

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA BĂLTENI
PRIMĂRIA



Str. Zorilor, nr. 20, Sat Bălteni,
Comuna Bălteni, Județul Vaslui
Tel.: (0235) 342 754 / 342 784
Fax: (0235) 342 784 int. 211
e-mail: primariabaltenivs@yahoo.com
contact@comunabaltenivs.ro

Nr. înregistrare: 3226/20.07.2026

DOCUMENT DE CLARIFICĂRI

Emis ca urmare a solicitării transmise de un operator economic, participant la procedura de Licitație Publică pentru închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Medical Uman situat în localitatea Bălteni, Comuna Bălteni, județul Vaslui, cu destinația Cabinet Stomatologic din data de 27.07.2026.

CĂTRE: Toți operatorii economici interesați

În conformitate cu principiile transparenței, tratamentului egal, asumarea răspunderii, nediscriminării și proporționalității, acest înscris **face parte integrantă din Documentația de atribuire** și se comunică tuturor operatorilor economici care au intrat în posesia documentației sau vor achiziționa documentația.

În temeiul prerogativelor conferite de legislația privind administrarea proprietății Unităților Administrativ-Teritoriale, luând în considerare solicitarea de clarificări înregistrată la sediul Comunei Bălteni cu nr.3174/15.07.2026, formulată în termenul legal de către un operator economic, Instituția noastră emite prezentul Document de clarificări, aferent Documentației privind organizarea și desfășurarea Licităției Publice pentru închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Medical Uman situat în localitatea Bălteni, Comuna Bălteni, județul Vaslui, cu destinația Cabinet Stomatologic).

Solicitarea nr. 1

Solicitare operator economic:

„1 Referitor la Capitolul VIII, Art. 9, alin. (3) din Contractul de închiriere

*Solicit definirea exactă a noțiunii de „**terță persoană**” menționată în textul contractual. Considerăm că interdicția formulată este ambiguă și restrictivă. În vederea oferirii unui tratament stomatologic profesional, etic și corect din punct de vedere medical, conduita profesională impune abordarea complexă a cazurilor clinice prin expertiză multidisciplinară (chirurgie, protetică, endodonție etc.). Un tratament stomatologic de calitate superioară necesită, în mod obligatoriu, **colaborarea cu medici specialiști** pe diverse nișe, aceasta fiind o normă de bună practică medicală esențială.*

Solicităm confirmarea oficială a faptului că avem dreptul legal de a contracta colaboratori de specialitate, în baza unor contracte de colaborare/prestări servicii, fără ca aceștia să fie încadrați în categoria „subînchirierii”. Colaborarea medicală este o necesitate a actului stomatologic, aceasta neimplicând în niciun caz o cedare a folosinței spațiului către terți.”

Răspuns Comuna Bălteni:

Solicitarea operatorului economic se admite exclusiv sub aspectul interpretării oficiale și unitare a textului contractual, menținându-se neschimbat fondul obligațional al clauzei. Dispozițiile Art. 9, alin.3 din Draftul de Contract sunt pe deplin legale, clare și fundamentate, aplicarea lor urmând a se realiza strict în coordonatele stabilite prin prezenta rezoluție:

În accepțiunea strictă a prezentei proceduri de Licitație Publică prin „**terță persoană**” se înțelege orice entitate de drept public sau privat, formă de organizare profesională ori persoană fizică independentă, **care nu deține calitatea de semnatar (titular) al contractului de locațiune** și care ar pretinde sau ar dobândi un drept de folosință ori de detenție precară autonomă (totală ori parțială) asupra spațiului care face obiectul Licităției.

Constituie introducerea nelegală a unei terțe persoane în spațiu, sub aparența unei asocieri sau colaborări, următoarele acțiuni:

- Înființarea de sedii sociale, sedii secundare sau puncte de lucru pentru entități juridice distincte de titularul contractului (care dețin CUI/CIF diferit);
- Sub-afilierea spațiului sau a unei fracțiuni din acesta (ex. închirierea, subînchirierea sau cedarea cabinetului/a unui unit stomatologic către un alt medic care își desfășoară activitatea ca entitate fiscală independentă);
- Stabilirea unui program de lucru independent fără legătură cu titularul contractului sau montarea de însemne/reclame aparținând altei entități decât titularul.
- Situația în care pacienții sunt contractați, înregistrați și încasați direct de o altă entitate decât titularul de contract, acesta din urmă operând doar ca intermediar imobiliar.
- **Temeiul legal aplicabil:**
 - **Art. 1.805 din Codul Civil:** „Locatarul are dreptul de a subînchiria bunul închiriat sau de a ceda locațiunea, în tot sau în parte, dacă această facultate nu i-a fost interzisă în mod expres.” (Comuna Bălteni a uzat în mod imperativ de această interdicție expresă pentru a proteja integritatea bunului din patrimoniul privat).
 - **Art. 1.806 alin. (1) din Codul Civil:** „Interdicția de a încheia o sublocațiune privește atât sublocațiunea totală, cât și pe cea parțială.”
 - **Art. 1.270 alin. (1) din Codul Civil:** „Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante.”

Autoritatea contractantă validează argumentele de ordin clinic privind buna practică stomatologică, motiv pentru care statuează: contractele de colaborare medicală sau prestări de servicii încheiate de titularul contractului cu medici specialiști (în scopul asigurării unui act medical multidisciplinar) **NU îmbracă natura juridică a unei subînchirieri și NU cad sub incidența interdicției de la Art. 9, cu condiția imperativă ca aceste raporturi să fie strict profesionale și operaționale, nu locative.**

Pentru a nu fi considerată o încălcare a contractului, colaborarea multidisciplinară trebuie să împlinească cumulativ următoarele condiții economice și administrative:

- Personalul medical cooptat acționează exclusiv în numele, pe seama, sub brandul și sub coordonarea directă a titularului de contract;
- Relația economică este complet integrată în contabilitatea titularului: toate actele medicale sunt facturate și încasate integral prin casa de marcat/contul bancar al titularului de contract (titularul emite bonul/factura către pacient), medicii colaboratori fiind remunerați ulterior de către acesta în baza facturilor de servicii, fără a avea dreptul de a încasa pacienții în nume propriu în interiorul spațiului închiriat.
- Colaboratorii nu dobândesc niciun drept de exclusivitate, posesie sau folosință proprie asupra spațiului sau a unor intervale orare din acesta, prezența lor fiind justificată strict de asigurarea actului medical multidisciplinar (abordarea complexă a cazurilor clinice).

Prin urmare, răspunderea privind deplina respectare a normelor legale, fiscale și de dreptul muncii/colaborării în interiorul spațiului revine integral și exclusiv titularului contractului de închiriere rezultat în urma licitației.

Temeiul legal aplicabil:

○ **Art. 354 din Codul Administrativ (O.U.G. nr. 57/2019):** Bunurile din domeniul privat al UAT sunt supuse normelor de drept comun, dacă legea nu prevede altfel, iar exploatarea și valorificarea lor se realizează exclusiv în condițiile stricte aprobate de Consiliul Local. Dreptul de folosință este un drept contractual *intuitu personae*, rezultat în urma unei proceduri competitive de selecție a unui operator determinat. Transferul folosinței (subînchirierea) ar reprezenta o eludare flagrantă a licitației publice și o încălcare a hotărârii de aprobare emise de autoritatea deliberativă (Consiliul Local).

○ **Art. 379 corelat cu art. 386 din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății:** Reglementează formele de exercitare a profesiei de medic. Colaborările profesionale medicale reprezintă exclusiv mecanisme de integrare a expertizei clinice și contracte de generare de servicii de specialitate, acestea neavând nicio componentă imobiliară și neputând substitui ori genera un drept locativ sau un titlu de deținere/folosință asupra spațiului medical aprobat.

Prevederile Art. 9 din Draftul de Contract Cadru sunt pe deplin justificate și proporționale cu scopul urmărit: garantarea faptului că spațiul ce aparține patrimoniului privat al Comunei Bălteni este exploatat direct de operatorul economic evaluat și declarat câștigător în cadrul licitației publice, prevenind transformarea contractului într-un instrument de speculă imobiliară, așadar:

Clauza contractuală rămâne nemodificată, iar ofertele tehnice și financiare ce vor fi depuse în cadrul procedurii trebuie construite cu asumarea integrală și necondiționată a acestei obligații, interpretată în strictă conformitate cu prezentul Document de clarificări.

Solicitarea nr. 2

Solicitare operator economic:

„Referitor la Fișa de Date a Procedurii (Punctul 4 – Acte obligatorii)

Dovada personalului de specialitate: Se solicită „dovada că are angajat personal de specialitate pentru profilul medical stomatologic”. În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, administratorul unei societăți cu răspundere limitată (SRL) poate exercita activități specifice obiectului de activitate al firmei în baza mandatului de administrare, fără a fi obligatorie încheierea unui Contract Individual de Muncă (CIM) cu propria societate. Actul medical este asumat, conform normelor Colegiului Medicilor din România, de către medicul titular/administrator. Solicităm eliminarea acestei condiții restrictive, întrucât un medic poate presta servicii medicale prin societatea pe care o administrează fără a fi propriul său angajat. Impunerea unui angajat în această etapă contravine principiului liberei concurențe și limitează dreptul medicului de a profesa prin propria entitate juridică”

Răspuns Comuna Bălteni:

Referitor la **Fișa de date a procedurii**, Secțiunea 4. Participanții la Licitație, Punctul 4.1., aliniatul 5), cerința : În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acestea se completează cu:

- să facă dovada că are angajat personal de specialitate pentru profilul medical stomatologic pentru care depune oferta de licitație;

Cerința din Fișa de date se menține în forma aprobată prin HCL nr. 35/29.06.2026, având în vedere scopul închirierii (cabinet stomatologic) și necesitatea asigurării că spațiul va fi exploatat de personal calificat. În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile și normele Legii nr. 95/2006, administratorul sau asociatul unei societăți care deține calificarea de medic dentist poate exercita activitatea medicală în baza mandatului legal și a avizului de liberă practică, fără obligația încheierii unui Contract Individual de Muncă cu propria firmă.

Cerința se consideră legal îndeplinită dacă funcția de medic este asigurată direct de reprezentantul legal (administrator) ori asociatul societății ofertante. În această situație, în locul unui Contract Individual de Muncă, ofertantul va introduce în **Plicul Exterior (Documente de calificare)**:

1. Actul constitutiv și Certificatul constatator ONRC (emis cu maxim 30 de zile anterior deschiderii ofertelor) care atestă calitatea de reprezentant legal sau de asociat a **medicului** în cadrul societății ofertante;
2. Certificatul de membru al Colegiului Medicilor Stomatologi din România (avizat la zi) pentru administratorul / asociatul care asigură actul medical , însoțit de Avizul anual de liberă practică valabil la data depunerii ofertei;
3. Diplomă de licența de medic stomatolog / medic dentist;
4. Asigurare Malpraxis medical, încheiată **pe numele medicului** care va presta serviciile;
5. Notă Justificativă privind îndeplinirea cerinței de asigurare a personalului de specialitate (se explică în mod clar faptul că persoana de specialitate este *chiar reprezentantul legal / asociatul*, motiv pentru care nu există CIM, ci se aplică mandatul legal).

Solicitarea nr. 3

Solicitare operator economic:

„Certificatul de înregistrare fiscală: Se solicită „certificat de înregistrare fiscală emis de Oficiul Registrului Comerțului”. Vă rugăm să rectificați această eroare: certificatul de înregistrare fiscală este emis exclusiv de ANAF, în conformitate cu prevederile Codului de Procedură Fiscală. Oficiul Registrului Comerțului emite doar Certificatul de Înregistrare a societății. „

Răspuns Comuna Bălteni:

Atașat Erata cu Nr. înregistrare: 3191/16.07.2026.

Notă:

Operatorii economici au obligația de a introduce o copie semnată a prezentului Document de clarificări în cadrul ofertei depuse, ca dovadă a luării la cunoștință și a asumării condițiilor.

Prezentul înscris poate fi contestat în termenele și condițiile prevăzute de legislația privind contenciosul administrativ, termenul curgând de la data publicării/comunicării acestuia.

Comuna Bălteni

Primar,

Brașoveanu Constanti

20.07.2026





Str. Zorilor, nr. 20, Sat Bălteni,
Comuna Bălteni, Județul Vaslui
Tel.: (0235) 342754 / 342784
Fax: (0235) 342784 int. 211
e-mail: primariabalteni@yahoo.com
contact@comunabalteni.ro

Nr. înregistrare: 3191/16.07.2026

Erată

la Documentația privind organizarea și desfășurarea Licităției Publice
pentru închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Medical Uman
situat în localitatea Bălteni, comuna Bălteni, județul Vaslui,
cu destinația Cabinet Stomatologic

Prin prezenta, Comuna Bălteni, reprezentată legal de dl. Brașoveanu Constantin Relu în calitate de Primar, aduce la cunoștința operatorilor economici interesați, faptul că există o eroare materială de tehnoredactare cuprinsă în textul **Fișei de date a procedurii**, la Secțiunea 4. "Participanții la Licităție", Punctul 4.1., aliniatul 5), astfel că cerința :

«În cazul în care ofertantul este personă juridică, acestea se completează cu:

- certificat de înregistrare fiscală emis de Oficiul Registrului Comerțului»,
se modifică și se va citi corect:

«În cazul în care ofertantul este personă juridică, acestea se completează cu:

- certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului sau certificat de înregistrare fiscală emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală, după caz».

Precizări suplimentare:

1. Prezenta Erată face parte integrantă din Documentația privind organizarea și desfășurarea Licităției Publice pentru închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Medical Uman situat în localitatea Bălteni, comuna Bălteni, județul Vaslui, cu destinația Cabinet Stomatologic, achiziționată de la sediul UAT-ului.
2. Celelalte prevederi ale Documentației de Atribuire rămân neschimbate.

Comuna Bălteni

Primar,

Brașoveanu Constantin Relu

16.07.2026

