

Vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale în baza O.U.G. nr. 68 / 2008

Preambul

Noul act normativ, O.U.G. nr. 68 / 2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, publicat în M. Of., P. I, nr. 428 / 06. 06. 2008, vine să înlocuiască O.U.G. nr. 110 / 2005, care avea același domeniu de reglementare dar care a fost declarată neconstituțională.

Având în vedere Decizia Curții Constituționale nr. 871 / 09. 10. 2007., referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor O.U.G. nr. 110 / 2005, executivul dorește ca noul act normativ să fie un segment al procesului de reformă a asistenței medicale ambulatorii, care prin instituirea cadrului juridic adecvat să contribuie la eficientizarea activității de asistență medicală.

O succintă analiză a prevederilor sale ne va demonstra dacă există sau nu premisele intrinseci pentru a îndeplini acest scop (care de altfel ar fi imperios necesar în domeniu).

Obiectul O.U.G. nr. 68 / 2008

Încă din art. 1 al O.U.G. nr. 68 / 2008 se stipulează că aceasta stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a statutului sau a unităților administrativ-teritoriale, în care, la data intrării în vigoare a acestui act normativ, funcționează unități medicale înființate și organizate potrivit O.G. nr. 124 / 1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

O.U.G. nr. 68 / 2008 se referă în egală măsură și la vânzarea spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, conform O.U.G. nr. 83 / 2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, aprobată și modificată de L. nr. 598 / 2001 dar acest subdomeniu nu face obiectul prezentului demers deoarece avem în vedere numai acele norme care se aplică cabinetelor de medicină dentară.

Sintagma spațiu medical este definită în art. 1 alin. 2 ca fiind spațiul în care se desfășoară efectiv activitate medicală și activitate medicală conexasă, precum și cota indiviză corespunzătoare dreptului de proprietate asupra spațiului comun. Așadar spațiul medical astfel cum este definit în norma citată face obiectul contractelor de vânzare – cumpărare ce se vor încheia în baza acestei ordonanțe.

Art. 1 alin. 5 și art. 2 limitează obiectul acestui act normativ stabilind acele spații medicale care nu intră sub incidența O.U.G. nr. 68 / 2008 ori stabilind că normele speciale privind procedura de vânzare a spațiilor medicale prevăzute în această ordonanță se pot aplica numai după definitivarea procedurilor legale privind situația juridică a imobilelor reglementate de L. nr. 10 / 2001, potrivit legislației în vigoare.

Limitarea obiectului prevederilor acestui act normativ este dată și de dispozițiile art. 3 alin. 3 și alin. 4, care se referă la spații ce nu intră sub sfera de reglementare a noului act normativ.

Subiecții procedurii instituite de O.U.G. nr. 68 / 2008

Potrivit art. 3 alin. 1 dreptul de a cumpăra spațiile medicale revine medicilor, medicilor dentiști, biologilor, biochimicștilor, fizicienilor, tehnicienilor dentari și celorlalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical și care dețin în mod legal spațiul respectiv, precum și persoanele juridice care deținând în mod legal spațiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

Față de această normă legală rezultă că pot avea calitatea de cumpărător al spațiilor medicale fie persoanele fizice, fie persoanele juridice care dețin cu titlu legal (de ex: contract de închiriere) acel spațiu medical, dacă este îndeplinită și condiția ca persoana fizică să aibă dreptul de a-și exercita profesia, (în cazul medicilor dentiști trebuie să fie membri ai C.M.D.R.) iar persoana juridică să aibă obiect unic de activitate în furnizarea serviciilor medicale, (pentru cabinetele stomatologice obiectul unic de activitate trebuie să fie activități de asistență stomatologică).

Aspecte privind procedura de vânzare a spațiilor medicale

- ***Inventarierea spațiilor medicale și aprobarea listei***

Această procedură demarează prin aprobarea listei cuprinzând spațiile și terenurile aferente din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale ori a statului ce urmează să fie vândute, potrivit prevederilor acestei ordonanțe.

Listele, astfel prevăzute de art. 4 alin. 1, sunt aprobate de Consiliile județene ori consiliile locale, după caz și ulterior sunt afișate în mod obligatoriu la sediul consiliului (sediul vânzătorului) și publicate pe siteul său, în termen de 15 zile de la aprobare.

În legătură cu aprobarea acestei liste a spațiilor medicale ce urmează a fi vândute potrivit acestei proceduri, legiuitorul folosește sintagma *pentru care sunt mandatate să vândă* (n.a.: este vorba numai despre spațiile medicale în legătură cu care consiliile ar fi mandatate să vândă).

Dincolo de neclaritatea acestei specificații trebuie să înțelegem că nu toate spațiile medicale vor fi supuse ope legis procedurii de vânzare, ci numai cele care primesc aprobarea consiliului / vânzătorului în acest sens.

Deasemenea trebuie să atragem atenția că neafișarea listei aprobate la sediul consiliului atrage vicierea procedurii.

- ***Comunicări între părți, în sensul manifestării de voință***

În conformitate cu art. 3 alin. 2 persoanele care îndeplinesc condițiile cerute pentru a putea cumpăra spațiul în care au organizat cabinetul medical trebuie să își exprime manifestarea de voință în acest sens, depunând o solicitare scrisă de cumpărare, însoțită de copii certificate de pe actele care atestă deținerea legală a spațiului respectiv la sediul vânzătorului, în termen de 45 de zile de la publicarea / afișarea listelor aprobate de consilii.

Potrivit art. 4 alin. 2, consiliile locale ori județene, după caz, au obligația de a comunica utilizatorilor spațiilor medicale faptul că spațiul respectiv face obiectul O.U.G. nr. 68 / 2008, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în termen de 15 zile de la aprobarea listei prevăzute în art. 4 alin. 1.

- ***Comisii; constituire și atribuții***

În termen de 45 de zile de la demararea procedurii, la fiecare nivel de structură teritorială în care există spații medicale ce urmează a fi vândute, se constituie o comisie pentru vânzarea spațiilor medicale (denumită comisie) și o comisie de contestație, cu respectarea dispozițiilor art.5 din O.U.G. nr. 68/2008.

Prezintă relevanță componența comisiilor, care la fiecare dintre ele constă în:

- 2 persoane din aparatul de specialitate de la nivel administrativ local;
- un reprezentant al autorității de sănătate publică locală;
- un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor dentiști;
- un reprezentant al direcției generale a finanțelor publice locale;
- 2 consilieri locali, ori după caz județeni.

Art. 6 alin.1 stabilește atribuțiile comisiei, dintre care vizează direct respectiva procedură următoarele:

- comisia tine evidența spațiilor medicale care fac obiectul actului normativ în discuție;
- în cazul vânzării prin negociere directă, comisia negociază cu cumpărătorul și aprobă prețul minim de vânzare al spațiilor medicale;
- comisia participă la desfășurarea licitației publice cu strigare.

- ***Modalități de vânzare***

În economia actului normativ sunt prevăzute 2 modalități prin intermediul cărora poate decurge procesul de vânzarea al spațiilor medicale, și anume:

- vânzarea prin negociere directă;
- vânzarea prin licitație publică cu strigare.

În cazul procedurii prin ***negociere directă*** art. 6 alin. 1 litera c prevede că prețul minim de vânzare al spațiilor medicale pe care îl aprobă comisia nu poate fi mai mic decât prețul stabilit în baza raportului de evaluare. În același sens dispune și art.7 alin.1 care reiterează *ad literam* respectiva condiție.

Raportul de evaluare trebuie să evedențieze și valuarea investițiilor efectuate de solicitant pe bază de acte justificative, valoarea acestora fiind deductibilă din prețul de vânzare dacă investițiile respective au fost realizate cu acordul proprietarului, al deținătorului dreptului de administrare sau în baza contractului de concesiune, după caz. Valoarea investițiilor deductibile nu poate depăși jumătate din prețul stabilit în raportul de evaluare.

Cum legiuitorului nu a avut în vedere prețul final negociat și știind că prețul din raportul de evaluare este prețul minim, rezultă că față de valoarea negociată, valoarea investițiilor deductibile este limitată la valoarea de jumătate din prețul minim, indiferent de valoarea totală a acestor investiții.

Potrivit art. 7 alin. 2 raportul de evaluare se întocmește de către un evaluador independent, autorizat, care este selectat prin licitație publică, de către autoritatea administrației publice locale, deci de către vânzător și al cărui onorariu este achitat tot de către acesta (art. 14 alin. 2).

Prevederile art. 7 alin. 3 și 4 sunt semnificative pentru faptul că prima normă citată stabilește modalitatea prin care evaluatorul, prin raportul de evaluare, ajunge la acel preț minim în baza valorii spațiului medical și a terenului aferent la prețul de piață pentru imobilele respective, pe baza indicatorilor de piață și a criteriilor de evaluare acceptați de comun acord (în cadrul negocierii dintre comisie și cumpărător).

Atragem atenția pe de-o parte asupra ambiguității acestei norme juridice în raport de care nu se poate cunoaște sensul sintagmei *indicatori de piață*, cât și asupra faptului că *valoarea spațiului medical reprezintă în fapt suma componentelor de utilare și amenajare a cabinetului medical, așa cum titularul său, medicul, a înțeles să o facă.*

Cât despre *criteriile de evaluare* de comun acord acceptate, fie medicul trebuie să fie un bun negociator, fie să își angajeze unul, deoarece în tăcerea legii orice criteriu poate fi luat în considerare sau poate fi ignorat, după caz, ori după interes.

Art. 7 alin. 4 instituie o normă cheie în ceea ce privește prețul în sensul că, prețul obținut potrivit art. 7 alin. 3 reprezintă prețul *care s-ar putea obține în situația în care orice persoană interesată ar putea cumpăra spațiul respectiv.*

Față de această prevedere se impun mai multe comentarii.

Dispozițiile unui astfel de act normativ ar fi trebuit să instituie o procedură suplă, clară și rapidă prin care deținătorii cu titlu ai spațiilor în cauză să beneficieze de posibilitatea de a devenii proprietarii acelor spații în condiții preferențiale.

În opinia noastră, acesta ar fi un mod de a accelera procesul de reformă a asistenței medicale ambulatorii, dar în economia întregii proceduri și în special în lumina art. 7 alin. 4 înțelegem că de fapt medicul deținător actual al spațiului medical beneficiază numai de un drept de preemțiune, la preț egal cu *orice persoană interesată să cumpere spațiul respectiv.*

Mai mult decât atât actul normativ instituie și *in terminis* exercitarea dreptului de preemțiune care potrivit art. 28 revine coproprietarilor și apoi proprietarilor vecini, dacă îndeplinesc condițiile prevăzute în art. 3 alin. 1 – caz în care acest drept de preemțiune se exercită prin ordinul profesional, respectiv prin C.M.D.R., în cazul în care avem în vedere medici dentiști. Procedura este prevăzută în art.28.

În ceea ce privește finalizarea procedurii de vânzare a spațiului medical (art.8) aceasta este marcată prin încheierea unui proces verbal ce va conține obligatoriu și prețul obținut.

Este prevăzută calea contestației la comisia de contestații în situația în care comisia refuză să încheie acest proces verbal, ori îl încheie cu nerespectarea dispozițiilor legale.

Hotărârea comisiei de contestații poate fi atacată la instanța de contencios administrativ potrivit legii speciale, de către partea interesată.

Contractul de vânzare - cumpărare a spațiului medical se încheie în termen de 15 zile de la data finalizării procedurii de soluționare a contestațiilor, cu respectarea dispozițiilor art. 9 din O.U.G. nr. 68 / 2008.

Asupra aspectelor de ordin financiar trebuie precizat și faptul că prețul de vânzare a spațiilor medicale poate fi achitat integral la încheierea contractului sau în rate, ce pot fi eșalonate în maxim 15 ani, astfel cum este prevăzut în art. 12.

Vânzarea în rate presupune în prealabil obligația cumpărătorului de a constitui în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului cumpărat, până la achitarea integrală a acestuia (art. 13).

Art. 14 stabilește care sunt cheltuielile suportate de cumpărător (cele privind efectuarea măsurătorilor cadastrale, intabularea dreptului de proprietate și înscrierea ipotecii), respectiv de vânzător din bugetul propriu și care se deduc apoi cu prioritate din încasările obținute (cele ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurii, altele decât cele ce revin cumpărătorului).

După cum dispune art. 15, sumele astfel obținute se fac venit la bugetul de stat, după recuperarea cheltuielilor, în cazul în care spațiile medicale vândute provin din proprietatea privată a statului, respectiv la bugetele locale, în cazul în care provin din vânzarea spațiilor medicale proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale. În acest din urmă caz, sumele obținute se colectează într-un cont special și se utilizează pentru realizarea unor proiecte de interes public în domeniul sanitar, proiecte ce vor fi aprobate de consilii.

Desigur că orice inițiativă de finanțare a unor proiecte în domeniul medical este binevenită dar apreciem cu scepticism procedura greoaie și în acest caz, cât și nedumerirea de ce nu s-ar fi putut finanța astfel de proiecte și la nivel național, limitându-se legiuitorul la a se îngriji de sporirea bugetului de stat.

Art. 16 prevede modalitatea în care trebuie să se procedeze în cazul în care spațiul medical este utilizat de mai mulți deținători.

Potrivit art. 17, comisia comunică solicitantului decizia sa de admitere sau de respingere a cererii, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în termen de 30 zile de la data primirii cererii.

În cazul în care vânzarea spațiilor medicale are loc prin licitație publică cu strigare sunt incidente prevederile art. 18 – 26 din O.U.G. nr. 68 / 2008.

Această modalitate se poate aplica spațiilor medicale nevândute în conformitate cu prevederile referitoare la vânzarea prin negociere directă, cu excepția celor prevăzute în art. 3 alin. 4 din acest act normativ.

Procedura demarează prin formularea de către comisie a anunțului public de vânzare a spațiilor prevăzute în lista aprobată conform art. 4.

Art. 19 alin. 2 prevede elementele pe care acest anunț trebuie să le conțină, iar art. 19 alin. 3 prevede punctual setul de documente necesare pentru participarea la licitație, atât de către persoane fizice, cât și de către persoane juridice.

Condiția participării ofertanților la licitație constă în depunerea documentației necesare și a dovezii privind taxa de participare la sediul autorității publice organizatoare, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației.

Art. 21 stabilește competența comisiei de a verifica corecta îndeplinire a condițiilor de participare, respectiv a completării documentației cerute, pentru ca cel târziu cu o oră înaintea începerii licitației să afișeze lista ofertanților acceptați.

Prețul strigat de ofertanți în timpul desfășurării licitației poate fi mai mare sau egal cu prețul de pornire anunțat de președintele comisiei la deschiderea licitației.

Potrivit art. 24 alin. 1, licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin doi ofertanți dar art. 24 alin. 2 introduce o normă derogatorie pe cât de surprinzătoare, pe atât de periculoasă, motiv pentru care o reproducem *in terminis*: Prin excepție de la prevederile alin. 1, în situația în care se prezintă un singur ofertant care oferă prețul de pornire al licitației, acesta este declarat adjudecatar.

Coroborat cu faptul că anunțul privind organizarea licitației se face public cu numai 15 zile înainte și că nu este explicitată sintagma face public anunțul, opinăm că licitația la care s-ar prezenta un singur ofertant ce ar deveni adjudecatar nu ar fi în mod necesar o excepție.

Plata prețului în rate este permisă și în această procedură, cu respectarea prevederilor art. 25, chiar și în cazul unicului ofertant adjudecatar, căci legea nu distinge.

- ***Termene și condiții***

Față de economia actului normativ trebuie să conchidem că repetarea procedurii de vânzare prin licitație este îngăduită (art. 26), pe când procedura prin negociere directă este supusă unor termene imperative, care odată epuizate procedura nu se va relua din moment ce spațiile medicale nevândute astfel se pot vinde prin licitație publică (art. 18).

În același sens trebuie interpretate și dispozițiile art. 32 din O.U.G. nr. 68 / 2008 care stipulează că spațiile medicale care intră sub incidența acestei ordonanțe și care nu sunt vândute de consilii sunt amenajate și dotate de către autoritățile administrației publice locale, în termen de un an de la data intrării în vigoare a ordonanței. Potrivit art. 34, actul normativ a intrat în vigoare la 21 iunie a.c.

Așadar termenul în care se realizează această etapă a reformei în sănătate este un termen peremptoriu, supus unei condiții și care cu greu poate fi interpretat că facilitează dezvoltarea serviciilor medicale private, ori că le facilitează medicilor (în speță, medicilor dentiști) condiții speciale de a deveni proprietari ai spațiilor medicale în care își desfășoară în mod independent profesia.

Cu siguranță însă ordonanța facilitează ca respectivele spații medicale să fie amenajate și dotate de către autoritățile administrației publice locale. Spre liniștea tuturor, furnizori și beneficiari ai serviciilor medicale, amenajarea și dotarea spațiilor medicale se va face cu respectarea standardelor stabilite prin ordin al ministrului sănătății publice.

AV. LUCIANA MIHAI