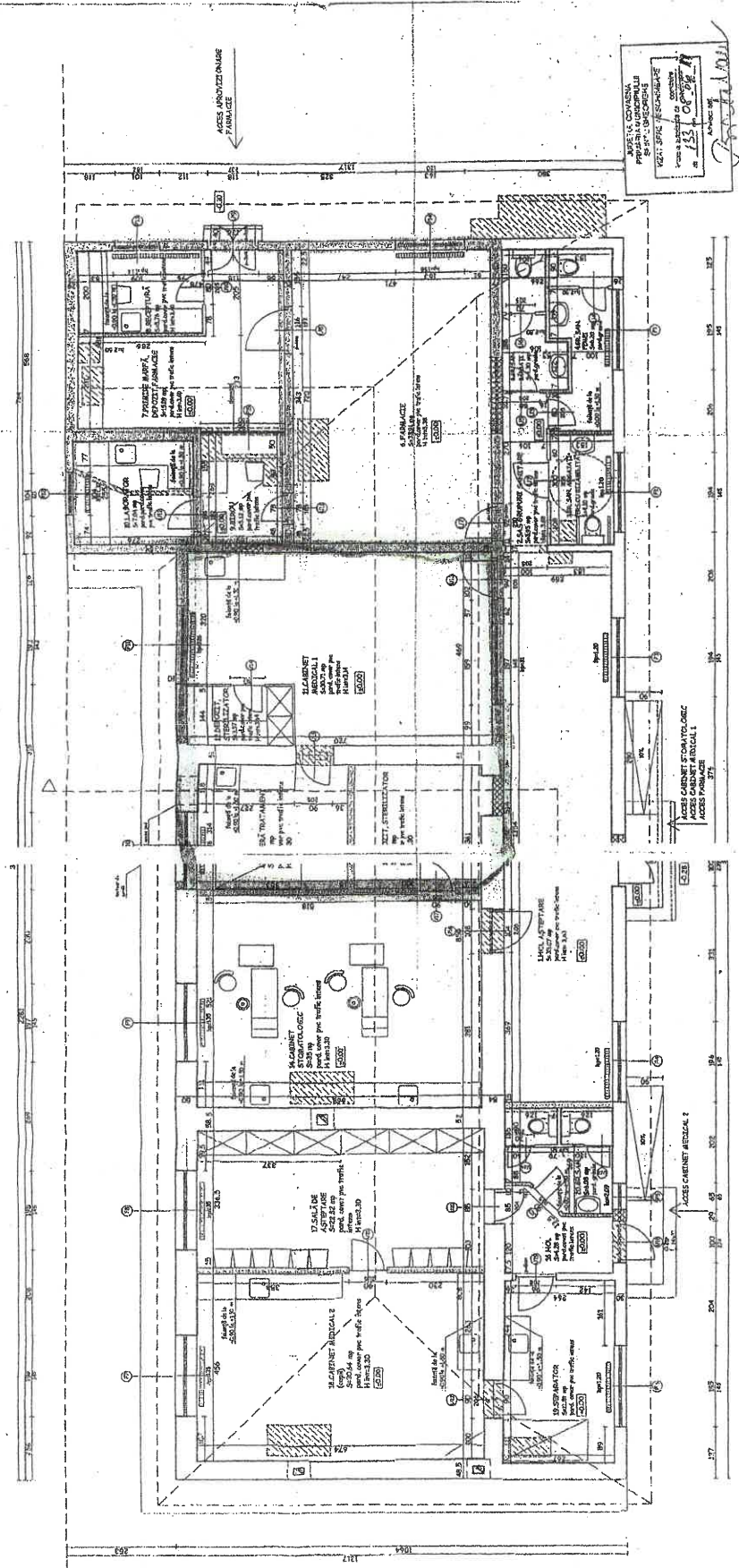
mutare_cab_med_KOS_78

TABEL
PRIVIND CALCULUI SUPRAFEȚELOR UTILE ALE SPAȚIILOR CONCESIONATE
ÎN CLĂDIREA SITUATĂ PE STRADA KÓS KÁROLY, NR. 78 CORP. C

Nr.crt.	Spațiu identificat prin:	total suprafață utilă mp. (col.3+col.5)	din care:		
			suprafață în folosință exclusivă mp.	%	suprafețe în folosință comună aferentă mp.
0	1	2	3	4	5
1	cabinet medical 1 - total	68,45 mp	45,36 mp	50,52 %	23,09 mp
	din care:		30,71	X	X
	<i>cabinet</i>				
	<i>depozit sterilizator</i>		3,57	X	X
	<i>sală tratament</i>		11,08	X	X
2	cabinet stomatologic - total	67,03 mp	44,42 mp	49,48 %	22,61 mp
	din care:		35,00	X	X
	<i>cabinet</i>				
	<i>sterilizator</i>		9,42	X	X
total spații (nr.crt.1+ nr.crt.2)		135,48 mp	89,78 mp	100,00 %	45,70 mp
3	farmacie - total	74,84 mp	66,92 mp	X	7,92 mp
	din care:		33,91	X	X
	<i>farmacie</i>				
	<i>birou</i>		5,12	X	X
	<i>laborator</i>		7,04	X	X
	<i>depozit farmacie</i>		15,09	X	X
	<i>receptură</i>		5,76	X	X
total spații (nr.crt.1+ nr.crt.2+ nr.crt.3)		210,32 mp	156,70 mp	100,00 %	53,62 mp
4	cabinet medical 2 - total	75,60 mp	75,60 mp	X	X
	din care:		22,82	X	X
	<i>sală de așteptare</i>				
	<i>cabinet</i>		30,64	X	X
	<i>separator</i>		11,81	X	X
	<i>hol</i>		4,28	X	X
	<i>grup sanitar</i>		6,05	X	X
total spații (nr.crt.1+ nr.crt.2+nr.crt.3+nr.crt.4)		285,92 mp	232,30 mp	81,05 %	53,62 mp

spații în folosință comună - total		53,62 mp.
din care:	hol așteptare	35,07 mp.
	șas grupuri sanitare	3,95 mp.
	grup sanitar pentru angajați	4,10 mp.
	grup sanitar pentru bărbați	4,30 mp.
	grup sanitar pentru femei	6,20 mp.

Avexa nr. 1 la Contractul de constructii nr. / 2024



LEGENDA

- limită de proprietate
- corp de construcție din beton
- pereți din cărămidă de ceramică mică
- pereți din cărămidă de lemn
- desțacare adâncă
- frigidare
- pereți ușori din gipscarton pe structură metalică, cu finisare pe vopsea minerală
- pereți ușori din gipscarton pe structură metalică
- pereți de lemn consolidați

No. crt.	Denumirea încălzirii	Finisajul peretilor	Față	Suprafață	Substrat (cm)
1.	1000	1000	1000	1000	1000
2.	1000	1000	1000	1000	1000
3.	1000	1000	1000	1000	1000
4.	1000	1000	1000	1000	1000
5.	1000	1000	1000	1000	1000
6.	1000	1000	1000	1000	1000
7.	1000	1000	1000	1000	1000
8.	1000	1000	1000	1000	1000
9.	1000	1000	1000	1000	1000
10.	1000	1000	1000	1000	1000
11.	1000	1000	1000	1000	1000
12.	1000	1000	1000	1000	1000
13.	1000	1000	1000	1000	1000
14.	1000	1000	1000	1000	1000
15.	1000	1000	1000	1000	1000
16.	1000	1000	1000	1000	1000
17.	1000	1000	1000	1000	1000
18.	1000	1000	1000	1000	1000
19.	1000	1000	1000	1000	1000
20.	1000	1000	1000	1000	1000

CONSILIUL LOCAL

COMUNA

888.137

VERIFICARE PROIECT

PROIECTANT

DI. ROMANIA

CCMARIU

IRINA

17.04.2024

4-A. COMANCIU

17.04.2024

PROCES VERBAL

de predare – primire al cabinetului medical, situat în str. Kós Károly nr. 78

Între:

1. Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1-Decembrie 1918 nr. 2, reprezentat prin în calitate de **predător**,

2. Sepsi Medikal SRL, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Bánki Donath nr. 43, având CUI nr. 49479853, reprezentat prin administrator Bajcsi Enikő, având CNP 2820207142590 domiciliată în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Nicolae Iorga nr. 18, bl. 11, sc. C, ap. 8, în calitate de **primitor**

Având în vedere prevederile art. 2.2. din Contractul de concesiune nr. / s-a efectuat predarea respectiv primirea cabinetului medical de familie în suprafață totală de 68,45 mp.

Observații

Prezentul Proces-Verbal s-a încheiat azi, _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Predător

Primitor