

1-153 prog

59/16.10.2019

HOTĂRÂRE

privind prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 519.189/2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 519.285/44.10 din 10.10.2019 al Direcției tehnice, Direcției juridice, Direcției economice și Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c și d, ale art. 129 alin. 6, ale art. 608 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, O.G. nr. 71/2002, H.G. nr. 955/2004, precum și ale art. 3 Cap. III, coroborat cu art. 15.a.2. Cap. IX și art. 26 Cap. XV din Contractul nr. 416270/18.11.2014;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, cu o perioadă de cinci ani, până la data de 18.11.2024.

Art. 2. (1) Se aprobă cuantumul redevenței pentru concesiunea prin gestiune indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca, după cum urmează:

a) pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, concesionate Sălii Polivalente S.A., redevența este în sumă de 5000euro/ an.

b) pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public- obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5% din veniturile încasate în anul anterior.

(2) Plata redevenței va fi achitată până la data de 31 ianuarie a anului următor pentru anul precedent.

(3) Redevența, în cuantumul prevăzut la alin. (1), se va calcula de la data intrării în vigoare a actului adițional de prelungire a duratei contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public- obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția tehnică, Direcția economică, Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Sala Polivalentă S.A.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr. ___ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu ___ voturi)

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014

Societatea Sala Polivalentă S.A. a fost înființată prin Hotărârea nr. 341/2014 (aprobarea înființării societății Sala Polivalentă S.A. și a actului constitutiv) având ca acționari Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca cu o cotă de participare de 99% și Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca cu o cotă de 1% din capitalul social.

Societatea este administrată de către un Consiliu de administrație format din 7 membri, numiți pentru un mandat de 4 ani, până la data de 26 februarie 2022, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 63/2018 și nr. 546/2018.

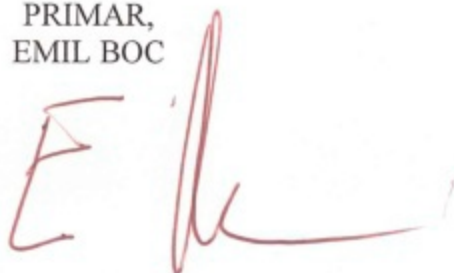
În urma adoptării Hotărârii nr. 435/2014 (încheierea contractului de concesiune a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca și stabilirea redevenței), a fost încheiat Contractul de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, pentru o perioadă de cinci ani, până la data de 18.11.2019.

Prin Adresele nr. 142.879/44/2019, nr. 142.880/30/2019, societatea Sala Polivalentă S.A., în calitate de concesionar/operator transmite solicitarea de prelungire a contractului de concesiune a gestiunii nr. 416270/18.11.2014, prin acordul părților, în condițiile stabilite inițial și în conformitate cu art. 15.a.2 din Contract.

Având în vedere calitatea de acționar majoritar al Municipiul Cluj-Napoca la Sala Polivalentă S.A., importanța asigurării funcționării curente a întreprinderii publice, cât și de dezvoltare în continuare a acesteia,

în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014.

PRIMAR,
EMIL BOC



ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Compartimentul pentru monitorizarea managementului
regiilor autonome și întreprinderilor comerciale din
subordinea Consiliului local
Nr. 519.285/44.10 din 10 octombrie 2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de prelungire a Contractului de concesiune a gestiunii
indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala
Polivalentă nr. 416270/18.11.2014

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 519.189 din data de 10.10.2019 al
Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii
indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala
Polivalentă nr. 416270/18.11.2014;

Direcția tehnică, Direcția juridică, Direcția economică și Direcția Patrimoniul
municipiului și evidența proprietății precizează următoarele:

Societatea Sala Polivalentă S.A. a fost înființată prin Hotărârea nr. 341/2014
(aprobarea înființării societății Sala Polivalentă S.A. și a actului constitutiv) având ca acționari
Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca cu o cotă de
participare de 99% și Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca cu o cotă de 1% din
capitalul social.

Societatea este administrată de către un Consiliu de administrație format din 7
membri, numiți pentru un mandat de 4 ani, până la data de 26 februarie 2022, în conformitate
cu prevederile Hotărârii nr. 63/2018 și nr. 546/2018.

În urma adoptării Hotărârii nr. 435/2014 (încheierea contractului de concesiune a
serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă
Cluj-Napoca și stabilirea redevenței), a fost încheiat Contractul de concesiune a gestiunii
indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala
Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, pentru o perioadă de cinci ani, până la data de 18.11.2019.

Prin Adresele nr. 142.879/44/2019, nr. 142.880/30/2019, societatea Sala
Polivalentă S.A., în calitate de concesionar/operator transmite solicitarea de prelungire a
contractului de concesiune a gestiunii nr. 416270/18.11.2014, prin acordul părților, în
condițiile stabilite inițial și în conformitate cu art. 15.a.2 din Contract.

Prin Nota internă nr. 142.880/302/02.04.2019 Direcția juridică – Serviciul Juridic,

Legislație, Contracte comunică faptul că, „ *Prevederile O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local și O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii precum și a noimele metodologice aplicabile acestora, respectiv H.G. nr. 955/2004 și H.G. nr. 925/2006, nu stabilesc restricții legale cu privire la prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 416270/18.11.2014, care are ca obiect gestiunea indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public- obiectiv sportiv Sala Polivalentă. Prin urmare, în condițiile în care se consideră oportună prelungirea duratei contractuale, ca urmare a unei analize din punct de vedere tehnic și economic, se poate proceda la prelungirea contractului de concesiune, mai sus menționat, în condițiile art. 3 cap. III coroborat cu art. 15.a.2. cap. IX și art. 26 cap. XV din contract, prin promovarea unui proiect de hotărâre a consiliului local.*”

Prin Notele interne nr. 142875, 142878/453/02.04.2019 și 142.880/451/25.04.2019, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății transmite extrasele cărților funciare nr. 285591 și 285592 Cluj-Napoca, aferente imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Parcului nr. 1 – Sală multifuncțională de sport, precum și, valoarea minimă de tranzacționare, reliefată în Studiul de piață a fondului imobiliar al județului Cluj, valabil în anul 2019, respectiv 1.180 lei/mp.

Urmare Adresei nr. 148.475/2019, Sala Polivalentă S.A. prin Adresa nr. 287.714/44/31.05.2019, transmite Raportul nr. 594/2019 privind activitatea de administrare a obiectivului Sala Polivalentă în vederea prelungirii duratei Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014.

Prin Nota internă nr. 328.235/202.632/41/04.07.2019, Direcția Economică arată faptul că, „*din punct de vedere al îndeplinirii obligațiilor financiare, Sala Polivalentă S.A. și-a achitat la termen obligațiile, conform contractului nr. 416.270/2014*”.

Ulterior, Direcția juridică – Serviciul Juridic, Legislație, Contracte comunică prin Nota internă nr. 479.055/302/24.09.2019, transmite faptul că „*prelungirea duratei contractuale se impune a fi realizată concomitent cu recalcularea redevenței, raportat la prevederile imperative prevăzute la art. 5 alin. (1) teza finală, din contractul cu referințele de mai sus, potrivit căruia: „Redevența va fi recalculată după primii trei ani de gestiune a serviciului de exploatare și administrare a obiectivului sportiv, prin adoptarea unor hotărâri ale consiliului local în acest sens”, în condițiile în care, așa cum ne-ați comunicat prin nota internă nr. 467297/2019, până în prezent nu au existat astfel de modificări la nivelul redevenței anuale datorate de către concesionar. În acest sens, proiectul de hotărâre ce urmează a fi supus dezbaterii în ședința Consiliului local, se va completa cu un nou articol care să reglementeze recalcularea redevenței și eventual cu o anexă care să conțină draftul actului adițional care se va încheia între părți.*”

În data de 08.10.2019 Direcția economică, prin Nota internă nr. 496.51, transmite

următoarele „Față de cele arătate, în vederea menținerii obiectivelor pentru care a fost înființată Sala Polivalentă S.A. conform contractului de concesiune nr. 416270/2014 și a caietului de sarcini aprobate prin HCL nr. 414/2014 propun: a) pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, concesionate Sălii Polivalente S.A., actualizarea redevenței la suma de 5.000euro; b) pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public- obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5% din veniturile încasate în anul anterior.”

Având în vedere următoarele aspecte:

1. Prevederile Contractului nr. 416.270/2014, respectiv art. 3 cap. III „Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii.”, art. 15.a.2. cap. IX „În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.” și art. 26 cap. XV „Orice modificare, convenită între părți, va fi materializată prin acte adiționale care vor face parte integrantă din prezentul contract.”,

2. Analiza Raportului privind activitatea de administrare a obiectivului Sala Polivalentă în vederea prelungirii duratei Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 594/2019, transmis de către Sala Polivalentă S.A., potrivit căreia gradul de realizare a indicatorilor de performanță, anexă la contractele de administrare, au avut o evoluție constant în creștere pe toată perioada desfășurării activității, astfel:

Anul	2014	2015	2016	2017	2018
Gradul de realizare a indicatorilor de performanță	-	70%	82,91%	119,96%	145,67%

Evoluția din punct de vedere financiar, potrivit căreia, întreprinderea publică, în anul 2018 a reușit să-și echilibreze raportul dintre venituri și cheltuieli, raportând pentru prima dată un Profit brut în valoare de 1645 mii lei, iar, pentru anii viitori, preconizează păstrarea activității pe profit.

În vederea bunei desfășurări a activității întreprinderii publice, considerăm necesară prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, pentru o perioadă de cinci ani, în condițiile stabilite inițial, prin act adițional.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din punct de vedere juridic, sunt incidente următoarele prevederi legale:

- art. 129 alin. 2 lit. c și d din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căreia „(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului; d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local;”;

- art. 129 alin. 6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit

căroră „(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii; ...”;

- art. 608 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră „(1) Procedurile de dare în administrare, concesionare, subconcesionare, închiriere, respectiv dare în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică, precum și cele de închiriere și de vânzare a bunurilor proprietate privată, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora.”.

Prin urmare, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c și d, art. 129, alin. 6, precum și ale art. 608 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția economică, urmare analizei Raportului de impact a cheltuielilor cu impozite, taxe și redevențe, asupra rezultatului brut Nr. 1034/04.10.2019, transmis de Sala Polivalentă S.A. și a valorii în prezent a bunurilor concesionate, în vederea menținerii obiectivelor pentru care a fost înființată Sala Polivalentă S.A. conform contractului de concesiune nr. 416270/2014 și a caietului de sarcini aprobate prin HCL nr. 414/2014 propune:

a) pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, concesionate Sălii Polivalente S.A., actualizarea redevenței la suma de 5.000euro;

b) pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public-obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5% din veniturile încasate în anul anterior.

Din punct de vedere economic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c și d, art. 129, alin. 6, precum și ale art. 608 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Tehnică
Director executiv,
Virgil Poruțiu

Consilier superior,
Septimiu Popovici

Direcția Juridică
Director executiv,
Alina Rus

Direcția Economică,
Director executiv,
Olimpia Moigrădan

Direcția Patrimoniul
municipiului și evidența
proprietății,
Director executiv,
Iulia Ardeuș

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 496515/41/ 07.10.2019

Către,

Direcția Tehnică
Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor
autonome și întreprinderilor comerciale din subordinea Consiliului local

Urmare a notei interne nr.496515 / 30.09.2019 prin care solicitați recalcularea redevenței raportat la prevederile art.5 din contractul nr.416270/18.11.2014 vă comunicăm punctul de vedere.

Contractul nr.416270/2014 la art.5 prevede:

a) - pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj - Napoca concesionate Sălii Polivalente SA, redevența este în sumă de 4.000 EURO.

b) - pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5% din veniturile încasate în anul anterior .

1).În prezent valoarea bunurilor concesionate Sălii Polivalente SA reprezentând mijloce fixe sunt în sumă de 106.467.923 lei .Ținând cont de durata de folosință a mijloacelor fixe rezultă o redevență anuală de 3.676.635 lei respectiv 774.485 EURO.

Raportat la analiza impactului cheltuielilor cu impozite, taxe și redevențe asupra rezultatului brut făcută de către Sala Polivalentă SA în vederea îndeplinirii obiectivelor aprobate prin HCL 414/ 2014 și a criteriilor de performanță se propune menținerea redevenței la aceeași sumă.

2). În anul 2014 redevența pentru bunurile concesionate în valoare de a 90.071.790 lei a fost stabilită la suma de 4000 EURO/ an . În prezent valoarea bunurilor concesionate în urma reevaluării și extinderilor efectuate este de 110.504.431,13 lei rezultând prin similitudine o redevență anuală de 4907 EURO.

Față de cele arătate în vederea menținerii obiectivelor pentru care a fost înființată Sala Polivalentă SA conform contractului de concesiune nr.416270/2014 și a caietului de sarcini aprobate prin HCL 414/ 2014 propun :

a) - pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj - Napoca concesionate Sălii Polivalente SA, actualizarea redevenței la suma de 5.000 EURO.

b) - pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5% din veniturile încasate în anul anterior .

DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

2ex. O.M./M.L.

Nr. 1034 / 04.10.2019**ANALIZA IMPACTULUI CHELTUIELILOR CU IMPOZITE, TAXE SI REDEVENTE,
ASUPRA REZULTATULUI BRUT**

În calitate de operator al *Serviciului public de administrare a domeniului public și privat*, conform **Contractului de concesiune** a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca nr. 416270/18.11.2014, operatorul SALA POLIVALENTĂ S.A. are stabilit ca obiectiv principal „organizarea de competiții sportive și punerea la dispoziție către populație, cluburi și asociații sportive, alte persoane juridice, a infrastructurii disponibile, concomitent cu asigurarea serviciilor complementare de deservire și comerț producătoare de venituri, organizarea de spectacole, închirierea imobilelor disponibile pentru organizarea de evenimente”.

Conform **Caietului de sarcini pentru gestiunea indirectă a Serviciului public de administrare a domeniului public și privat – activitatea de administrare și exploatare a Sălii Polivalente** situată în municipiul Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 414/2014, obiectivele urmărite prin concesionarea acestui serviciu public sunt următoarele:

- creșterea capacității de primire sportivă;
- îmbunătățirea condițiilor de găzduire a competițiilor sportive și de recreere; (...)

Obiectivele generale ale societății au fost în cei 5 ani de existență :

1. Menținerea obiectivului "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca în circuitul sportivilor de performanță și de amatori prin: închirierea obiectivului cluburilor, asociațiilor și entităților sportive cu caracter amator sau profesionist pentru desfășurarea activităților sportive și a antrenamentelor și meciurilor oficiale interne/internaționale/amicale; închirierea obiectivului sportiv persoanelor juridice sau fizice în vederea desfășurării de activități sportive;
2. Menținerea obiectivului "Sala Polivalentă" din Cluj-Napoca în circuitul local, național și internațional de locații pentru desfășurarea evenimentelor cultural-artistice prin: închirierea Sălii Polivalente în vederea organizării de evenimente culturale și prin organizarea de evenimente cultural-artistice;

3. Extinderea activităților generatoare de venituri prin: închirierea spațiilor publicitare și cu destinație comercială, exploatarea parking-ului subteran și a platoului exterior, prestarea serviciilor adiacente contractelor de închiriere (curățenie, publicitate);
4. Îmbunătățirea condițiilor de găzduire a competițiilor sportive și de recreere;
5. Creșterea și exploatarea potențialului turistic cu efecte pozitive asupra bugetului local;
6. Menținerea gradului de transparență în ceea ce privește procedurile de achiziții publice.

În „Raport al activității de administrare a obiectivului Sala Polivalentă în vederea prelungirii duratei Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014”, s-a făcut prezentarea întregii activități desfășurate și evoluția indicatorilor financiari, de la începerea activității în anul 2014 și până la încheierea exercitiului financiar 2018, iar concluzia generală care se poate desprinde este că politica managerială a fost adaptată și îmbunătățită continuu, în scopul realizării obiectivelor generale prevăzute în Caietul de sarcini pentru gestiunea indirectă a Serviciului public de administrare a domeniului public și privat – activitatea de administrare și exploatare a Sălii Polivalente situată în municipiul Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 414/2014.

Prezentul raport își propune să prezinte o analiză economică cu privire la ponderea cheltuielilor fixe legate de aplicarea contractului de concesiune și impactul acestor cheltuieli asupra rezultatului brut. Cheltuielile fixe, direct legate de contractul de concesiune și cu pondere importantă în rezultatul brut, sunt cheltuielile cu impozite, taxe locale și redevențe. Această categorie de cheltuieli a avut un impact negativ puternic în primii 4 ani de funcționare a SC SALA POLIVALENTĂ S.A., fiind dificilă găsirea soluției optime pentru echilibrarea indicatorilor financiari și a fluxului de trezorerie.

În tabelul de mai jos prezentăm evoluția principalilor indicatori financiari și ponderea din total cheltuieli, a cheltuielilor fixe legate de contractul de concesiune:

-Miile-

Nr.crt.	Denumire indicator	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018	30.06.2019
1	Venituri totale	65	1162	2308	2286	4938	2957
2	Cheltuieli totale	318	2851	3038	2963	3293	1586
3	Profit	-253	-1689	-730	-677	1645	1371
4	Capitaluri	1247	1536	806	131	1776	3147

<i>Nr.crt.</i>	<i>Denumire indicator</i>	<i>An</i> <i>2014</i>	<i>An</i> <i>2015</i>	<i>An</i> <i>2016</i>	<i>An</i> <i>2017</i>	<i>An</i> <i>2018</i>	<i>30.06.2019</i>
1	<i>Cheltuieli cu impozite, taxe, redevente (miilei)</i>	75	911	944	982	933	466
2	<i>Pondere in cheltuieli totale %</i>	23.58	31.95	31.07	33.14	28.33	29.38

Pe langa nivelul ridicat al cheltuielilor cu impozite, taxe si redevente, in realizarea obiectivelor si criteriilor de performanta s-au intampinat dificultati si din cauza inflatiei exprimate prin indicele preturilor de consum (influenta regasita in costul de achizitie a bunurilor, serviciilor si a utilitatilor), din cauza costurilor cu forta de munca si a dificultatilor in gasirea fortei de munca cu un nivel de calificare corespunzator si din cauza impredictibilitatii mediului fiscal.

În tabelul de mai jos prezentăm evoluția IPC:

	<i>An</i> <i>2014</i>	<i>An</i> <i>2015</i>	<i>An</i> <i>2016</i>	<i>An</i> <i>2017</i>	<i>An</i> <i>2018</i>
<i>Indice pret de consum %</i>	1.1	-0.6	-1.5	1.3	4.6

Acesti factori cu impact negativ asupra activitatii de exploatare si asupra situatiei financiare, au fost compensati prin majorarea preturilor si tarifelor in trimestrul 4 al anului 2017, prin mentinerea cheltuielilor cu bunuri si servicii la un nivel minim necesar, prin functionarea cu un numar subdimensionat de personal si prin atragerea sursei de finantare prin contractul de naming cu Banca Transilvania.

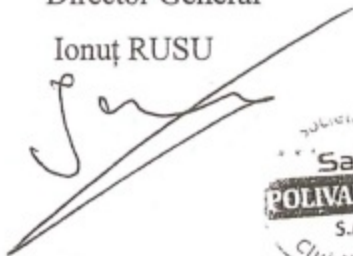
Intr-o societate in continua evolutie si cu o concurenta in crestere in domeniul in care desfasoara activitate Sala Polivalenta – BT Arena din Cluj-Napoca, obiectivele si criteriile de performanta nu pot fi duse la indeplinire in timp indelungat daca se mizeaza pe eliminarea unor categorii de cheltuieli sau functionare indelungata cu personal subdimensionat sau majorarea frecventa a preturilor si tarifelor practicate. Pentru a asigura un succes de durata in ceea ce priveste functionarea Salii Polivalente – BT Arena la standarde ridicate, este necesara o politica manageriala vizionara care sa prevada cheltuieli de intretinere si inovare, atragerea de forta de munca la un nivel ridicat de calificare, motivarea si fidelizarea fortei de munca, pregatirea profesionala continua a fortei de munca.

In componenta totala a cheltuielilor, asa cum apar acestea evidentiata in situatiile financiare, toate categoriile de cheltuieli cu exceptia celor privind impozite, taxe si redevente, sunt variabile influentate in timp de diversi factori din mediul de afaceri. In anii urmasori se vor mentine variatiile indicelui preturilor de consum cu impact in costul de achizitie a bunurilor si serviciilor, in continuare vor fi dificultati in recrutarea fortei de munca calificate si se va mentine impredictibilitatea mediului fiscal. In anul 2018 SC SALA POLIVALENTA SA a reusit sa realizeze profit si in continuare, in anul 2019 se estimeaza obtinerea de profit, obiectivul fiind ca in anul 2020 sa reuseasca sa acopere integral pierderea din primii 4 ani de activitate. In acest sens, ar fi un real sprijin ca, cuantumul cheltuielilor cu impozite, taxe si redevente sa fie mentinut la nivelul actual, conferind astfel putina siguranta si stabilitate.

Asa cum reiese din situatiile financiare, incepand cu anul 2018 si pana in prezent, SC SALA POLIVALENTA SA a reusit sa echilibreze indicatorii financiari negativi din primii 4 ani, a exploatat eficient baza materiala pusa la dispozitie prin Contractul de concesiune nr. 16270/18.11.2014 si doreste ca, in perioada urmatoare sa continue in aceeasi directie. In planificarea viitoare a activitatii de exploatare, in scopul indeplinirii obiectivelor si criteriilor de performanta, echipa manageriala considera un suport consistent previziunea ca, categoria cheltuielilor cu impozite, taxe si redevente se va mentine la acelasi nivel ca si in prezent.

Director General

Ionuț RUSU



Manager financiar

Aurica TUDOR



Consilier Juridic

Anca TODOR



PUNCT DE VEDERE JURIDIC
FAȚĂ DE
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND
PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A GESTIUNII INDIRECTE
A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC- OBIECTIVUL
SPORTIV SALA POLIVALENTĂ NR. 416270/18.11.2014

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale în ceea ce privește prelungirea duratei Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public- obiectivul sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, începând cu data de 18.11.2019, în sensul că în cuprinsul O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local și O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii (valabilă la data încheierii contractului) precum și noamele metodologice aplicabile acestora, respectiv H.G. nr. 955/2004 și H.G. nr. 925/2006 (valabilă la data încheierii contractului), nu au fost identificate restricții privind acest demers.

Totodată, pe lângă condițiile legale, sunt îndeplinite și cele contractuale stipulate la art. 3 Cap. III, coroborat cu art. 15.a.2. Cap. IX și art. 26 Cap. XV din contract.

Însă, vă aducem în atenție că prelungirea duratei contractuale se impune a fi realizată concomitent cu recalcularea redevenței, raportat la prevederile imperative prevăzute la art. 5 alin. (1) teza finală, din contractul cu referințele de mai sus, potrivit căruia: „Redevența va fi recalculată după primii trei ani de gestiune a serviciului de exploatare și administrare a obiectivului sportiv, prin adoptarea unor hotărâri ale consiliului local în acest sens”, în condițiile în care, așa cum ne-ați comunicat prin nota internă nr. 467297/2019, până în prezent nu au existat astfel de modificări la nivelul redevenței anuale datorate de către concesionar.

În acest sens, proiectul de hotărâre ce urmează a fi supus dezbaterii în ședința Consiliului local, se va completa cu un nou articol care să reglementeze recalcularea redevenței și eventual cu o anexă care să conțină draftul actului adițional care se va încheia între părți.

Față de Raportul de specialitate arătăm următoarele:

Având în vedere conținutul obligatoriu pe care Raportul de specialitate trebuie să îl cuprindă, potrivit notei interne nr. 376947/23.07.2019 „Comunicare formulare proiecte HCL- Proiect Referat Raport”, se impune completarea Raportului transmis cu următoarele: analiza tehnică și motivarea oportunității deciziei de prelungire a duratei contractului, și analiza economică și concluziile acesteia cu privire la recalcularea redevenței.

Recomandăm de asemenea, îndreptarea erorii materiale strecurate în pag. 3 din Raportul de specialitate și, în consecință, înlocuirea actului normativ O.U.G. nr. 109/2011 cu O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Față de draftul proiectului de hotărâre arătăm următoarele:

Raportat la primul alineat din preambulul hotărârii, potrivit căruia Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca este întrunit în ședință extraordinară, coroborat cu nota internă nr. 376947/23.07.2019 „Comunicare formulare proiecte HCL, Model proiect hotărâre extraordinară”,

în măsura în care ședința Consiliului local este extraordinară, recomandăm completarea ultimului alineat din partea introductivă a hotărârii cu mențiunea: „alin. (2)”, astfel: „Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), art. 139...”

În ceea ce privește Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, recomandăm completarea denumirii actului normativ, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, indicat în ultimul paragraf din referat.

Totodată, recomandăm corectarea greșelilor de scriere din cuprinsul proiectului de hotărâre transmis.

Față de cele de mai sus, proiectul de hotărâre se va modifica și completa pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

**ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN**

Cons. Juridic,
Nicoleta Gherman



SC Sala Polivalenta SA, Cluj-Napoca,
Aleea Stadionului nr.4, Cluj-Napoca, 400375
0264-483-160
J12/2740/2014, CUI RO3360296
www.facebook.com/btarenacluj
www.btarena.info

Nr. 345 /13.03.2019



C ă t r e,

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

- Direcția Tehnică

- Direcția Juridică

- Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome și
întreprinderilor publice din subordinea Consiliului Local

Subscrisa **SALA POLIVALENTĂ S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 4, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2740/2014, Cod unic de înmatriculare 33602967, atribut fiscal RO, cont bancar RO 18 BTRL RONC RT02 6881 0001, deschis la Banca Transilvania Cluj, reprezentată de director general Ionuț RUSU, în calitate de concesionar

Prin prezenta, în temeiul Contractul de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, vă informăm asupra faptului că la data de 18.11.2019 va expira durata contractului de concesiune mai sus menționat, iar potrivit prevederilor contractuale, acesta poate fi prelungit, prin acordul părților, în condițiile stabilite inițial în conformitate cu art. 15.a.2.

Prin prezenta, subscrisa Sala Polivalentă SA, în calitate de concesionar/operator ne exprimăm intenția de prelungire a contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă, respectiv încheierea unui act adițional de prelungire a duratei contractuale.

SALA POLIVALENTĂ S.A,

Director General

Ionuț RUSU

Consilier Juridic

Anca Todor

BTarena

SC Sala Polivalenta SA, Cluj-Napoca,
Aleea Stadionului nr.4, Cluj-Napoca, 400375
0264-483-160
J12/2740/2014, CUI RO3360296
www.facebook.com/btarenacluj
www.btarena.ro

Nr. 345 /13.03.2019



Către,

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

- Direcția Tehnică

- Direcția Juridică

- Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome și
întreprinderilor publice din subordinea Consiliului Local

Subscrisa **SALA POLIVALENTĂ S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 4, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2740/2014, Cod unic de înmatriculare 33602967, atribut fiscal RO, cont bancar RO 18 BTRL RONC RT02 6881 0001, deschis la Banca Transilvania Cluj, reprezentată de director general Ionuț RUSU, în calitate de concesionar

Prin prezenta, în temeiul Contractul de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, vă informăm asupra faptului că la data de 18.11.2019 va expira durata contractului de concesiune mai sus menționat, iar potrivit prevederilor contractuale, acesta poate fi prelungit, prin acordul părților, în condițiile stabilite inițial în conformitate cu art. 15.a.2.

Prin prezenta, subscrisa Sala Polivalentă SA, în calitate de concesionar/operator ne exprimăm intenția de prelungire a contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă, respectiv încheierea unui act adițional de prelungire a duratei contractuale.

SALA POLIVALENTĂ S.A.

Director General

Ionuț RUSU

Consilier Juridic

Anca Todor

BTarena

SC Sala Polivalenta SA, Cluj-Napoca,
Aleea Stadionului nr.4, Cluj-Napoca, 400375
0264-483-160
J12/2740/2014, CUI RO3360296
www.facebook.com/btarenacluj
www.btarena.ro

Nr. 345 /13.03.2019



Către,

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

- Direcția Tehnică

- Direcția Juridică

- Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome și
întreprinderilor publice din subordinea Consiliului Local

Subscrisa **SALA POLIVALENTĂ S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 4, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2740/2014, Cod unic de înmatriculare 33602967, atribut fiscal RO, cont bancar RO 18 BTRL RONC RT02 6881 0001, deschis la Banca Transilvania Cluj, reprezentată de director general Ionuț RUSU, în calitate de concesionar

Prin prezenta, în temeiul Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, vă informăm asupra faptului că la data de 18.11.2019 va expira durata contractului de concesiune mai sus menționat, iar potrivit prevederilor contractuale, acesta poate fi prelungit, prin acordul părților, în condițiile stabilite inițial în conformitate cu art. 15.a.2.

Prin prezenta, subscrisa Sala Polivalentă SA, în calitate de concesionar/operator ne exprimăm intenția de prelungire a contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă, respectiv încheierea unui act adițional de prelungire a duratei contractuale.

SALA POLIVALENTĂ S.A.

Director General

Ionuț RUSU

Consilier Juridic

Anca Todor

Nr. 594 / 30.05.2019

**Raport al activității de administrare a obiectivului Sala Polivalentă în vederea prelungirii
duratei Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a
domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014**

Subscrisa **SALA POLIVALENTĂ S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 4, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2740/2014, Cod unic de înmatriculare 33602967, atribut fiscal RO, cont bancar RO 18 BTRL RONC RT02 6881 0001, deschis la Banca Transilvania Cluj, reprezentată de director general Ionuț RUSU, în calitate de concesionar, în temeiul Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, a luat ființă, în luna august 2014 (prin H.C.L. nr. 341/ 29.08.2014), în scopul administrării obiectivului Sala Polivalentă din municipiul Cluj-Napoca.

Prin H.C.L. nr. 414/2014, Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul Local Cluj-Napoca, a aprobat gestiunea indirectă a serviciului de administrare a domeniului public pentru activitățile de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" din municipiul Cluj-Napoca, prin negociere directă și conținutul Caietului de sarcini, pe baza Studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a domeniului public pentru activitățile de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă", elaborat de un organism independent, iar prin H.C.L. 435/2014, autoritățile administrației publice locale au aprobat încheierea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca, realizarea serviciilor publice de administrare a obiectivului "Sala Polivalentă" din domeniului public, fiind încredințată operatorului Sala Polivalentă S.A.

În calitate de **operator al Serviciului public de administrare a domeniului public și privat**, conform **Contractului de concesiune** a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca nr. 416270/18.11.2014, operatorul SALA POLIVALENTĂ S.A. are stabilit ca obiectiv principal „organizarea de competiții sportive și punerea la dispoziție către populație, cluburi și asociații sportive, alte persoane juridice, a infrastructurii disponibile, concomitent cu asigurarea serviciilor complementare de deservire și

comerț producătoare de venituri, organizarea de spectacole, închirierea imobilelor disponibile pentru organizarea de evenimente”.

Conform **Caietului de sarcini pentru gestiunea indirectă a Serviciului public de administrare a domeniului public și privat – activitatea de administrare și exploatare a Sălii Polivalente** situată în municipiul Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 414/2014, obiectivele urmărite prin concesionarea acestui serviciu public sunt următoarele:

- creșterea capacității de primire sportivă;
- îmbunătățirea condițiilor de găzduire a competițiilor sportive și de recreere; (...)

Acționarii întreprinderii publice sunt Municipiul Cluj-Napoca (prin Consiliu Local al Municipiului Cluj-Napoca) și Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca. Capitalul social al întreprinderii publice –societate pe acțiuni - subscris și vărsat este de **3.499.950 lei, aport în numerar**. Capitalul social este divizat în **23.333 acțiuni** nominative dematerializate, cu o valoare nominală de **150 lei**.

Aportul acționarilor și structura acționariatului este următoarea:

- **Municipiul CLUJ-NAPOCA**, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, 3.465.000 lei divizat în 23.100 acțiuni cu o valoare nominală de 150 lei, reprezentând 99% din capitalul social;
- **Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca**, 34.950 lei, divizat în 233 acțiuni cu o valoare nominală de 150 lei, reprezentând 1% din capitalul social.

Administrarea societății este asigurată de către Consiliul de Administrație al societății SALA POLIVALENTĂ S.A.

Obiectul principal de activitate al întreprinderii publice este *Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract*, cod CAEN 6832.

Direcțiile de dezvoltare ale Sălii Polivalente au la bază principiile guvernantei corporative, care sunt definite printr-o atitudine responsabilă, profesionistă și etică a companiei în raport cu acționarii, beneficiarii serviciului public de administrare și exploatare a sălii de sport, autoritățile locale, autoritățile de reglementare, organismele de control și angajații.

Obiectivele generale ale societății au fost în cei 5 ani de existență :

1. Menținerea obiectivului "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca în circuitul sportivilor de performanță și de amatori prin: închirierea obiectivului cluburilor, asociațiilor și entităților sportive cu caracter amator sau profesionist pentru desfășurarea activităților sportive și a

- antrenamentelor și meciurilor oficiale interne/internaționale/amicale; închirierea obiectivului sportiv persoanelor juridice sau fizice în vederea desfășurării de activități sportive;
2. Menținerea obiectivului "Sala Polivalentă" din Cluj-Napoca în circuitul local, național și internațional de locații pentru desfășurarea evenimentelor cultural-artistice prin: închirierea Sălii Polivalente în vederea organizării de evenimente culturale și prin organizarea de evenimente cultural-artistice;
 3. Extinderea activităților generatoare de venituri prin: închirierea spațiilor publicitare și cu destinație comercială, exploatarea parking-ului subteran și a platoului exterior, prestarea serviciilor adiacente contractelor de închiriere (curățenie, publicitate);
 4. Îmbunătățirea condițiilor de găzduire a competițiilor sportive și de recreere;
 5. Creșterea și exploatarea potențialului turistic cu efecte pozitive asupra bugetului local;
 6. Menținerea gradului de transparență în ceea ce privește procedurile de achiziții publice.

Atingerea acestor obiective au vizat în principal, închirierea spațiilor din incinta Sălii Polivalente cluburilor și asociațiilor sportive, organizatorilor de evenimente cultural-artistice și persoanelor juridice care desfășoară activități comerciale.

Scopul societății Sala Polivalentă S.A. a fost și este în continuare acela de a deveni lider regional și național în domeniul locațiilor de organizare a evenimentelor indoor. Valorile asumate, care stau la baza întregii activități a societății sunt: Integritate, Angajament profesional, Spirit de echipă, Inovare.

Activitatea societății Sala Polivalentă S.A. a constat în acești ani în închirierea obiectivului Sala Polivalentă, către entitățile sportive, din țară sau din afara țării, organizatoare de activități sportive, concursuri, antrenamente, cantonamente și alte activități cu caracter sportiv, precum și către organizatorii de manifestații cultural-artistice (spectacole, concerte, conferințe, petreceri private, festivaluri, târguri etc.).

Din punct de vedere tehnic, Sala are un regim de înălțime 1S+P+3E și este prevăzută la interior cu anexele sportive și tehnice aferente, iar la exterior cu o parcare pe un nivel cu 445 de locuri și o piațetă pentru accesul publicului dinspre Splaiul Independenței. Parcarea este situată sub clădire. La interior, clădirea este împărțită în trei zone:

- Zona VIP și tehnică, dispusă pe 3 niveluri (parter, etajul 1 și etajul 2), care găzduiește 1 foaier de nivel, un foaier în zona de acces, lojele VIP, săli de ședințe și conferințe, birourile administrației, ca-

binele tehnice pentru sală și perimetrul de supraveghere. Accesul în această zonă se face dinspre strada Uzinei electrice;

- Zona publicului, cu acces dinspre piațeta Sală-Stadion, construită în același timp cu sala. Zona publicului este organizată pe trei etaje, din care primele două au rolul de a distribui publicul pe verticală și orizontală pentru accesul în sectoarele din sală și anexele aferente. Etajul trei adăpostește un spațiu panoramic spre sală și spre Someș, care are un rol în evacuarea de urgență.
- Zona sportivilor și a anexelor sălii, situată la parter, cuprinde: două vestiare pentru două echipe, birourile antrenorilor, săli de discuții, încăperi pentru medic, teste antidoping, sală de antrenamente cu anexe de depozitare, depozite pentru echipament de sală. De asemenea, în zona sportivilor există un restaurant public și o zonă cu spații comerciale închiriable, ambele facilități având acces separat din exterior.

Sala este omologată pentru competiții sportive la standarde naționale și internaționale.

În anul 2017 Sala Polivalentă și-a extins capacitatea de la 7227 locuri în gradene la 9300 locuri pentru organizarea EUROBASKET 2017. Lucrările de extindere au fost efectuate de către autoritatea tutelară . Lucrările de extindere plus dotări – de circa 16 milioane lei – au fost încheiate și au primit acceptul FIBA. Investiția a fost demarată pentru ca la Cluj să fie găzduit Campionatul European de Baschet.

Lucrările executate au implicat suplimentarea numărului punctelor de acces în sală, a punctelor de vânzare a biletelor și a aparatului din parcare subterană. S-au îmbunătățit sistemele de iluminat și de sonorizare, s-au montat LED-uri pe suprafața de joc și la etajul I, a fost montată o suprafața de parchet fixă în sala B, pentru a oferi sportivilor condiții cât mai asemănătoare celor din sala principală. Detalii tehnice privind lucrările:

- La etajul 3 s-au amplasat pe laturile lungi ale sălii patru rânduri de scaune, din care două rânduri vor sta în consolă, sub nivelul planșeului (cota +14,57m), iar celelalte două rânduri sunt amplasate peste planșeu.
- Pentru permiterea accesului la locurile adiționale, s-au amplasat două scări de acces care pornesc de la nivelul etajului doi și urcă la nivelul trei, accesul fiind pe terasă, unde sunt închise cu o structură metalică ușoară.
- O intervenție s-a realizat și la etajul 2 unde s-a montat un inel perimetral de panouri LED, montate pe parapet și având o înălțime de 96 cm, pe o lungime de 220m.
- În ceea ce privește zona de hospitality pentru VIP, aceasta s-a mărit pentru a asigura destul spațiu și pentru noile locuri adăugate la această categorie. Astfel, s-au alocat spații adiacente lojei VIP de la

etajul 2, precum sălile de ședință și birourile, care au fost reamenajate conform cerințelor, cu zone de mese și fotolii. Spațiile s-au dotat cu televizoare LED, videoproiectoare și panouri de proiecție.

- La etajul I, pe tribunele B și D, în zona platformelor existente de cameră, s-a suplimentat numărul de scaune cu câte 9 locuri pe fiecare tribună.
- La parter, gradenele retractabile de 3 rânduri, respectiv cele de 12 rânduri, s-au strâns sub gradenele de beton, iar în locul lor s-au instalat alte gradene fixe, dar demontabile, pe structură metalică, cu mai multe rânduri și implicit un alt unghi mai mic, de la gradena de beton până la marginea terenului de baschet. Extinderea s-a desfășurat pe o suprafață de aproximativ 1.165m².
- S-au amplasat doi turnicheți suplimentari în zona intrării pentru public, astfel încât să permită accesul spectatorilor în urma suplimentării capacității sălii.
- Pe marginea terenului de joc, s-a montat un inel de panouri LED, cu o înălțime de 80cm și o lungime de 128cm.
- S-a suplimentat sonorizarea din sala de sport în vederea unei acustici mai bune.
- De asemenea, s-a lucrat la îmbunătățirea sistemului folosit la cubul media, prin furnizarea unui calculator nou cu trei video output, două ecrane de 21 inch, un software nou conectat și la masa oficialilor și un video mixer pentru control și navigație. Tot pentru cub, s-au montat un set de convertoare pentru conectare la carurile TV și la cameră, un software nou pentru controlul reclamelor video și un set de imagini și design grafic pentru evenimentele sportive.
- Între Sala Polivalentă și stadionul Cluj Arena a fost amplasat un turn media, pe care pot fi transmise evenimentele din interiorul sălii, acesta fiind folosit de asemenea și în scop publicitar. Acesta este rezemat pe un radier prevăzut cu patru cuzineți, radierul având dimensiunile în plan 4,00m x 4,00m și o grosime de 60 cm.
- Pentru zona de parking, s-a îmbunătățit sistemul de plată, prin completarea echipamentelor adiționale la sistemul automat de parcare (precum interfon, case automate, cititor carduri de proximitate, o licență server pentru administrare carduri, cititor de tichete cu cod de bare, dispencer bancnote și eliberare rest).

În anul 2018, având în vedere angajamentul Băncii Transilvania S.A. de a investi minim 8.000.000 lei pe an pentru următorii 5 ani în sportul clujean, adică un total de 40.000.000 lei, investiție care se va reflecta atât în performanța sportului clujean cât și în încasările Sălii Polivalente, a fost încheiat Acordul de colaborare privind acordarea Băncii Transilvania S.A. de către Societatea Sala Polivalentă SA a tuturor drepturilor legale privind denumirea Sălii, pentru o perioadă de cinci

ani , în schimbul sumei de 600.000 EUR+TVA , respectiv 120.000 EUR+TVA / an, denumirea comercială a Sălii fiind **BT ARENA**.

Sala Polivalentă din Cluj-Napoca este cea mai modernă și încăpătoare sală multifuncțională destinată organizării de evenimente sportive și cultural - artistice din țară, cu o capacitate de până la 9300 locuri pe gradene, respectiv de până la 10000 participanți, având în dotare un teren de joc care poate fi extins prin plierea gradenelor retractabile, favorizând astfel practicarea jocurilor sportive din mai multe ramuri: baschet, volei, handbal, dar și gimnastică, tenis, box, judo, karate, scrimă etc.

Faptul că Sala Polivalentă permite omologarea sportivă conform standardelor naționale și internaționale, constituie o oportunitate de organizare a unei varietăți de competiții sportive, evenimente social-culturale sau alte activități de interes public de alt gen.

Prin susținerea proiectelor și programelor proprii sau conexe aferente politicii de dezvoltare continuă a societății SALA POLIVALENTĂ S.A., conducerea administrativă s-a implicat activ în coordonarea eficientă a activității și prestarea unui serviciu public la un nivel calitativ, care să satisfacă exigențele existente pe piață.

În Sala Polivalentă principala activitate este găzduirea activităților de natură sportivă :

- competiții sportive naționale și internaționale
- meciuri și antrenamente cluburi sportive profesioniști
- meciuri și antrenamente cluburi sportive juniori
- meciuri și antrenamente amatori .

În vederea realizării scopului societății, un accent deosebit s-a pus pe consolidarea poziției în spațiul dedicat publicului, prin susținerea și stimularea desfășurării a cât mai multor evenimente din domenii sportive și cultural-artistice cât mai variate, exemplificând următoarele:

Anul 2014

- concert James Blunt
- Transilvania Music Event
- concert de Crăciun

Anul 2015

a) evenimente sportive :

- gală de box profesionist
- meciuri ale Ligii Naționale de Baschet Masculin și Handbal Feminin
- solidaritate prin sport- meci de fotbal caritabil
- cea mai mare competiție din România de jocuri electronice: Dream Hack (E-Sports)

- concurs de dans sportiv
- Campionatul European de Fotbal de Sală al Persoanelor cu Diabet
- Campionat European de Karate
- Campionat European și Mondial de Judo

b) evenimente cultural-artistice și de altă natură:

- concerte: Eros Ramazzoti, Julio Iglesias, Joe Satriani, Toto Cutugno, Jose Carreras
- primul concert a unei formații românești care a umplut sala de spectatori: Voltaj
- spectacolul Kings on Ice, Red Army Choir și Lord of The Dance
- festivalul UNTOLD
- Întâlnirea Tinerilor Ortodocși din Europa
- târguri de cariere, de turism și de universități
- târg de produse cosmetice profesionale
- gala de absolvire a studenților de la Universitatea de Artă și Design
- expoziție și târg de utilaje și piese auto
- în Sala Polivalentă s-a filmat reclama publicitară de la Procter&Gamble în scopul promovării Jocurilor Olimpice de la Rio din 2016

Anul 2016

a) evenimente sportive:

- FedCup - primul meci din Cupa Federațiilor la tenis feminin, în cadrul căruia echipa României a întâlnit reprezentanta Cehiei;
- meciul de baschet feminin România- Turcia din preliminariile Euro2017
- meciul de handbal feminin România - Norvegia
- FedCup România – Germania
- Turneul de handbal feminin "Final Four"
- Cupa Europeană de Taekwondo
- Campionatele Naționale de Gimnastică artistică
- Cupa Davis România - Spania
- echipa de baschet masculin a României, cantonament pentru EuroBasket 2017
- turneul internațional de baschet masculin City Cup, organizat de clubul U Banca Transilvania, meciuri ale Ligii Naționale de Baschet Masculin și Handbal Feminin
- meci din Cupele Europene a echipei U Banca Transilvania

- meciuri ale Ligii Naționale de Baschet Masculin și Handbal Feminin
- meciul echipei naționale de handbal masculin împotriva echipei din Polonia, meciul echipei de baschet feminin a României cu echipa din Israel
- Trofeul Carpați (meciuri de handbal feminin ale echipei naționale)
- meci din Cupele Europene a echipei U Banca Transilvania
- Cupa Europeană de Karate
- meciul echipei U Banca Transilvania din cadrul Cupelor Europene

b) evenimente cultural-artistice și de altă natură:

- concerte: Ana Moura, Lara Fabian, Nigel Kennedy, Horia Brenciu, Jean Michel Jarre, Zucherro, Dire Straits Experience Tour, Alessandro Safina, Ștefan Bănică, Thomas Anders & Modern Talking Band

- evenimente diverse: Târg de nunți, Târguri de cariere, Gala studenților absolvenți ai Universității de Artă și Design, Bebelușiada, conferințe, petreceri corporate

- festivaluri/petreceri: UNTOLD, We Love Retro, Dellahoya, Alandala Day&Night

- eveniment pentru copii Disney Magical Music from Movies

- evenimentul Kings on Ice

Anul 2017

a) evenimente sportive:

- meciuri de handbal feminin și baschet masculin din cadrul Campionatelor naționale ale României
- al 10-lea Internațional de Tenis de Masă Deschis (RITTO) din Cluj-Napoca, România și al 2-lea turneu internațional JUNIOR Romanian Tennis Deschis (RITTOJ), cel mai amplu eveniment paralimpic din Europa Centrală și de Est, cu participarea a 180 de jucători din 26 de țări de pe tot mapamondul
- Campionatul European de Karate WUKF cu participarea a 2.300 de sportivi din toată lumea, 200 de antrenori și 100 de arbitrii
- a 7-a ediție a Campionatelor Europene de gimnastică artistică (masculin și feminin) – Petrom, cea mai importantă competiție continentală
- FIBA EUROBASKET 2017/grupa C, competiție găzduită pentru prima dată în istorie în România și considerată cel mai mare eveniment sportiv organizat vreodată în țara noastră
- calificări ale echipei UBT în competiția internațională/intercluburi EURO CUP

- meciuri din cadrul Ligii 1 de baschet masculin și turneul de baschet masculin/cat.u16 din cadrul Campionatului Național al României
- meciuri din cadrul EUROCUP, Ligii Naționale și Ligii 1 de baschet feminin și masculin, antrenamente de baschet feminin și masculin, seniori și juniori, volei feminin și masculin
- meciuri din cadrul campaniei de calificare la Campionatul Mondial de Baschet Masculin 2019
- meciuri din cadrul EUROCUP, Ligii Naționale și Ligii 1 de baschet masculin, antrenamente de baschet feminin și masculin, seniori și juniori, volei feminin și masculin

b) evenimente cultural-artistice și de altă natură:

- târguri de turism, târg de produse destinate maternității și copiilor, evenimente corporate, târg de cariere, târg universități
- gala Universității de Artă și Design Cluj-Napoca,
- festivalul Street Food
- renumitul festival UNTOLD
- concertul eveniment STING, artist internațional, care a strâns peste 10.000 spectatori în Sala Polivalentă
- Discoteca 80
- evenimentul We Love Retro, cu participarea unor artiști internaționali
- concertul chitariștilor de la Dire Straits
- concertul extraordinar de crăciun Ștefan Bănică
- petreceri corporate

Anul 2018

a) evenimente sportive:

- meciuri de baschet ale echipei masculine U-BT
- competiția sportivă internațională FEDCUP 2018, respectiv meciuri ale echipei naționale a României împotriva Canadei, contând pentru primul tur al Grupei Mondiale a FedCup, precum și meciul echipei naționale de baschet masculin împotriva echipei Italiei pentru Preliminariile Campionatului Mondial de Baschet 2019
- meciuri ale echipei de baschet masculin, unul în campionatul național și unul pentru EUROCUP, meciuri ale echipei de handbal feminin – turneu de calificare al lotului național de handbal feminin / U21 la Campionatul Mondial 2018 și meciul de calificare România - Rusia pentru preliminariile Campionatului European 2018

- meciul de tenis România-Maroc, constând pentru turul II al Grupei Zonale II Europa/Africa a Cupei Davis precum și meciul de tenis România-Elveția, constând pentru turul II al Grupei Mondiale II a FedCup
- meciuri ale echipei de baschet masculin din play off -ul Campionatului Național de baschet și EUROCUP
- Cupa Europeană de Cadeți la Judo
- Trofeul Carpați la hadbal, categoriile JF/CF/JM/CM
- meci de calificare la Campionatul Mondial de Handbal Masculin, România-Franța
- Gala MMA
- Campionat Mondial de Futnet
- Cupa Mondială de Culturism și Fitness
- Cupa Europeană de Karate – eveniment care a elogiât anul centenarului

b) evenimente cultural-artistice și de altă natură:

- târg de nunți, târg de cariere
- festivalul de muzică electronică The Mission – Vagabundos
- spectacolul Gasca Zurli, eveniment dedicat copiilor
- concertul renumitei artiste internaționale Lara Fabian
- târg de invenție organizat de către Universitatea Tehnică Cluj-Napoca – Pro Invent
- renumitul Târg de universități – RIUF
- spectacolul internațional Lord of the Dance
- conferințe, festivități de absolvire, petreceri private, evenimente corporate
- spectacolul – musical Mamma Mia
- evenimentul Sports Festival – meci de tenis demonstrativ
- Discoteca 80
- cel mai mare spectacol de tip Stand-Up Comedy
- concert Smiley, Ștefan Bănică
- eveniment organizat cu 100 de artiști români cu ocazia Zilei Naționale a României

În conformitate cu obligațiile stabilite în Contractul de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014 , SALA POLIVALENTĂ SA a dat spre folosința organizatorilor de evenimente

spațiile sălii conform tarifelor , care au fost supuse aprobării Consiliului Local. Astfel, tarifele privind activitatea de administrare a sălii au fost aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 340 din data de 22 septembrie 2015 și ulterior prin Hotărârea Consiliului Local nr. 974 din data de 28 noiembrie 2017 , însoțite fiind de note de fundamentare .

Bunurile primite în administrare și redevențele datorate în baza contractului de concesiune nr. 416270/18.11.2014 sunt înregistrate în conturi în afara bilanțului și au fost achitate la termenele stabilite.

SALA POLIVALENTĂ SA a comunicat în mod frecvent și periodic situația privind modul de îndeplinire a hotărârilor cu care a fost încredințată prin Hotărâri ale Consiliului Local, respectiv comunicarea Hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor societății . De asemenea, a comunicat constant, periodic și la termenele stabilite Hotărârile adoptate de către Adunarea Generală a Acționarilor întrunită în ședințe ordinare sau extraordinare, precum și Deciziile Consiliului de administrație al societății . Hotărârile adoptate au fost publicate periodic pe site-ul societății și înregistrate la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj .

Analiza economică a întregii activități desfășurate de la înființare, din trimestrul IV 2014, până la încheierea exercițiului financiar 2018, duce la concluzia că s-au depus eforturi continue în scopul bunei organizări a activității, a eliminării deficiențelor constatate pe parcurs și a îmbunătățirii rezultatului brut.

Perioada de început a activității cuprinsă între anii 2014 și 2016 se poate clasifica drept o perioadă de tatonare, de lansare pe piață, de creare a unei imagini care să atragă clienții. În această perioadă, eforturile echipei manageriale au fost direcționate în special spre atragerea unui număr din ce în ce mai mare de clienți (organizatori de evenimente) pentru organizarea de evenimente de amploare care au dus la crearea unei imagini solide la nivel național și mondial. Totodată, s-a avut în vedere în cadrul obiectivului principal, organizarea de competiții sportive și punerea la dispoziție către populație a infrastructurii disponibile. Analiza principalilor indicatori economici realizați în această primă perioadă de funcționare, a dus la concluzia că desfășurarea activității de exploatare necesita costuri ridicate și că este necesară o permanentă echilibrare a costurilor cu realizarea veniturilor.

Anul 2017 a fost un an de analiza și de concluzii pe baza activității anterioare, concluzia principală fiind că , eforturile echipei manageriale au fost canalizate spre atragerea clienților pentru organizarea evenimentelor și realizarea veniturilor care să asigure cheltuielile de funcționare, în detrimentul unor aspecte legate de logistică. În a doua jumătate a anului 2017, deși personalul

societății a fost redus ca și număr, iar numărul evenimentelor organizate a fost în creștere, s-au depus eforturi pentru o mai bună organizare a activității, în scopul eliminării aspectelor negative cumulate din perioada anterioară. În acest sens, s-au întocmit proceduri financiar-contabile, proceduri cu privire la resursele umane, proceduri juridice, procedura privind inventarierea, procedura privind arhivarea documentelor și s-au dat decizii cu privire la coordonarea evenimentelor organizate și la circuitul documentelor. În scopul asigurării integrității mijloacelor bănești, s-au elaborat: procedura de gestionare a veniturilor și creanțelor, procedura de gestionare a achizițiilor și a datoriilor către furnizori și procedura de reconciliere a conturilor bancare. În scopul întăririi disciplinei financiar-contabile, s-a organizat controlul financiar de gestiune și controlul financiar preventiv.

În anul 2017 s-a făcut analiza cheltuielilor și veniturilor, s-a observat evoluția costurilor cu utilitățile (energie electrică, gaz, apă), s-a analizat costul forței de muncă și s-a ajuns la concluzia că este necesară actualizarea prețurilor și tarifelor practicate, acestea nemaifiind actualizate din anul 2014 (Hotărârea Consiliului Local nr. 974 din data de 28 noiembrie 2017) . Analiza cheltuielilor a dus la concluzia că însumarea consumului de factori necesari funcționării continue a Sălii Polivalente se ridică la valori mult mai mari comparativ cu veniturile realizate în perioadele în care se organizează evenimente. În fundamentarea noilor prețuri s-au avut în vedere categoriile de cheltuieli (cu materiale consumabile, cu utilități – energie, gaz, apă, cu întreținerea și reparațiile, cu primele de asigurare, cu serviciile executate de terți, cu impozite și taxe, cu personalul), nivelul ridicat al cheltuielilor, precum și tendința de creștere în perioada următoare. Prin fundamentarea noilor prețuri s-a dorit rentabilizarea capitalului investit și asigurarea fluxului de numerar necesar pentru funcționarea societății.

Comparativ cu anii anteriori, în care eforturile au fost depuse în sensul pătrunderii pe piață și atragerii unui public cât mai numeros, în anul 2018 eforturile au fost depuse în special pentru eficientizarea capitalului investit și echilibrarea situației financiare, ceea ce s-a concretizat în profitul realizat la sfârșitul exercițiului financiar.

În tabelul de mai jos prezentăm evoluția principalilor indicatori financiari:

-Miile-

Nr.crt	Denumire indicator	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018
1	Venituri totale	65	1162	2308	2286	4938
2	Cheltuieli totale	318	2851	3038	2963	3293
3	Profit	-253	-1689	-730	-677	1645
4	Capitaluri	1247	1536	806	131	1776

Pe întreaga perioadă de funcționare a societății, activitatea a fost programată și urmărită pe baza bugetului de venituri și cheltuieli, elaborat și aprobat pentru fiecare an. Analiza execuției bugetare pentru fiecare exercițiu financiar, a dus la concluzia că s-au respectat prevederile legale reglementate prin Legea bugetului asigurărilor sociale de stat, OMFP nr. 3145/2017 privind aprobarea formatului și a structurii bugetului de venituri și cheltuieli precum și anexele de fundamentare a acestuia, Ordonanța nr. 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unități administrativ-teritoriale sunt acționari unici sau majoritari și HG nr.1151/2012 privind modul de organizare și exercitare a controlului financiar de gestiune. Fundamentarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru fiecare exercițiu financiar a avut în vedere principiul prudenței și continuității activității, în condiții de eficiență economică în dimensionarea resurselor umane și financiare necesare desfășurării și finanțării întregii activități. Mai jos prezentăm evoluția gradului de realizare a veniturilor totale:

%

	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018
<i>Grad de realizare a veniturilor totale</i>	-	72,77	99,40	100,18	107,61

Pe întreaga perioadă de funcționare a societății s-a urmărit realizarea obiectivelor și criteriilor de performanță menționate în Anexa I la Contractul de mandat al membrilor Consiliului de Administrație. Mai jos prezentăm evoluția gradului de realizare a obiectivelor de performanță:

%

	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018
<i>Grad de realizare a obiectivelor de performanță</i>	-	70	82,91	119,96	145,67

Observând evoluția principalilor indicatori financiari și a gradului de realizare a obiectivelor de performanță în perioada 2014 - 2018, concluzia este că societatea și-a echilibrat progresiv activitatea, a reușit să-și îmbunătățească considerabil situația financiară și să-și ducă la îndeplinire cu succes obiectivele propuse în calitate de operator al Serviciului public de administrare a domeniului public și privat, conform Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv „Sala Polivalentă” Cluj Napoca nr. 416270/18.11.2014.

Menținând ritmul și aplicând principiul continuității activității, echipa managerială își propune pentru anul 2019 și următorii 5 ani, să continue activitatea în sensul realizării de profit. Mai jos prezentăm previziunile pentru anul 2019 și următorii 5 ani:

-Miile-

Nr.crt	Denumire indicator	An	An	An	An	An	An
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Venituri totale	4282	4602	4902	5200	5500	5800
2	Cheltuieli totale	3495	3745	3936	4175	4400	4640
3	Profit	787	857	966	1025	1100	1160

Până în prezent, echipa manageriala a SC SALA POLIVALENTA SA a reușit să creeze o imagine de renume mondial a obiectivului sportiv „Sala Polivalentă”. Totodată, profesionalismul echipei manageriale împreună cu valoarea ridicată a capitalului investit, asigură prin obiectivul „Sala Polivalentă” o garanție de încredere și stabilitate pentru toți partenerii interesați să organizeze evenimente în această locație. Rezultatele obținute în anul 2018 și previziunile pentru anul 2019 și următorii 5 ani, sporesc încrederea că echipa managerială va exploata eficient baza materială pusă la dispoziție prin Contractul de concesiune nr. 416270/18.11.2014 și că, în perioadele următoare se va ajunge ca valoarea capitalului, ca parte vizibilă în documente, să reprezinte soliditatea financiară a societății.

Până în prezent, echipa manageriala a SC SALA POLIVALENTA SA a reușit să creeze o imagine de renume mondial a obiectivului sportiv „Sala Polivalentă”. Totodată, profesionalismul echipei manageriale împreună cu valoarea ridicată a capitalului investit, asigură prin obiectivul „Sala Polivalentă” o garanție de încredere și stabilitate pentru toți partenerii interesați să organizeze evenimente în această locație. Rezultatele obținute în anul 2018 și previziunile pentru anul 2019, sporesc încrederea că echipa managerială va exploata eficient baza materială pusă la dispoziție prin Contractul de concesiune nr. 416270/18.11.2014 și că, în perioadele următoare se va ajunge ca valoarea capitalului, ca parte vizibilă în documente, să reprezinte soliditatea financiară a societății.

Director General

Ionuț RUSU



Expert contabil

Aurica TUDOR



Consilier Juridic

Anca TODOR





SC Sala Polivalenta SA, Cluj-Napoca,
Aleea Stadionului nr.4, Cluj-Napoca, 400375
0264-483-160
J12/2740/2014, CUI RO33602967
www.facebook.com/btarenacluj
www.btarena.info

Nr. 595 / 30.05.2019

Către



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome și întreprinderilor publice din subordinea Consiliului Local

Subscrisa **Sala Polivalentă S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Aleea Stadionului nr. 4, județul Cluj, înregistrată în Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2740/2014, cod unic de înregistrare 33602967, atribut fiscal RO, capital social subscris și vărsat 3.499.950 lei, reprezentată legal prin director general Ionuț RUSU,

Urmare a solicitării dvs nr. 148.475/44.10 din 15.03.2019, înregistrată la registratura societății noastre sub nr. 373/20.03.2019, vă depunem alăturat Raportul întocmit de către conducerea executivă a societății privind oportunitatea prelungirii duratei Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – obiectiv sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014.

Vă rămânem la dispoziție pentru orice informații sau documente suplimentare.

Director general
Ionuț RUSU

Întocmit,
cons.jur. Anca Todor

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Compartimentul pentru monitorizarea managementului
regiilor autonome și întreprinderilor comerciale din
subordinea Consiliului local
Nr. 148.475/44.10 din 15 martie 2019

* * * * *
Sala Polivalentă S.A.
Nr. intrare 373/20.03.2019

Către
Sala Polivalentă S.A.

Urmare Adresei dvs. nr. 345/13.03.2019, înregistrată la Primaria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 142.879/44/13.03.2019, prin care ne aduceți la cunoștință expirarea contractului de concesiune la data de 18.11.2019, precum și intenția Sala Polivalentă S.A., în calitate de concesionar/operator, de prelungire a Contractului de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public – Obiectiv Sportiv Sala Polivalentă nr. 416270/18.11.2014, prin act Adițional și în condițiile art. 15 a 2 „*În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.*”

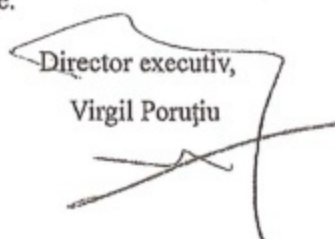
vă rugăm, în vederea susținerii solicitării dvs., să ne transmiteți un raport al activității de administrare care să includă modul de îndeplinire a obligațiilor dvs., astfel cum sunt ele prevăzute prin art. 7 – Obligațiile concesionarului/operatorului la Contract, Caietul de Sarcini și Regulamentul de organizare și funcționare a serviciului, îndeplinirea obiectivelor de performanță, precum și, alte date relevante fundamentării propunerii de prelungire.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Primar,
Emil Boș



Director executiv,
Virgil Porușiu



Consilier superior,
Septimiu Popovici



NOTĂ INTERNĂ

Către,
Direcția Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății

Având în vedere prevederile art.10 alin.(1) din O.G. nr. 27/2002 *privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor*, potrivit căroră :”În cazul în care un petitioner adresează mai multe petiții, sesizand aceeași problema, acestea se vor conexa, petentul urmând sa primească un singur răspuns”, vă transmitem petiția înregistrată sub nr. 142880/30/13.03.2019 precum și opinia juridică față de conținutul adresei, în vederea transmiterii în termen legal a unui răspuns:

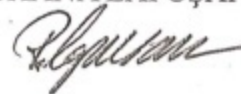
Prevederile O.G. nr. 71/2002 *privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local* și O.U.G. nr. 34/2006 *privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii* precum și a nomele metodologice aplicabile acestora, respectiv H.G. nr. 955/2004 și H.G. nr. 925/2006, nu stabilesc restricții legale cu privire la prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 416270/18.11.2014, care are ca obiect gestiunea indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public- obiectiv sportiv Sala Polivalentă.

Prin urmare, în condițiile în care se consideră oportună prelungirea duratei contractuale, ca urmare a unei analize din punct de vedere tehnic și economic, se poate proceda la prelungirea contractului de concesiune, mai sus menționat, în condițiile art. 3 cap. III coroborat cu art. 15.a.2. cap. IX și art. 26 cap. XV din contract, prin promovarea unui proiect de hotărâre a consiliului local.

DIRECTOR EXECUTIV
ALINA RUȘ



ȘEF SERVICIU
ROXANA LĂPUȘAN



CONSILIER JURIDIC
CĂTINAȘ ANCA



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
NR. 142875, 142878/453/02.04.2019

NOTĂ INTERNĂ
CĂTRE,
Compartimentul pentru monitorizarea managementului
regiilor autonome și întreprinderilor publice
din subordinea Consiliului Local

Urmare adreselor nr. 142875, 142878/45/2019 înregistrate de către Sala Polivalentă SA prin reprezentant director general Ionuț Rusu în calitate de concesionar, vă transmitem extrasele cărților funciare nr. 285591, 285592 Cluj-Napoca, aferente imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Parcului nr. 1 – Sală multifuncțională de sport.

DIRECTOR
IULIA ARDEUȘ

Șef serviciu, Mihaela Mircea

Întocmit, Angela Buiga

35.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 285592 Cluj-Napoca

Nr. cerere	61132
Ziua	02
Luna	04
Anul	2019

Cod verificare



100068502360

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Parcului, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	285592	247	



B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7884 / 25/01/2012		
Act Administrativ nr. 431, din 29/11/2011 emis de Consiliul Local al Mun.Cluj Napoca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 285592 a imobilului cu numarul cadastral 285592/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 269271 inscris in cartea funciara 269271;	A1
Act Administrativ nr. 142, din 26/05/2010 emis de JUD.CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN (act administrativ nr. 182/11-05-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 64561/04-06-2010 emis de OCPI CLUJ);		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 269271 a imobilului cu numarul cadastral 269271/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 257031 inscris in cartea funciara 106922 (identificator electronic 257031); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 269271/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 66645 din 09/06/2010;</i>	A1
Decret nr. 569, din 09/06/1967 emis de Consiliul de Stat;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 269271/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 66645 din 09/06/2010;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

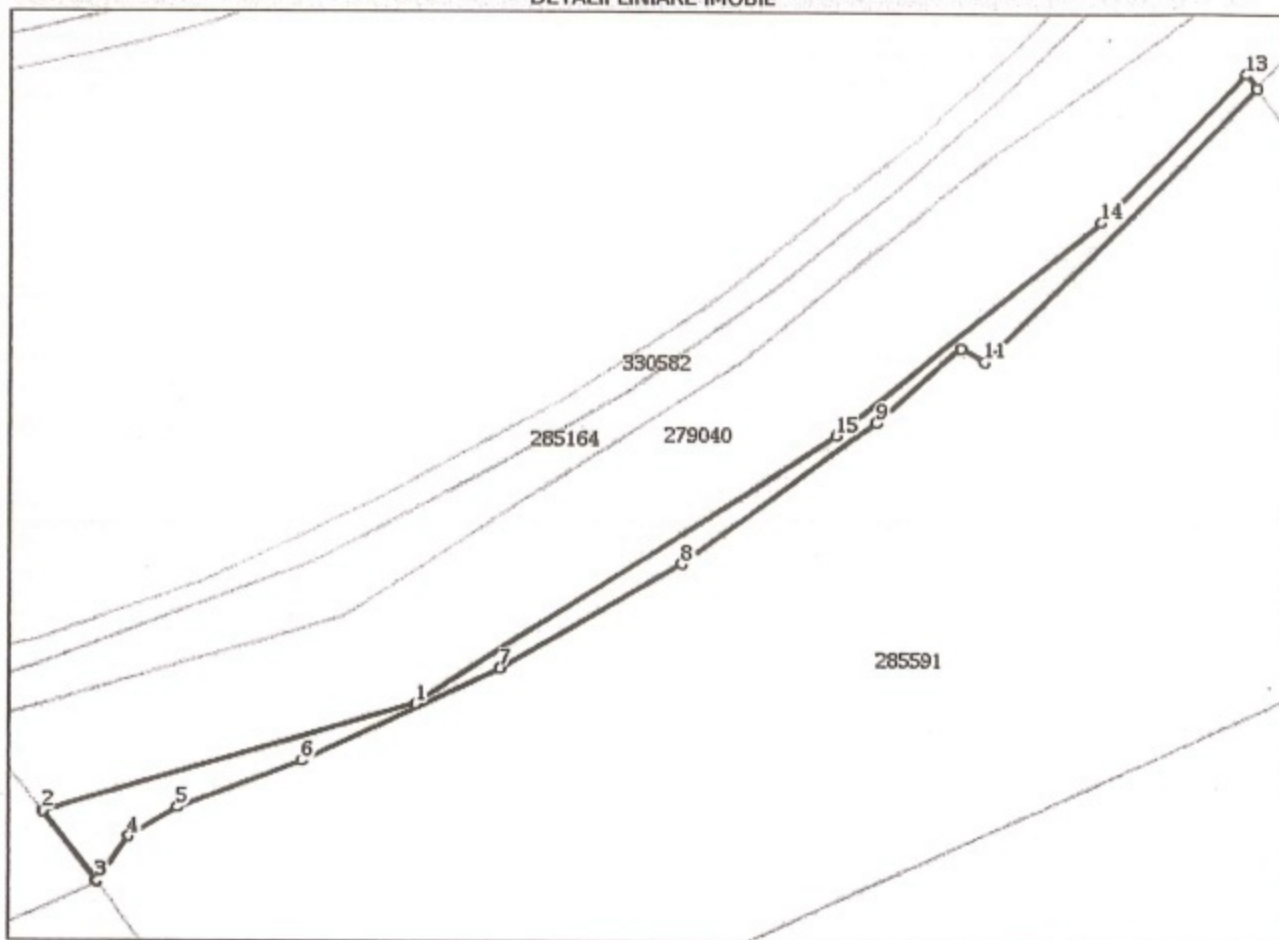
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
285592	247	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	247	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.734
2	3	8.286
3	4	5.214
4	5	4.84
5	6	10.643
6	7	18.075



37

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
7	8	17.528
8	9	20.845
9	10	10.059
10	11	2.177
11	12	35.108
12	13	1.65
13	14	18.887
14	15	29.989
15	1	42.428

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/04/2019, 10:21

Ancuța-Ioana MARINCAȘ
referent





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 285591 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Parcului, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	285591	16.283	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	285591-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Parcului, Nr. 1, Jud. Cluj	<p>Nr. niveluri:4; S. construita la sol:9872 mp; SALA MULTIFUNCTIONALA DE SPORT, cu regim de înălțime S+P+3E, avand suprafata construita desfasurata de 38409,90mp., edificata între anii 2011-2015, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, acoperiș tip terasă circulabilă, compusa din:</p> <p>Subsol: Parking compartiment 1, parking compartiment 2, parking compartiment 3, cabina poarta, coridor, camera pompe, 2 camere acs, rampa iesire parking, rezerva de incendiu, rampa intrare parking, 2 sas, 7 casa scarii, 8 lifturi, sala antrenament, hol, 2 canale ventilare, rezervor apa pluviala, 2 sp. teh.</p> <p>Parter: acces administratie/ interventie, receptie administratie/ presa, sala conferinte de presa, birou, camera paza si securitate, 7 scari evacuare, 7 lifturi, scara media, 3 spatii tehnice, 3 accese sala, 3 coridoare, 4 birouri administratie, 2 gr. san. barbati, 2 gr. san. femei, gr.p san. personal barbati, vestiar personal barbati, vestiar personal femei, gr. san. personal femei, cam. curatenie, arhiva, 4 club sportiv, hol primire sportivi oficiali, receptie sportivi oficiali, birou receptie, gr. san. handicapati, vestiar arbitrii barbati, vestiar arbitrii femei, gr. san. arbitrii barbati, gr. san. arbitrii femei, circulatie pantofi strada, control antidoping, cabinet prim ajutor/ vizita medicala, sala asteptare, 3 grup san., sala asteptare vizita med., vestiar oficiali, gr. san. oficiali, 3 vestiare 26 sportivi, 4 gr. san. sportivi, 4 masaj sportivi, 4 saune sportivi, 4 birouri antrenori, 4 gr. san. antrenori, 4 sali de discutii, vestiar 22 sportivi, 3 circulatii pantofi sport, sala de forta, sala recuperare hidromasaj, 2 accese sala antrenament, depozit aparate, coridor acces marfa, teren sport, spatiu comercial, depozit materiale sportive, casa scarii, restaurant, hol primire vip, receptie/ garderoba vip, sas, birou receptie vip, scara vip, coridor tehnic, camera curenti slabi, tablou electric general, centrala termica, hol intrare public, casa de bilete, camera medie tensiune, camera trafo, cam. bat. ilum. sig., cam. tablou el. vitali, cam. gr. electrogen.</p> <p>Etaj 1: hol public nivel, 4 baruri, 8 garderobe, 4 gr. san. femei, 2 gr. san. hand., 8 anexe, 4 gr. san. barbati, 2 casa scarii, 2 lifturi.</p> <p>Etaj 2: hol public nivel, 2 sali de conferinta, 2 foaiere sala conferinta, 2 sali de sedinte, gr. san. vip- b, coridor, spatiu vip, bar vip, loja vip, cam. curatenie, gr. san. vip- f, 4 gr. san. barbati, 4 anexe, 4 gr. san. femei, 6 garderobe, 4 baruri, 2 scari acces boxe, casa scarii media, casa scarii vip, lift.</p> <p>Etaj 3: 3 coridoare, 8 boxe, 2 cabine comentatori, 2 camere televiziune, camera supraveghere, 2 gr. san. barbati, 2 gr. san. femei, terasa, 2 casa scarii, 2 lifturi. Detine certificat de performanta energetica a cladirii si lift.</p>

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 285591 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7884 / 25/01/2012		
Act Administrativ nr. 431, din 29/11/2011 emis de Consiliul Local al Mun. Cluj Napoca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 285591 a imobilului cu numarul cadastral 285591/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 269271 inscris in cartea funciara 269271;	A1
Act Administrativ nr. 142, din 26/05/2010 emis de JUD. CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN (act administrativ nr. 182/11-05-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 64561/04-06-2010 emis de OCPI CLUJ);		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 269271 a imobilului cu numarul cadastral 269271/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 257031 inscris in cartea funciara 106922 (identificator electronic 257031); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 269271/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 66645 din 09/06/2010;</i>	A1
Decret nr. 569, din 09/06/1967 emis de Consiliul de Stat;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 269271/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 66645 din 09/06/2010;</i>	A1
193418 / 17/11/2016		
Act Administrativ nr. 614, din 25/11/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 413, din 03/11/2014 emis de Consiliul Local al Municipiului CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 141562, din 18/08/2016 emis de OCPI CLUJ; Act Administrativ nr. 601, din 30/05/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 579, din 07/09/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 380774, din 23/10/2014 emis de COMISIA DE RECEPTIE; Act Administrativ nr. 459860, din 02/11/2016 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 961, din 12/10/2014 emis de AUDITOR ENERGETIC GAVRILESCU G. FLORARE;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 3) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:RO14920794, în administrarea 4) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

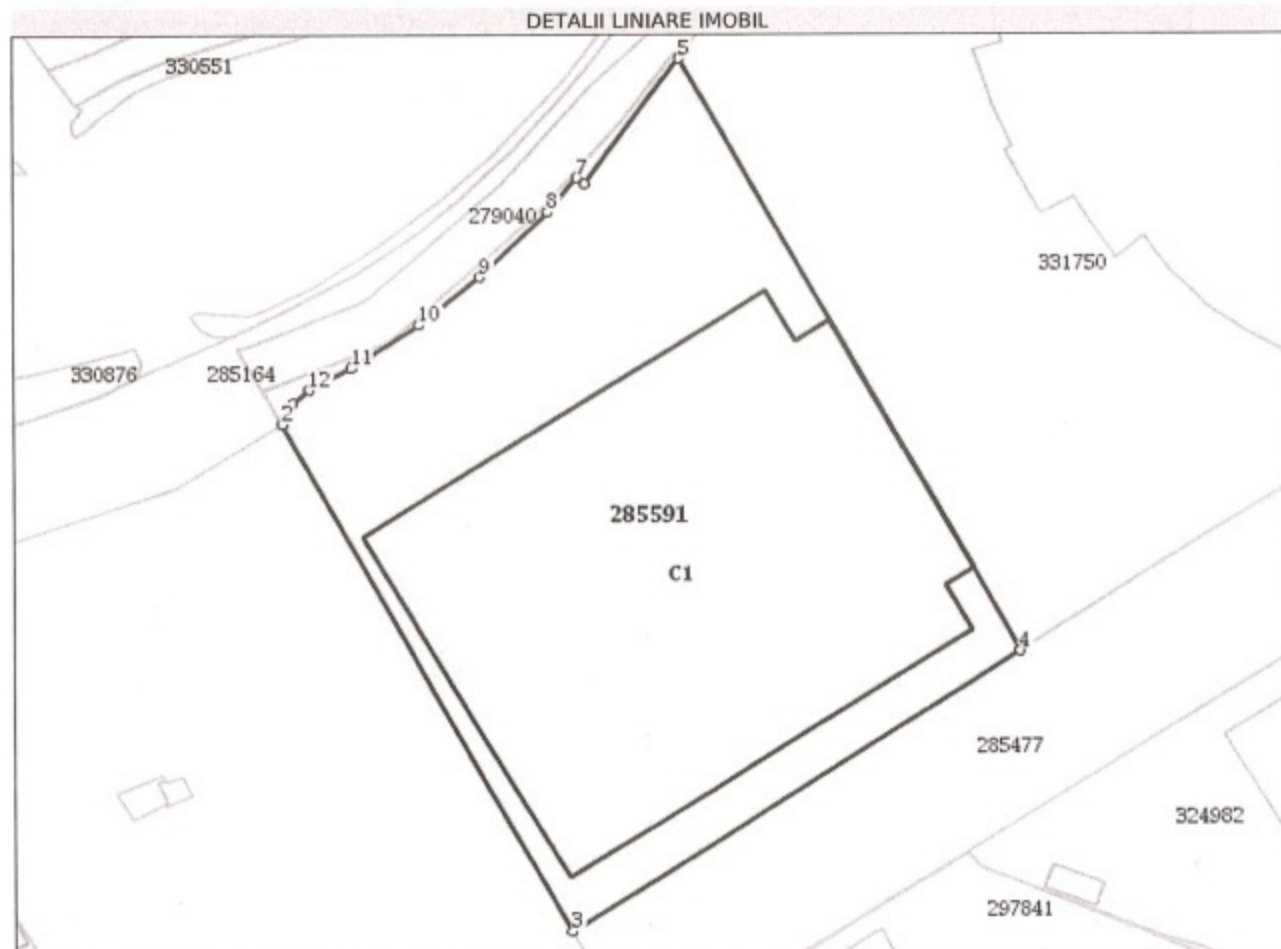


70

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
285591	16.283	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	16.283	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AL.1	285591-C1	construcții administrative și social culturale	9.872	Cu acte	<p>S. construita la sol:9872 mp; SALA MULTIFUNCTIONALA DE SPORT, cu regim de înălțime S+P+3E, avand suprafata construita desfasurata de 38409,90mp., edificata între anii 2011-2015, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, acoperiș tip terasă circulabila, compusa din:</p> <p>Subsol: Parking compartiment 1, parking compartiment 2, parking compartiment 3, cabina poarta, coridor, camera pompe, 2 camere acs, rampa iesire parking, rezerva de incendiu, rampa intrare parking, 2 sas, 7 casa scarii, 8 lifturi, sala antrenament, hol, 2 canale ventilare, rezervor apa pluviala, 2 sp. teh.</p> <p>Parter: acces administratie/ interventie, receptie administratie/ presa, sala conferinte de presa, birou, camera paza si securitate, 7 scari evacuare, 7 lifturi, scara media, 3 spatii tehnice, 3 accese sala, 3 coridoare, 4 birouri administratie, 2 gr. san. barbati, 2 gr. san. femei, gr.p san. personal barbati, vestiar personal barbati, vestiar personal femei, gr. san. personal femei, cam. curatenie, arhiva, 4 club sportiv, hol primire sportivi oficiali, receptie sportivi oficiali, birou receptie, gr. san. handicapati, vestiar arbitrii barbati, vestiar arbitrii femei, gr. san. arbitrii barbati, gr. san. arbitrii femei, circulatie pantofi strada, control antidoping, cabinet prim ajutor/ vizita medicala, sala asteptare, 3 grup san., sala asteptare vizita med., vestiar oficiali, gr. san. oficiali, 3 vestiare 26 sportivi, 4 gr. san. sportivi, 4 masaj sportivi, 4 saune sportivi, 4 birouri antrenori, 4 gr. san. antrenori, 4 sali de discutii, vestiar 22 sportivi, 3 circulatii pantofi sport, sala de forta, sala recuperare hidromasaj, 2 accese sala antrenament, depozit aparate, coridor acces marfa, teren sport, spatiu comercial, depozit materiale sportive, casa scarii, restaurant, hol primire vip, receptie/ garderoba vip, sas, birou receptie vip, scara vip, coridor tehnic, camera curenti slabi, tablou electric general, centrala termica, hol intrare public, casa de bilete, camera medie tensiune, camera trafo, cam. bat. ilum. sig., cam. tablou el. vitali, cam. gr. electrogen.</p> <p>Etaj 1: hol public nivel, 4 baruri, 8 garderobe, 4 gr. san. femei, 2 gr. san. hand., 8 anexe, 4 gr. san. barbati, 2 casa scarii, 2 lifturi.</p> <p>Etaj 2: hol public nivel, 2 sali de conferinta, 2 foaiere sala conferinta, 2 sali de sedinte, gr. san. vip- b, coridor, spatiu vip, bar vip, loja vip, cam. curatenie, gr. san. vip- f, 4 gr. san. barbati, 4 anexe, 4 gr. san. femei, 6 garderobe, 4 baruri, 2 scari acces boxe, casa scarii media, casa scarii vip, lift.</p> <p>Etaj 3: 3 coridoare, 8 boxe, 2 cabine comentatori, 2 camere televiziune, camera supraveghere, 2 gr. san. barbati, 2 gr. san. femei, terasa, 2 casa scarii, 2 lifturi.</p> <p>Detine certificat de performanta energetica a cladirii si lift.</p>

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.214
2	3	130.376
3	4	118.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	153.009
5	6	35.108
6	7	2.177
7	8	10.059
8	9	20.845
9	10	17.528
10	11	18.075
11	12	10.643
12	1	4.84

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/04/2019, 10:21

Ancuța-Ieana MARINCĂȘ
referent



**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 142880/451/25.04.2019**

CĂTRE,

Direcția Tehnică

Compartimentul pentru monitorizarea managementului
regiilor autonome și întreprinderilor publice
din subordinea Consiliului local

Prin prezenta, vă comunicăm că valoarea minimă de tranzacționare pentru teren situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, teren intravilan, reliefată în Studiu de piață a fondului imobiliar al județului Cluj – valabil în 2019, este de 1.180 lei/mp.

Vă mulțumim pentru colaborare,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Petru Buiga

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

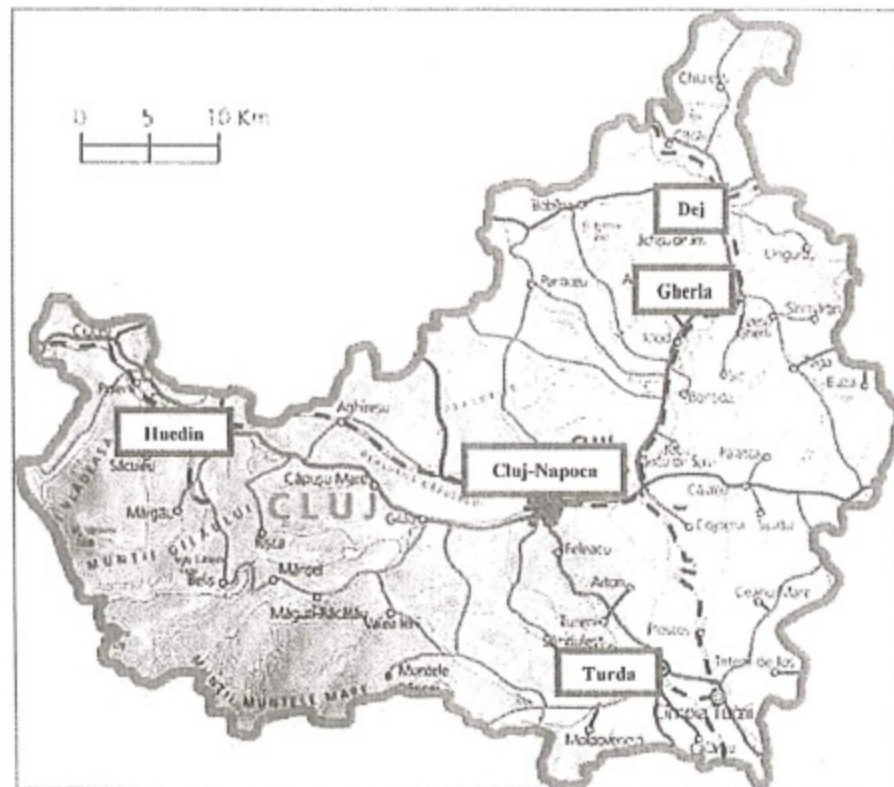
www.napocabusiness.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

NB 985 / 15.12.2018

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

2019

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2018 și este destinat utilizării în anul 2019 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoria Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
985	Strada	Silviu Dragomir	ANDREI MURESANU	Narciselor
986	Strada	Simeria	DAMBU ROTUND	
987	Strada	Simion Balint	DAMBU ROTUND	
988	Strada	Simion Muşat	MARASTI	
989	Strada	Simion Ştefan	GHEORGHENI	
990	Strada	Şimleului	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
991	Strada	Sinaia	GRIGORESCU	
992	Strada	Sindicatelor	CENTRU	
993	Strada	Siretului	INTRE LACURI	
994	Strada	Sitarilor	DAMBU ROTUND	
995	Aleea	Sănic	GHEORGHENI	
996	Strada	Slatina	INTRE LACURI	
997	Strada	Smaraldului	DAMBU ROTUND	
998	Strada	Smaranda Brăescu	SOPOR	
999	Strada	Smârdan	BORHANCI	
1000	Aleea	Snagov	GHEORGHENI	
1001	Strada	Soarelui	DAMBU ROTUND	
1002	Strada	Sobarilor	IRIS	
1003	Strada	Socului	BECAS	
1004	Strada	Soimului	ZORILOR	
1005	Calea	Someşeni	SOMESENI	
1006	Strada	Someşeni Băi	SOMESENI	
1007	Strada	Someşului	MARASTI	
1008	Colonia	Sopor	SOPOR	
1009	Strada	Soporului	SOPOR	Colonia Sopor
1010	Strada	Sorinel Dorinel Jurja	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1011	Strada	Sovata	DAMBU ROTUND	
1012	Strada	Spătarul Milescu	DAMBU ROTUND	
1013	Strada	Speranţei	BORHANCI	
1014	Strada	Spicului	DAMBU ROTUND	
1015	Strada	Spinosa	DAMBU ROTUND	
1016	Strada	Spiru Haret	IRIS	
1017	Strada	Spitalului	GRUIA	
1018	Strada	Sportului	SOMESENI	
1019	Strada	Sputnic	ZORILOR	
1020	Aleea	Stadionului	SEMICENTRAL	
1021	Strada	Stănescu Popa	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1022	Strada	Stănişoara	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1023	Strada	Stănişoara	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1024	Strada	Ştefan Augustin Doinaş	ZORILOR SUD	
1025	Piaţa	Ştefan cel Mare	CENTRU	
1026	Strada	Ştefan Cicio-Pop	MANASTUR SUD	
1027	Strada	Ştefan Luchian	BUNA ZIUA	
1028	Strada	Ştefan Ludwig Roth	GRUIA	Milfoasă
1029	Strada	Ştefan Meleş	MANASTUR SUD	
1030	Strada	Ştefan Mora	GRIGORESCU	
1031	Strada	Ştefan Octavian Iosif	CENTRU	
1032	Strada	Ştefan Pascu	IRIS	
1033	Strada	Ştefan Ruha	BORHANCI	
1034	Strada	Ştejarului	ANDREI MURESANU	
1035	Strada	Şteluşei	DAMBU ROTUND	
1036	Strada	Ştraja	SOMESENI	
1037	Strada	Ştrăjerului	GHEORGHENI EST	Dina Cocea
1038	Strada	Ştrâmbă	GRADINILE MANASTUR	
1039	Strada	Ştreiului	INTRE LACURI	
1040	Strada	Ştrungarilor	DAMBU ROTUND	
1041	Aleea	Ştudenţilor	CENTRU	
1042	Strada	Suceava	GRUIA	
1043	Strada	Suceviţa	ZORILOR SUD	
1044	Strada	Sunătoarei	SEMICENTRAL	
1045	Strada	Szabédi László	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1046	Strada	Szenczi Molnár Albert	MANASTUR	
1047	Strada	Tăbăcarilor	IRIS	
1048	Strada	Taberei	MANASTUR NORD	
1049	Strada	Tache Ionescu	GHEORGHENI	11 Iunie
1050	Strada	Tăietura Turcului (de la nr.43-T şi 36-T)	GRUIA VEST	
1051	Strada	Tăietura Turcului (de la nr.1-41 şi 2-34)	GRIGORESCU	
1052	Strada	Tamas Aron	MANASTUR SUD	
1053	Strada	Târnaveilor	INTRE LACURI	
1054	Aleea	Târnaveni	BORHANCI	
1055	Aleea	Târniţa	GRADINILE MANASTUR	
1056	Strada	Tâşnad	MANASTUR NORD	
1057	Strada	Tatra	ZORILOR	
1058	Aleea	Tazlău	MANASTUR	
1059	Strada	Tebei	GRIGORESCU	
1060	Strada	Tecuci	GRIGORESCU	
1061	Strada	Teilor	BULGARIA	
1062	Aleea	Teiuş	BORHANCI	
1063	Strada	Teleorman	MARASTI	
1064	Strada	Teo Peter	ZORILOR SUD	
1065	Strada	Teodor Mihali	MARASTI	Cehoslovaciei
1066	Strada	Teodor Pop	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1067	Strada	Terra	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	

**FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA**
Actualizat la: decembrie 2018

Nf. CRT.	LOCATIA	VALORI													
		Teren intravilan			Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Construcție - casă (lemn, chipici)	Construcție - casă (plăci, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton armat, cărămidă, bca)	Anece (lemn, tablă)	Anece (plăci, cărămidă, bca, beton)	Anece amonajări
		Suprafața pământ suprafața care depășește 500 mp	În suprafața care depășește 500 mp	Fără utilizări în apropiere *											
1	Andrei Mureșanu	5.800,00	5.680,00	5.570,00	1.610,00	1.610,00	960,00	2.530,00	5.270,00	870,00	950,00	110,00	200,00	5,00	
2	Baciu	4.020,00	3.940,00	3.860,00	220,00	130,00	680,00	1.820,00	4.280,00	730,00	810,00	90,00	140,00	5,00	
3	Becas	4.890,00	4.790,00	4.690,00	260,00	190,00	780,00	2.050,00	4.610,00	730,00	810,00	90,00	160,00	5,00	
4	Becas Berhanel	4.890,00	4.790,00	4.690,00	260,00	190,00	780,00	2.050,00	4.610,00	730,00	810,00	90,00	160,00	5,00	
5	Borhanci	4.890,00	4.790,00	4.690,00	260,00	200,00	780,00	2.050,00	4.610,00	730,00	810,00	90,00	160,00	5,00	
6	Bulgaria	5.010,00	4.910,00	4.810,00	520,00	350,00	830,00	2.160,00	4.790,00	870,00	950,00	100,00	160,00	5,00	
7	Bună Zlău	5.500,00	5.390,00	5.280,00	800,00	800,00	880,00	2.300,00	4.940,00	730,00	810,00	100,00	190,00	5,00	
8	Centru	5.800,00	5.680,00	5.570,00	1.750,00	1.750,00	960,00	2.530,00	5.270,00	870,00	950,00	110,00	200,00	5,00	
9	Colina	4.950,00	4.850,00	4.750,00	470,00	350,00	780,00	2.050,00	4.610,00	870,00	950,00	90,00	160,00	5,00	
10	Dâmbu Roșu	4.890,00	4.790,00	4.690,00	530,00	370,00	780,00	2.050,00	4.610,00	870,00	950,00	90,00	160,00	5,00	
11	Dâmbu Roșu și Lombului	4.590,00	4.500,00	4.410,00	360,00	260,00	730,00	1.930,00	4.440,00	870,00	950,00	90,00	150,00	5,00	
12	Făget	4.220,00	4.140,00	4.060,00	210,00	100,00	600,00	1.560,00	3.950,00	730,00	810,00	80,00	130,00	5,00	
13	Gheorgheni	5.500,00	5.390,00	5.280,00	1.030,00	1.030,00	920,00	2.420,00	5.110,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
14	Gheorgheni Est	5.330,00	5.220,00	5.120,00	950,00	950,00	880,00	2.300,00	4.940,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
15	Grădinițe Mândășur	5.630,00	5.520,00	5.410,00	1.100,00	1.100,00	920,00	2.420,00	5.110,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
16	Grigorescu	5.500,00	5.390,00	5.280,00	1.100,00	1.100,00	920,00	2.420,00	5.110,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
17	Grăia	5.600,00	5.390,00	5.280,00	1.030,00	1.030,00	920,00	2.420,00	5.110,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
18	Grăia Vest	4.950,00	4.850,00	4.750,00	450,00	340,00	780,00	2.050,00	4.610,00	870,00	950,00	90,00	160,00	5,00	
19	Iris	4.850,00	4.790,00	4.690,00	520,00	350,00	780,00	2.050,00	4.610,00	870,00	950,00	90,00	160,00	5,00	
20	Între Lacuri	5.200,00	5.100,00	5.000,00	770,00	580,00	830,00	2.160,00	4.790,00	870,00	950,00	100,00	160,00	5,00	
21	Măgura - Valea Chintăului	4.290,00	4.200,00	4.120,00	210,00	100,00	640,00	1.680,00	4.120,00	870,00	950,00	80,00	140,00	5,00	
22	Mândășur	5.140,00	5.040,00	4.940,00	730,00	540,00	830,00	2.160,00	4.790,00	870,00	950,00	100,00	160,00	5,00	
23	Mândășur Nord	4.950,00	4.850,00	4.750,00	850,00	850,00	780,00	2.050,00	4.610,00	870,00	950,00	90,00	160,00	5,00	
24	Mândășur Sud	5.330,00	5.220,00	5.120,00	730,00	540,00	880,00	2.300,00	4.940,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
25	Mărași	5.330,00	5.220,00	5.120,00	850,00	850,00	880,00	2.300,00	4.940,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
26	Semicentral	5.760,00	5.640,00	5.530,00	1.180,00	1.180,00	920,00	2.420,00	5.110,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
27	Someseni	4.770,00	4.670,00	4.580,00	400,00	210,00	730,00	1.930,00	4.440,00	870,00	950,00	90,00	150,00	5,00	
28	Sopor	5.400,00	5.290,00	5.180,00	250,00	120,00	640,00	1.680,00	4.120,00	870,00	950,00	80,00	140,00	5,00	
29	Zorilor	5.440,00	5.330,00	5.220,00	770,00	580,00	880,00	2.300,00	4.940,00	870,00	950,00	100,00	190,00	5,00	
30	Zorilor Sud	5.390,00	5.280,00	5.170,00	580,00	580,00	830,00	2.160,00	4.790,00	870,00	950,00	100,00	160,00	5,00	

* - a căruia localitate este la distanță semnificativă față de zona de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibil în orice tip de utilizare



Ing. Alexandru Giuga

0730.041.935, napeca.9@gmail.com, www.napecabusiness.ro


ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 328235 / 202632/41/ 04.07.2019

Către,

Direcția Tehnică
Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor
autonome și întreprinderilor comerciale din subordinea Consiliului local

Urmare a notelor interne 328235 și 202632 / 2019 vă facem cunoscut că,
din punct de vedere al îndeplinirii obligațiilor financiare, Sala Polivalentă SA
și-a achitat la termen obligațiile conform contractului nr.416270/2014.

DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN



2ex. O.M. / M.L.

**CONTRACT DE CONCESIUNE
A GESTIUNII INDIRECTE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A
DOMENIULUI PUBLIC - OBIECTIVUL SPORTIV SALA POLIVALENTĂ**

nr. 416270/18.11.2014

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 1-3, telefon 0264 596 030, C.U.I. 4305857 cont bancar RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Banca Nationala Trezoreria Cluj, în calitate de **concedent/beneficiar**,
și

S.C. SALA POLIVALENTĂ S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 5-7 înregistrată la ORC CLUJ sub nr. J 12/2740/2014, cod unic de înregistrare 33602967, cont bancar nr RO18BTRLRONCRT0268810001, deschis la Banca Transilvania Cluj reprezentată prin **CONSTANTIN RADUTA** având funcția de director general, în calitate de **concesionar/operator**,

s-a încheiat prezentul contract de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public și privat - activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ din municipiul Cluj-Napoca.

Obiectivele concedentului sunt:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață ale utilizatorilor prin promovarea calității și eficienței acestui serviciu;
- b) ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității locale prin promovarea calității și eficienței acestui serviciu;
- c) continuitatea din punct de vedere calitativ și cantitativ în funcționarea Sălii Polivalente;
- d) adaptabilitate la cerințele beneficiarilor și gestiune pe termen lung;
- e) administrarea eficientă a infrastructurii tehnico-edilitare a Sălii Polivalente;
- f) protecția economică, juridică și socială a beneficiarilor/utilizatorilor;
- g) satisfacerea cât mai complexă a cerințelor populației, adică ale utilizatorilor Sălii Polivalente și protejarea intereselor acestora;
- f) dezvoltarea durabilă a serviciilor și a activităților sportive desfășurate în această locație.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie administrarea și exploatarea domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă, inclusiv dreptul și obligația de a administra și de a exploata infrastructura tehnico-edilitară aferentă. În realizarea acestui obiectiv vor fi organizate următoarele **activități**:

- a. închirierea obiectivului sportiv cluburilor și asociațiilor sportive cu caracter amator sau profesionist în vederea desfășurării antrenamentelor și a meciurilor oficiale și amicale;
- b. închirierea obiectivului sportiv persoanelor fizice sau juridice în vederea desfășurării sedințelor de antrenament sau de meciuri;
- c. închirierea și sau organizarea de evenimente culturale cum ar fi concerte, spectacole expoziții cu sau fără vânzare cu tematica diversă, conferințe etc.
- d. închirierea spațiilor cu destinație comercială.

Art. 2 Activitățile prevazute în prezentul contract sunt în conformitate cu caietul de sarcini întocmit și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 414 din 03 noiembrie 2014 și care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii.

Art. 4 În cazul în care beneficiarul nu dorește prelungirea contractului la expirarea acestuia, va anunța în scris concesionarul/operatorul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului contractual și va demara o nouă procedură de încredințare a activităților de administrare a domeniului public conform procedurilor legale.

CAP. IV REDEVENȚA ȘI GARANȚII

Art. 5 (1) Operatorul datorează concedentului, pentru concesionarea prin gestiune indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca, o redevență anuală stabilită după cum urmează:

a) pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj Napoca concesionate Sălii Polivalente SA, redevența este în suma de 4.000 EURO;

b) pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5% din veniturile încasate în anul anterior.

Redevența va fi recalculată după primii trei ani de gestiune a serviciului de exploatare și administrare a obiectivului sportiv, prin adoptarea unor hotărâri ale consiliului local în acest sens.

(2) Plata redevenței se va efectua până în data de 31 ianuarie a anului următor pentru anul precedent, în contul RO22TREZ21621A300530XXXX, cu mențiunea „redevență pentru anul _____”, deschis la Banca Națională Trezoreria Cluj.

(3) Pentru neachitarea redevenței datorate la scadență, operatorul datorează majorări de întârziere/penalități/dobânzi așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului de concesiune este de 0,5%/zi de întârziere din quantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen se calculează pentru fiecare zi începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție 80% din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, către concedent, în contul RO17TREZ2165006XXX006924, cu mențiunea „titlu de garanție”, CUI 4305857, la Banca Națională Trezoreria Cluj.

CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 6 Obligațiile concedentului:

- a) să predea concesionarului la data intrării în vigoare a contractului toate bunurile, instalațiile, echipamentele și dotările aferente întregii activități, cu inventarul existent, libere de orice sarcini, pe bază de proces-verbal de predare-preluare;
- b) să pună la dispoziție concesionarului/operatorului, strategia și programele de masuri și acțiuni privind administrarea domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă și să-i acorde sprijin pe parcursul derulării contractului, la inițiativa acestuia de a îmbunătăți activitățile prestate, pentru toate acțiunile care nu contravin interesului creșterii calității activităților respective;
- c) să faciliteze delegatului autorizarea lucrărilor și investițiilor pe domeniul public și privat, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- d) să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, legate de mediatizare, denumire și publicitate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului.
- e) să ia toate măsurile pentru înlocuirea bunurilor pe care le scoate din uz, în așa fel încât să se păstreze capacitatea de a realiza serviciul public delegat;
- f) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract;
- g) să nu modifice în mod unilateral contractul, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

- h) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- i) să verifice periodic următoarele: serviciul public furnizat și nivelul de calitate al activităților prestate; îndeplinirea indicatorilor de performanță și aplicarea penalităților pentru neîndeplinirea acestora; menținerea echilibrului contractual; asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori; clauzele de administrare, întreținere și predare a bunurilor publice.
- j) să garanteze că va depune toate eforturile pentru a sprijini demersurile de marketing ale concesionarului pe durata contractului și că va acorda asistență acestuia, acolo unde va fi posibil, pentru a permite concesionarului să maximizeze veniturile.

Art. 7 Obligațiile concesionarului/operatorului:

- a) să obțină de la autoritățile competente avizele, acordurile și autorizațiile necesare prestării/furnizării serviciului/activității;
- b) să respecte angajamentele luate prin contractul de concesiune;
- c) să respecte prevederile Regulamentului serviciului, ale Caietului de sarcini al serviciului și ale celorlalte reglementări specifice serviciului delegat;
- d) să servească toți utilizatorii și să asigure accesul liber și nediscriminatoriu al tuturor utilizatorilor la serviciul furnizat, în condițiile legii;
- e) operatorul se obligă să execute integral operațiunile stabilite în caietul de sarcini și să realizeze indicatorii de performanță stabiliți;
- f) să furnizeze concedentului informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului public în conformitate cu clauzele contractului și cu prevederile legale în vigoare;
- g) să furnizeze o echipă de înalt profesionalism, experimentată și eficientă care să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale oferite de normele legale în vigoare;
- h) să preia de la concedent, pe bază de proces-verbal de predare-preluare, patrimoniul aferent realizării serviciului;
- i) să efectueze serviciul public conform prevederilor Regulamentului serviciului și Caietului de sarcini, în condiții de calitate și eficiență;
- j) să fundamenteze și să supună aprobării prețurile/tarifele ce vor fi utilizate pentru serviciul/activitatea de administrare a Sălii Polivalente;
- k) să nu subdelege serviciul și bunurile care fac obiectul contractului de concesiune;
- l) să plătească redevența la valoarea prevăzută și la termenul stabilit în contractul de concesiune;
- m) să ia toate măsurile necesare privind bunurile de retur, astfel încât, la încheierea contractului de concesiune, să nu fie afectată capacitatea concedentului de a realiza serviciul;
- n) să fundamenteze necesarul anual de fonduri pentru investiții din surse proprii;
- o) să propună concedentului scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului transmis, în baza legislației în vigoare;
- p) să transmită concedentului modificările de patrimoniu apărute în cursul anului, precum și situația patrimoniului public (cantitativ și valoric) la data de 31 decembrie a fiecărui an pentru înregistrarea în contabilitatea acesteia;
- r) să restituie bunurile de retur, în deplină proprietate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune;
- s) la încetarea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte din alte cauze decât termenul, forța majoră, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent, dar nu mai mult de 90 de zile;
- ș) să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activității și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității activității;



- t) să ia măsurile necesare privind igiena, siguranța în perimetrul obiectivului sportiv Sala Polivalentă în tot timpul activității și să mențină obiectivul la standardele necesare, solicitate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;
- f) să predea la încheierea contractului toată documentația tehnico-economică referitoare la serviciul gestionat, dacă este cazul;
- v) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, a activității respectiv a serviciului precum sunt: condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și protejarea patrimoniului etc.;
- x) în cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității respectiv a serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității respectiv, a serviciului public;
- y) să se conformeze tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu contractul de concesiune (obligația de declarare, obligația de plată).

CAP. VI DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 8 Concesionarul / operatorul are următoarele drepturi:

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, serviciul public respectiv activitatea care face obiectul Contractului de concesiune pentru gestiunea indirectă și să folosească toate imobilele inclusiv pentru activități comerciale legate de funcționarea obiectivului sportiv;
- b) să încaseze contravaloarea serviciului/activității prestat/prestate;
- c) să inițieze modificarea și/sau completarea contractului, în cazul modificării reglementărilor și/sau a condițiilor tehnico-economice care au stat la baza încheierii acestuia;
- d) să aplice prețul/tarifal aprobat conform legislației în vigoare;
- e) să încheie contracte de furnizare/prestare a serviciului/activității cu toți utilizatorii;
- f) să propună ajustarea și modificarea prețurilor/tarifelor;
- g) să întreprinde orice activitate prin care se îmbunătățește calitatea activităților sportive.

Art. 9 Concedentul/Consiliul Local are următoarele drepturi:

- a) de a stabili și de a aproba programele de reabilitare, extindere și modernizare a dotărilor existente, cu consultarea operatorului;
- b) de a corela cu programele de dezvoltare economico-socială a municipiului Cluj-Napoca și de amenajare a teritoriului efectuarea lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară;
- c) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor publice aferente serviciului public delegat, dacă e cazul;
- d) de a realiza investiții în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului public delegat;
- e) de a finanța realizarea de lucrări necesare serviciului public delegat;
- f) de a-și manifesta intenția de a dobândi bunurile de preluare; în termen de 30 zile de la încetarea contractului concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune sub sancțiunea decăderii;
- g) de a inspecta bunurile, activitățile și serviciul public delegat, de a verifica stadiul de realizare a eventualelor investiții, precum și modul în care este satisfăcut interesul public; de a verifica respectarea obligațiilor asumate prin contract, cu notificarea prealabilă a operatorului și în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și în Regulamentul serviciului;
- h) de a aproba structura și ajustările de tarife propuse de către delegat, în baza avizului autorității de reglementare, dacă este cazul și în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- i) de a rezilia contractul, în condițiile legii, în cazul în care operatorul nu respectă obligațiile asumate prin contractul de concesiune;
- j) de a încasa redevența datorată de operator.



CAP. VII CONTROLUL EXECUTĂRII SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC-OBIECTIVUL SPORTIV SALA POLIVALENTĂ

Art. 10 Beneficiarul/concedentul are dreptul de a urmări, controla și supraveghea modul de respectare și îndeplinire a obligațiilor contractuale, calitatea și eficiența activităților prestate în tot timpul prestației, întocmind note de constatare pe care le transmite concesionarului. Aceste note vor fi luate în considerare la întocmirea proceselor-verbale de constatare a îndeplinirii sarcinilor contractuale.

CAP. VIII PREȚURILE/TARIFELE PRACTICATE ȘI PROCEDURA DE STABILIRE, MODIFICARE SAU AJUSTARE A ACESTORA

Art. 11 Stabilirea, ajustarea și modificarea prețurilor și tarifelor se vor efectua în conformitate cu procedura de stabilire, modificare sau ajustare a prețurilor și tarifelor specifică serviciului și cu respectarea prevederilor legilor speciale. Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului de administrare a domeniului public și privat;
- b) să acopere sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

CAP. IX ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A GESTIUNII INDIRECTE

Art. 12 La încetarea prezentului contract indiferent din ce cauze, impartirea bunurilor realizate din fondurile proprii ale concesionarului se face conform înțelegerii dintre parti.

Art. 13 Modificarile survenite vor face obiectul unor negocieri cu detinatorul contractului, încetarea contractului fiind facuta numai in cazul imposibilitatii operatorului de a se adapta noilor conditii de calitate sau cantitate.

Art. 14 In cazul in care autoritatea administratiei publice locale doreste executarea si a altor categorii de activități, acestea vor face obiectul aprobării Consiliului Local Cluj-Napoca și pot completa lista activitatilor de administrare.

Art. 15 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- 15.a. – la expirarea duratei stabilite;
- 15.b. – prin denunțarea unilaterală;
- 15.c. – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar.
- 15.d – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent.

15.a. Încetarea contractului de concesiune la expirarea duratei stabilite.

15.a.1. Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

15.a.2. În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

15.b. Încetarea contractului de concesiune prin denunțarea unilaterală.

15.b.1. Concesiunea încetează prin denunțarea unilaterală de către concedent, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Cazul de interes public se probează prin acte ale administratiei publice locale sau prin Hotărâri ale Guvernului;

15.b.2. În situația prevăzută la pct.15.b.1., concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

15.b.3. Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate concesionarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

15.c. **Încetarea contractului de concesiune în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, constatarea făcându-se de către organele autorizate.**

15.c.1. Concesiunea se reziliează în situația în care concesionarul nu achită redevența, stabilită conform art. 5 din cap. IV, timp de doi ani succesiv.

15.c.2. În cazul prevăzute la art. 15.c1., concedentul va putea rezilia concesiunea. Rezilierea va opera de plin drept, fără termen de grație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, iar noi părțile contractante convenim (consfințim) să revenim la situația anterioară prezentului contract fără nici o condiție, respectiv obiectivul sportiv care face obiectul concesiunii revine concedentului de plin drept, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

15.d. **Încetarea contractului de concesiune în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.**

Art. 16 Contractul este reziliat de drept în cazul în care operatorul este declarat în faliment.

CAP. X CLAUZE SPECIALE PRIVIND MENȚINEREA ECHILIBRULUI CONTRACTUAL

Art. 17 (1) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al contractului între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse prin prezentul contract.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, dacă aceasta creștere rezultă în urma unui caz de forță majoră sau caz fortuit sau a unei măsuri legislative sau dispuse de autoritatea publică.

CAP. XI FORȚA MAJORĂ

Art. 18 (1) Concesiunea încetează la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, după verificarea celor semnalate de concesionar, de către comisia formată din reprezentanții concedentului care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forță majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(3) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților.


(4) În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

(5) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a renegocia asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat – situație verificată și constatată de comisia legal constituită – părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

CAP. XII COMUNICĂRILE

Art. 19 Toate corespondențele sau comunicările în legătură cu prezentul contract trebuie să fie în scris și trimise la adresa de contact arătate în Capitolul I din prezentul contract.

Art. 20 Fiecare parte trebuie să anunțe în scris partea cealaltă despre schimbarea datelor de contact.

 6

54

CAP. XIII ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Art. 21 Toate bunurile aferente activităților serviciului trebuie administrate de către concesionar ca un bun proprietar.

Art. 22 Concesionarul trebuie să presteze serviciul în condiții de continuitate.

Art. 23 Concesionarul va plăti toate utilitățile folosite precum și taxele și impozitele stabilite în sarcina sa, în condițiile legislației în vigoare.

CAP. XIV REZOLVAREA LITIGIILOR

Art. 24 Orice neînțelegere ivită între părți referitoare la îndeplinirea activităților, respectarea contractului sau plata redevenței va fi soluționată pe cale amiabilă iar în caz de nesoluționare, părțile se vor adresa instanței judecătorești competente material și teritorial, potrivit legii.

CAP. XV DISPOZIȚII FINALE

Art. 25 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de ambele părți.

Art. 26 Orice modificare, convenită între părți, va fi materializată prin acte adiționale care vor face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 27 La prezentul contract se anexează caietul de sarcini și regulamentul de organizare și funcționare a serviciului, inventarul bunurilor proprietatea publică aferente serviciului de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă și procesul-verbal de predare-preluare a bunurilor.

Prezentul contract s-a încheiat azi, 18.11.2014, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**CONCEDENT/BENEFICIAR,
UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

prin
**PRIMAR,
Emil BOC**

**DIRECTOR ECONOMIC,
Olimpia MOIGRADAN**

**ȘEF SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
Alina RUS**

**DIRECTOR DPMEP,
IULIA ARDEUS**

**DIRECȚIA TEHNICĂ
Dir. ex. Virgil RORUTIU**

**DIRECTOR GENERAL,
Ștefania Gabriela FERENCZ**

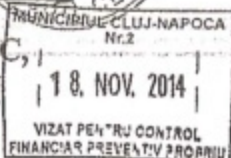
**CONCESIONAR/OPERATOR,
SALA POLIVALENTĂ S.A.**

prin
**DIRECTOR GENERAL
Constantin RADUTA**

**DIRECTOR ADJUNCT
Zoltan KINIZSI**

**ȘEF DEP. TEHNIC-ADM.
Iónut RUSU**

**CONSILIER JURIDIC
Lucia LAZĂRĂNU**



REGULAMENT

de organizare și funcționare a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ prin gestiune indirectă

CAPITOLUL I

Art.1 (1) Prezentul Regulament de organizare și funcționare stabilește cadrul juridic unitar și condițiile în care se desfășoară activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ, în conformitate cu principiile și reglementările prevăzute în Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 și Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002.

(2) Prezentul Regulament are ca obiect stabilirea regulilor de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ.

Art. 2 Serviciul public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv SALA POLIVALENTĂ se desfășoară sub autoritatea Consiliului Local Cluj-Napoca, autoritate care controlează gestionarea serviciului și urmărește realizarea strategiilor în domeniul serviciului public de administrare a domeniului public, respectiv cu privire la administrarea și exploatarea obiectivelor sportive de pe raza municipiului. Organizarea acestui serviciu s-a făcut cu respectarea următoarelor principii:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- c) responsabilității și legalității;
- d) corelării cerințelor cu resursele;
- e) dezvoltării durabile;
- f) liberului acces la informații și consultarea cetățenilor;
- g) economiei de piață și eficienței economice.

Art. 3. Organizarea și funcționarea serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ are ca obiective:

- a) creșterea calității și eficienței serviciului;
- b) asigurarea transparenței în ceea ce privește delegarea serviciului;
- c) creșterea siguranței în exploatare și asigurarea continuității serviciului.

Art. 4. Condițiile tehnice și indicatorii de performanță ai serviciului de administrare a domeniului public și privat - obiectivul sportiv Sala Polivalentă - sunt cele prevăzute în Hotărârea Guvernului nr. 955/2004.

CAPITOLUL II

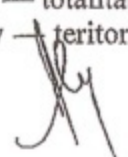
Definiții

Art. 5. Pentru definirea obiectului prezentului regulament se folosesc următorii termeni:

- a) **domeniul privat al unității administrativ - teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și

imobile intrate în proprietate prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acesteia;

- b) **domeniul public al unității administrativ — teritoriale** — totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unității administrativ — teritoriale, care potrivit legii



sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public local și care nu au fost declarate, prin lege, bunuri de uz sau de interes public național;

c) **infrastructura edilitar — urbană** — ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând în clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar gospodărești; infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unității administrativ — teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii;

e) **servicii de administrarea domeniului public și privat** — totalitatea acțiunilor și activităților edilitar — gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unității administrativ — teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale.

CAPITOLUL III

Organizarea și gestiunea serviciului public de administrare a domeniului public-obiectivul sportiv SALA POLIVALENTĂ

A. Organizarea și funcționarea serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ

Art. 6. Organizarea, coordonarea și reglementarea activităților serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă constituie obligația exclusivă a Consiliului Local Cluj-Napoca iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intră în atribuțiile și responsabilitățile acestuia.

Art. 7. Regulamentul de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ are în vedere respectarea și îndeplinirea principiilor înscrise în Ordonanța Guvernului nr. 71/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8. Activitățile specifice serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv SALA POLIVALENTĂ asigură:

- a) satisfacerea cerintelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității;
- b) continuitatea serviciului;
- c) ridicarea continuă a standardelor și indicatorilor de performanță a serviciilor prestate;
- d) protecția și conservarea mediului natural și construit;
- e) menținerea condițiilor sanitare în conformitate cu normele de igienă și sănătate publică.

Art. 9. Acțiunile și activitățile prin care se asigură gestionarea indirectă a administrării obiectivului sportiv vor îndeplini indicatorii de performanță aprobați de Consiliul Local Cluj-Napoca și normele de calitate impuse de caietele de sarcini specifice și de normativele în vigoare.

B. Gestiunea serviciului public de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă

Art. 10. Gestiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se organizează după criteriul raport cost - calitate optim pentru serviciul prestat, ținându-se cont de mărimea, gradul de dezvoltare și de particularitățile economico-sociale ale municipiului, de starea bunurilor aflate în domeniul public și privat, precum și de posibilitățile de dezvoltare.



Art. 11. (1) Gestiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se realizează prin gestiune indirectă, în baza unui contract de concesiune.

(2) Activitățile specifice se organizează și se desfășoară în conformitate cu prevederile prezentului regulament și ale caietului de sarcini al serviciului.

CAPITOLUL IV

Realizarea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă

Art. 12. Fac obiectul contractului de gestiune indirectă a serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ administrarea și exploatarea obiectivului sportiv și se realizează prin organizarea următoarelor activități:

- a) închirierea obiectivului sportiv cluburilor și asociațiilor sportive cu caracter profesionist sau amator în vederea desfășurării ședințelor de antrenament și a meciurilor oficiale sau amicale;
- b) închirierea obiectivului sportiv persoanelor fizice sau juridice în vederea desfășurării ședințelor de antrenament sau a meciurilor;
- c) închirierea și sau organizarea de evenimente culturale cum ar fi concerte, spectacole, expoziții cu sau fără vânzare, cu tematică diversă, conferințe etc;
- d) închirierea spațiilor cu destinație comercială.

Art. 13. În executarea serviciilor ce fac obiectul contractului de gestiune indirectă, vor fi avute în vedere și respectate următoarele obligații:

- a) executarea lucrărilor de întreținere, exploatare, reabilitare și modernizare a bunurilor din domeniul public.
- b) la propunerea autorităților locale de sănătate publică privind reducerea poluării mediului înconjurător, Consiliul Local Cluj Napoca stabilește măsurile ce se impun în vederea protejării sănătății populației.

CAPITOLUL V

Drepturile și obligațiile Consiliului Local Cluj-Napoca, ale operatorului și beneficiarilor activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă

A. Drepturile și obligațiile Consiliului Local Cluj-Napoca

Art. 14. Consiliul Local Cluj Napoca acționează în numele și în interesul comunității locale pe care o reprezintă și răspunde față de aceasta pentru:

- a) modul în care gestionează și administrează bunurile din domeniul public și privat al Municipiului;
- b) modul în care organizează, coordonează și controlează activitățile de administrare a bunurilor din domeniul public și privat al municipiului.

Art. 15. Consiliul Local Cluj Napoca are următoarele atribuții:

- a) stabilirea strategiilor de dezvoltare și funcționare a activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă;
- b) luarea inițiativelor și adoptarea hotărârilor privitoare la activitățile de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă
- c) exercitarea competențelor și responsabilităților ce îi revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la activitățile de administrare a obiectivului sportiv.

Art. 16. Consiliul Local Cluj-Napoca are în raport cu operatorul activităților următoarele drepturi:

- a) să verifice, să solicite fundamentarea prețurilor pentru prestațiile efectuate de operator;



b) să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu respectă indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat prin contractul de gestiune indirectă, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului.

Art. 17. Consiliul Local Cluj-Napoca are următoarele obligații:

- a) să asigure un mediu de afaceri concurențial și transparent și să asigure un tratament egal tuturor operațiunilor;
- b) să elaboreze și să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă;
- c) să aducă la cunoștința publică, în condițiile legii, hotărârile și dispozițiile al căror obiect îl constituie activitățile de administrare a obiectivului sportiv;
- d) să atribuie contractul de delegare a gestiunii indirecte a serviciilor publice de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă, în conformitate cu procedurile legale;
- e) să respecte și să îndeplinească obligațiile asumate prin contractele de delegare a gestiunii indirecte;
- f) să păstreze confidențialitatea, în condițiile legii, a informațiilor cu privire la activitatea operatorului, altele decât cele publice.

B. Drepturile și obligațiile operatorului

Art. 18. (1) Drepturile operatorului serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se înscriu în caietele de sarcini, în regulamentul serviciului și în contractul de delegare a gestiunii indirecte, urmărindu-se asigurarea și menținerea echilibrului contractual pe toată durata de derulare a acestora.

(2) Operatorul serviciului public de administrare a obiectivului sportiv, indiferent de forma de organizare și/sau de forma de proprietate, are calitatea de autoritate contractantă și are obligația de a efectua achiziții publice potrivit reglementărilor legale în vigoare.

Art. 19. Operatorul serviciului public de administrare a obiectivului sportiv are următoarele drepturi:

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;
- b) să propună Consiliului Local Cluj Napoca ajustarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare;
- c) să sisteze prestarea/furnizarea serviciilor publice de administrare către utilizatorii care nu și-au achitat contravaloarea facturilor, inclusiv majorările de întârziere, în cel mult 30 de zile calendaristice de la data expirării termenului de plată. Reluarea prestării/furnizării serviciilor se va face în termen de maximum 3 zile lucrătoare de la efectuarea plății, cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării prestării, fiind suportate de utilizator.

Art. 20. Operatorul activității de administrare a obiectivului sportiv are față de utilizatori următoarele obligații:

- a) să presteze servicii utilizatorilor cu care au încheiat contracte de furnizare/prestare a serviciului, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;
- b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire;
- c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritățile administrației publice locale în caietele de sarcini sau în contractele de delegare a gestiunii;
- d) să furnizeze Consiliului Local Cluj Napoca informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciilor, în conformitate cu clauzele contractului de delegare a gestiunii indirecte și prevederile legale în vigoare;
- e) să pună în aplicare metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii;
- f) să asigure finanțarea pregătirii și perfecționării profesionale a propriilor salariați.

C. Drepturile și obligațiile utilizatorilor



Art. 21. Utilizatorii bunurilor din domeniului public și privat al municipiului au următoarele drepturi:

- a) acces neîngrădit la informațiile publice privind activitățile de administrare a domeniului public și privat;
- b) garantarea accesului și dreptului de a beneficia de activitățile de administrare a obiectivului sportiv din aria de acoperire a operatorului;
- c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la activitățile de administrare a obiectivului sportiv;
- d) de a contesta, în condițiile legale, prevederile adoptate de consiliul local prin hotărâri proprii.

Art. 22. Utilizatorii bunurilor din domeniului public și privat al municipiului au următoarele obligații:

- a) să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile acestora, dacă e cazul;
- b) să achite sumele reprezentând contavaloarea serviciilor facturate, în termen de 30 de zile calendaristice de la data emiterii facturii;
- c) să utilizeze bunurile din domeniul public și privat al municipiului conform destinației acestora.

CAPITOLUL VI

Finanțarea activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă

Art. 23. Finanțarea cheltuielilor aferente serviciului de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se asigură din bugetul de venituri și cheltuieli al operatorului și din alte surse legal constituite.

Art. 24. Finanțarea și realizarea activităților de administrare a obiectivului sportiv se realizează cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 25. Activitățile de realizare a investițiilor asupra bunurilor din domeniul public și privat vor fi abordate după aprobarea prin hotărâre de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

CAPITOLUL VII

Preturi, tarife și taxe

Art. 26 (1) Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se fundamentează de operator.

(2) Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

(3) Cuantumul și regimul taxelor locale se stabilesc anual prin hotărâri ale Consiliului Local în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării activităților de administrare a domeniului public și privat;
- b) să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze protecția mediului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

Art. 27 Aplicarea de către operator a prețurilor și tarifelor avizate și aprobate conform art. 25 alin. (2) este obligatorie.



CAPITOLUL VIII Răspunderi și sancțiuni

Art. 28. (1) Încălcarea dispozițiilor prezentului regulament atrage raspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz.

(2) Consiliul Local Cluj-Napoca are dreptul să sancționeze operatorul prestator de servicii de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă în cazul în care acesta nu furnizează/nu prestează serviciile de administrare la nivelul indicatorilor de calitate și de eficiență stabiliți în contractul de delegare, prin:

a) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse utilizatorilor, suficient de mari pentru a determina operatorul să remedieze deficiențele constatate. Penalizările vor fi definite în contractul de delegare a gestiunii sau în regulamentul serviciului de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă;

b) revocarea hotărârii prin care s-a aprobat delegarea de gestiune și rezilierea contractului de delegare a gestiunii indirecte dacă timp de 6 luni de la încheierea acestuia se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale.

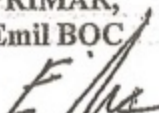
CAPITOLUL IX Dispoziții finale

Art. 29 Regulamentul de organizare și desfășurare a activității de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se aprobă și poate fi modificat și completat prin hotărâre a Consiliului Local Cluj-Napoca.

CONCEDENT/BENEFICIAR,
UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
PRIMAR,
Emil BOC



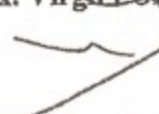

DIRECTOR ECONOMIC,
Olimpia MOIGRADAN

ȘEF SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,

Alina RUS


18.11.2014
DIRECTOR DPMEP,
IULIA ARDEUS


19.11.2014
DIRECȚIA TEHNICĂ
Dir. ex. Virgil PORUȚIU


DIRECTOR GENERAL,
Ștefania Gabriela FERENCZ


CONCESIONAR/OPERATOR,
SALA POLIVALENTĂ S.A.

prin
DIRECTOR GENERAL,
Constantin RADUTA




DIRECTOR ADJUNCT,
Zoltan KINIZSI


ȘEF DEP. TEHNIC-ADM
Ionuț RĂDU


CONSILIER JURIDIC
Lucia LAZĂREANU



SALA POLIVALENTĂ S.A.
Cluj-Napoca, str. Aleea Stadionului nr. 4
J12/2740/2014, CUI 33602967
Capital social, subscris și vărsat 3.499.950 lei

RAPORT
privind activitatea de administrare
a Sălii Polivalente S.A. din municipiul Cluj-Napoca

- anul 2018 -

Conform
cu originalul

Conform
cu originalul

Cuprins

1. Prezentare
2. Hotărâri ale acționarilor, Activitatea Consiliului de administrație
3. Activitatea societății
4. Indicatori de performanță și indicatori economico-financiari
5. Litigii
6. Concluzii

I. Prezentare

În scopul administrării obiectivului Sala Polivalentă din municipiul Cluj-Napoca a luat ființă, în luna august 2014 (prin H.C.L. nr. 341/ 29.08.2014), societatea Sala Polivalentă S.A.

Aționarii întreprinderii publice sunt Municipiul Cluj-Napoca (prin Consiliu Local al Municipiului Cluj-Napoca) și Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca.

Capitalul social al întreprinderii publice –societate pe acțiuni - subscris și vărsat este de 3.499.950 lei, aport în numerar.

Capitalul social este divizat în 23.333 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 150 lei.

Art.6. Aportul acționarilor și structura acționariatului este următoarea:

- Municipiul CLUJ-NAPOCA, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, 3.465.000 lei divizat în 23.100 acțiuni cu o valoare nominală de 150 lei, reprezentând 99% din capitalul social;
- Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca, 34.950 lei, divizat în 233 acțiuni cu o valoare nominală de 150 lei, reprezentând 1% din capitalul social.

Administrarea societății este asigurată de către Consiliul de Administrație al societății SALA POLIVALENTĂ S.A.

Prin HCL nr. 63 din data de 12 februarie 2018, s-a stabilit mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a acționarilor din data de 27.02.2018, adunare în care fost stabilită următoarea componența Consiliului de Administrație al societății SALA POLIVALENTĂ S.A.:

- dl. Călian Petru – administrator
- dl. Bugnar Vasile Iulian - administrator
- dl. Colcer Răzvan Dorel - administrator
- dl. Macovei Vasile – Dan - administrator
- dl. Rad Vasile – Daniel - administrator
- dl. Pojar Ioan Dorel - administrator
- dl. Vaman Daniel – administrator provizoriu

Prin HCL nr. 546 din data de 15 iunie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 25 iunie 2018, în care s-a aprobat numirea în funcția de administrator a dlui Antal Geza în locul administratorului provizoriu Vaman Daniel.

În aceeași adunare generală a acționarilor societății din data de 12 februarie 2018 s-a aprobat durata mandatului membrilor Consiliului de Administrație de 4 ani, precum și cuantumul remunerației membrilor consiliului de administrație după cum urmează:

a) o indemnizație fixă brută lunară de 1688 lei/lună

b) o componentă variabilă, anuală, în procent de 2,5% din valoarea indemnizației fixe brute anuale, în cazul îndeplinirii globale a indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari stabiliți în Anexa la contractul de mandat în proporție de 100% sau în procent de 5% din valoarea indemnizației fixe brute anuale, în cazul îndeplinirii globale a indicatorilor în proporție de peste 100%.

Prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 9 din data de 23.04.2018, dl. Petru Călian a fost numit în funcția de președinte al Consiliului de Administrație al societății.

Reamintim faptul că, prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 10 din data de 29.08.2016, dl. Ionuț RUSU a fost numit Director general al societății. Dl. Ionuț Rusu este în prezent directorul general al societății.

Prin HCL nr. 546 din data de 15 iunie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 25 iunie 2018, adunare în care s-a constatat încetarea mandatului pentru administratorul provizoriu dl Vaman daniel și s-a aprobat numirea dl. Antal Geza în funcția de administrator - membru în consiliul de administrație al societății, din lista scurtă întocmită de expertul independent, în conformitate cu prev. art. 29 alin. 9 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice cu modificările și completările ulterioare, cu un mandat egal cu durata mandatului celorlalți membri ai consiliului de administrație, aprobat prin HCL nr. 63/12.02.2018 și Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1/27.02.2018, respectiv până la data de 26.02.2022,

Obiectul principal de activitate al întreprinderii publice este *Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract*, cod CAEN 6832.

Direcțiile de dezvoltare ale Sălii Polivalente au la bază principiile guvernării corporative, care sunt definite printr-o atitudine responsabilă, profesionistă și etică a companiei în raport cu acționarii, beneficiarii serviciului public de administrare și exploatare a sălii de sport, autoritățile locale, autoritățile de reglementare, organismele de control și angajații.

Obiectivele generale ale societății sunt:

1. Menținerea obiectivului "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca în circuitul sportivilor de performanță și de amatori prin: închirierea obiectivului cluburilor, asociațiilor și entităților sportive cu caracter amator sau profesionist pentru desfășurarea activităților sportive și a antrenamentelor și meciurilor oficiale interne/internaționale/amicale; închirierea obiectivului sportiv persoanelor juridice sau fizice în vederea desfășurării de activități sportive;

2. Menținerea obiectivului "Sala Polivalentă" din Cluj-Napoca în circuitul local, național și internațional de locații pentru desfășurarea evenimentelor cultural-artistice prin: închirierea Sălii Polivalente în vederea organizării de evenimente culturale și prin organizarea de evenimente cultural-artistice;
3. Extinderea activităților generatoare de venituri prin: închirierea spațiilor publicitare și cu destinație comercială, exploatarea parking-ului subteran și a platoului exterior, prestarea serviciilor adiacente contractelor de închiriere (curățenie, ticketing, publicitate);
4. Îmbunătățirea condițiilor de găzduire a competițiilor sportive și de recreere;
5. Creșterea și exploatarea potențialului turistic cu efecte pozitive asupra bugetului local;
6. Menținerea gradului de transparență în ceea ce privește procedurile de achiziții publice.

Atingerea acestor obiective vizează, în principal, închirierea spațiilor din incinta Sălii Polivalente cluburilor și asociațiilor sportive, organizatorilor de evenimente cultural-artistice și persoanelor juridice care desfășoară activități comerciale.

2. Hotărâri ale Adunării Generale a Acționarilor. Activitatea Consiliului de administrație

I. A. Prin **HCL nr. 63 din data de 12 februarie 2018** s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 27.02.2018, în sensul de a vota "pentru" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Încetarea mandatului administratorilor provizorii numiți de către Adunarea Generală a Acționarilor în 5 decembrie 2017 .

2. Numirea administratorilor societății SALA POLIVALENTĂ S.A., din lista scurtă întocmită de expertul independent, în conformitate cu prev. art. 29 alin. 9 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice cu modificările și completările ulterioare.

3. Aprobarea duratei mandatului administratorilor și a remunerației brute lunare .

4. Aprobarea formei contractului de mandat pentru membrii Consiliului de Administrație.

5. Numirea unui administrator provizoriu în Consiliul de Administrație al Societății Sala Polivalentă S.A., până la finalizarea procedurii de selecție a administratorilor, cu o durată a mandatului de 4 luni, cu posibilitatea prelungirii, pentru motive temeinice, până la maximum șase luni, conform art. 64 ind.1 alin. 5 din O.U.G. nr. 109/2011 cu modificările și completările ulterioare.

6. Împuternicirea unui reprezentant al Adunării Generale a Acționarilor societății Sala Polivalentă S.A. pentru semnarea contractelor de mandat .

7. Mandatarea directorului general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu pentru îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Cluj a prezentei hotărâri.

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 1 din data de 27.02.2018, s-a hotărât:

Art.1. Se constată încetarea mandatului administratorilor provizorii numiți de Adunarea Generală a Acționarilor în data de 5 decembrie 2017, începând cu data adoptării prezentei hotărâri .

Art.2. Se aprobă numirea membrilor consiliului de administrație al societății Sala Polivalentă SA , a următorilor :

1. Bugnar Vasile-Iulian, cetățean român, născut în loc. Ocna Mures, jud. Alba, la data de 12.08.1983, domiciliat în loc. Ocna Mures, jud. Alba, legitimat cu CI seria emisă de SPCLEP Ocna Mures, la data de 16.10.2014, CNP administrator;

2. Călian Petru, cetățean român, născut în com. Jucu, jud. Cluj, la data de 17.05.1968, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, legitimat cu CI seria emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 21.12.2012, CNF - administrator;

3. Colcer Răzvan-Dorel, cetățean român, născut în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, la data de 13.11.1986, domiciliat în loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, legitimat cu CI seria emisă de SPCJEP Cluj-Napoca, la data de 01.11.2017, CNP - administrator;

4. Rad Vasile - Daniel, cetățean român, născut în loc. Săliștea de Sus, jud. Maramureș, la data de 10.04.1975, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, legitimat cu CI seria , emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 25.03.2011, CNP administrator ;

5. Pojar Ioan-Dorel, cetățean român, născut în com. Jucu, jud. Cluj, la data de 27.06.1956, domiciliat în comuna Jucu, sat Jucu de Sus jud. Cluj, legitimat cu CI seria emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 03.09.2008 , CNP - administrator;

6. Macovei Vasile - Dan, cetățean român, născut în mun. Mediaș, jud. Sibiu, la data de 17.08.1986, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, legitimat cu CI seria emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 08.04.2014, CNP - administrator .

Art.3. Se aprobă durata mandatului membrilor Consiliului de Administrație de 4 ani, cu modificarea corelativă a actului constitutiv.

Art.4. Se aprobă cuantumul remunerației membrilor consiliului de administrație după cum urmează:

a) o indemnizație fixă brută lunară de 1688 lei/lună

b) o componentă variabilă, anuală, în procent de 2,5% din valoarea indemnizației fixe brute anuale, în cazul îndeplinirii globale a indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari stabiliți în Anexa la contractul de mandat în proporție de 100% sau în procent de 5% din valoarea indemnizației fixe brute anuale, în cazul îndeplinirii globale a indicatorilor în proporție de peste 100%.

Art. 5. Se aprobă forma contractului de mandat pentru membrii consiliului de administrație.

Art.6. Se aprobă numirea domnului Vaman Daniel, cetățean român, născut în loc. Gura Humorului, jud. Suceava, la data de 11.09.1972, domiciliat în loc. Cluj-Napoca, bloc _____, jud. Cluj, CI seria _____ emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 17.08.2016, CNP _____, în calitate de *administrator provizoriu*, până la finalizarea procedurii de selecție a administratorilor, cu o durată a mandatului de 4 luni, cu posibilitatea prelungirii, pentru motive temeinice, până la maximum șase luni, conform art. 64 ind.1 alin. 5 din O.U.G. nr. 109/2011 cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Se aprobă mandatarea domnului consilier local Constantin Tomoș ca reprezentant al Adunării Generale a Acționarilor pentru semnarea hotărârilor și a contractelor de mandat, în numele și pentru societatea Sala Polivalentă S.A.

Art.8. Cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri este mandatat directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu.

II. A. Prin HCL nr. 132 din data de 12 martie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 27.03.2018 în sensul de a vota "*pentru*" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Aprobarea Bugetului de Venituri și Cheltuieli al societății pentru anul 2018, în forma prezentată, conform Anexei 1,2,3, 4 și 5, și a notei de fundamentare.

2. Cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri este mandatat directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu.

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 2 din data de 27 martie 2018, s-a hotărât:

Art.1. Se aprobă Bugetul de Venituri și Cheltuieli al societății SC SALA POLIVALENTA SA pentru anul 2018, conform Anexelor 1,2,3,4 și 5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri este mandatat directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu.

III. A. Prin HCL nr. 434 din data de 18 aprilie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 26 aprilie 2018, în sensul de a vota "pentru" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Aprobarea planului de administrare întocmit de către consiliul de administrație al societății.
2. Împuternicirea unui reprezentant al Adunării Generale a Acționarilor societății pentru semnarea anexei (obiectivele și criteriile de performanță) la contractele de mandat ale administratorilor.
3. Mandatarea directorului general al Sălii Polivalente, domnul Ionuț Rusu pentru îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri.

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 3 din data de 26 aprilie 2018, s-a hotărât:

Art.1. Se aprobă planul de administrare în forma prezentată de către consiliul de administrație al societății.

Art.2. Se împuternicește dnul Florin Gliga, în calitate de reprezentant al Adunării Generale a Acționarilor societății Sala Polivalentă S.A. pentru semnarea anexei (obiectivele și criteriile de performanță) la contractele de mandat ale administratorilor.

Art.3. Cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri este mandatat directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu.

IV. A. Prin HCL nr. 472 din data de 14 mai 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 24 mai 2018, în sensul de a vota "pentru" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Prezentarea raportului auditorului statutar.
2. Aprobarea situațiilor financiare pentru exercițiul financiar 2017.
3. Aprobarea raportului administratorilor pentru exercițiul financiar 2017.
4. Aprobarea descărcării de gestiune a administratorilor pentru exercițiul financiar 2017.
5. Cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Cluj este mandatat directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu.

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 4 din data de 24.05.2018, s-a hotărât:

Art.1. Se aprobă raportul de activitate al consiliului de administrație pentru anul 2017 .

Art.2. Se aprobă situațiile financiare aferente exercițiului financiar 2017, în baza raportului consiliului de administrație și a raportului auditorului independent .

Art.3. Se aprobă descărcarea de gestiune a administratorilor pentru exercițiul financiar 2017

Art.4. Cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri este mandatat directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu.

V. A. Prin HCL nr. 546 din data de 15 iunie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 25 iunie 2018 , în sensul de a vota "pentru" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Constatarea încetării mandatului administratorului provizoriu dl Vaman Daniel numit de către Adunarea Generală a Acționarilor în ședința din data de 27 februarie 2018 .

2. Numirea unui administrator al societății SALA POLIVALENTĂ S.A.- membru în consiliul de administrație al societății , din lista scurtă întocmită de expertul independent, în conformitate cu prev. art. 29 alin. 9 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice cu modificările și completările ulterioare, cu un mandat egal cu durata mandatului celorlalți membrii ai consiliului de administrație , aprobat prin HCL nr. 63/12.02.2018 și Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1/27.02.2018 , precum și modificarea corelativă a actului constitutiv .

3. Împuternicirea unui reprezentant al Adunării Generale a Acționarilor societății Sala Polivalentă S.A. pentru semnarea contractului de mandat și anexa privind obiectivele și criteriile de performanță .

4. Mandatarea directorului general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu pentru îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Cluj a prezentei hotărâri.

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 5 din data de 25 iunie 2018, s-a hotărât:

Art.1. Se constată încetarea mandatului administratorului provizoriu dl Vaman Daniel numit de către Adunarea Generală a Acționarilor în ședința din data de 27 februarie 2018 .

Art.2. Se aprobă numirea domnului Antal Geza în funcția de administrator - membru în consiliul de administrație al societății , din lista scurtă întocmită de expertul independent, în

conformitate cu prev. art. 29 alin. 9 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice cu modificările și completările ulterioare, cu un mandat egal cu durata mandatului celorlalți membri ai consiliului de administrație , aprobat prin HCL nr. 63/12.02.2018 și Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1/27.02.2018 , respectiv până la data de 26.02.2022, precum și modificarea corelativă a actului constitutiv .

Art.3. Se aprobă împuternicirea domnului Constantin Tomoș, în calitate de reprezentant al Adunării Generale a Acționarilor societății Sala Polivalentă S.A. pentru semnarea contractului de mandat și anexa privind obiectivele și criteriile de performanță .

Art.4. Se aprobă mandatarea directorului general al societății domnul Ionuț Rusu, cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri .

VI. A. Prin HCL nr. 845 din data de 5 septembrie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 27.09.2018, în sensul de a vota "pentru" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Prezentarea și aprobarea Raportului de activitate întocmit de administratorii societății Sala Polivalentă S.A. pentru semestrul I al anului 2018, însoțit de situații financiare la data de 30.06.2018 .

2. Mandatarea directorul general al Sălii Polivalente S.A., domnul Ionuț Rusu pentru îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri.

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 6 din data de 27.09.2018 , s-a hotărât:

Art.1. Se aprobă Raportul de activitate întocmit de către consiliul de administrație al societății Sala Polivalentă S.A. pentru semestrul I al anului 2018, însoțit de situații financiare la data de 30.06.2018 .

Art.2. Se aprobă mandatarea directorului general al societății domnul Ionuț Rusu, cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri .

VII. A. Prin HCL nr. 989 din data de 1 noiembrie 2018 s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A., din data de 22.11.2018 în sensul de a vota "pentru" pentru punctele aflate pe ordinea de zi, respectiv:

1. Aprobarea rectificării Bugetului de Venituri și Cheltuieli al societății pentru anul 2018 , în forma prezentată, conform Anexelor și a notei de fundamentare .

2. Mandatarea directorului general al societății cu îndeplinirea tuturor formalităților de

publicare și înregistrare a prezentei hotărâri .

B. Prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 7 din data de 22 noiembrie 2018 , s-a hotărât:

Art.1. Se aprobă rectificarea Bugetului de Venituri și Cheltuieli pe anul 2018 , conform anexelor parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă mandatarea directorului general al societății domnul Ionuț Rusu, cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri .

Pe parcursul anului 2018, activitatea Consiliului de Administrație s-a desfășurat în cadrul ședințelor conduse de către președintele Consiliului de Administrație, dl. Petru Călian.

În funcție de problemele dezbătute, la ședințe au participat directorul general al societății, și, în calitate de invitați, alți angajați ai societății.

Prin susținerea proiectelor și programelor proprii sau conexe aferente politicii de dezvoltare continuă a societății SALA POLIVALENTĂ S.A., conducerea administrativă s-a implicat activ în coordonarea eficientă a activității și prestarea unui serviciu public la un nivel calitativ, care să satisfacă exigențele existente pe piață.

Principalele teme abordate în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație desfășurate pe parcursul anului 2018 au fost concretizate prin 12 (douăsprezece) procese verbale de sedință ale CA. și au vizat următoarele aspecte:

- aprobarea diverselor rapoarte (raport activitate, plan de administrare);
- aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al societății;
- aprobarea situațiilor financiare ale societății;
- aprobarea convocării adunărilor generale;
- analizarea situației economico-financiare a societății, a programelor, obiectivelor și proiectelor viitoare pentru eficientizarea activității;
- urmărirea demersurilor în vederea implementării deciziei Curții de Conturi în urma controlului desfășurat în perioada 02.11.2017-08.12.2017 ;
- aprobarea rectificării bugetului de venituri și cheltuieli al societății .

3. Activitatea societății

Activitatea societății Sala Polivalentă S.A. constă în închiriere a obiectivului Sala Polivalentă, către entitățile sportive, din țară sau din afara țării, organizatoare de activități sportive, concursuri, antrenamente și alte activități cu caracter sportiv, precum și către organizatorii de manifestații cultural-artistice (spectacole, concerte etc.).

În perioada ianuarie – iunie 2018 în Sala Polivalentă s-au desfășurat următoarele evenimente:

a) evenimente sportive:

- În luna ianuarie s-au desfășurat evenimente sportive constând în trei meciuri de baschet ale echipei masculine U-BT ;
- În luna februarie s-a desfășurat competiția sportivă internațională FEDCUP 2018, respectiv meciuri ale echipei naționale a României împotriva Canadei , contând pentru primul tur al Grupei Mondiale a FedCup , precum și meciul echipei naționale de baschet masculin împotriva echipei Italiei pentru Preliminariile Campionatului Mondial de Baschet 2019 .
- În luna martie au avut loc două meciuri ale echipei de baschet masculin, unul în campionatul național și unul pentru EUROCUP , meciuri ale echipei de handbal feminin – turneu de calificare al lotului național de handbal feminin / U21 la Campionatul Mondial 2018 și meciul de calificare România -Rusia pentru preliminariile Campionatului European 2018 .
- În luna aprilie , s-a desfășurat în colaborare cu Federația Română de Tenis meciul de tenis România-Maroc, constând pentru turul II al Grupei Zonale II Europa/Africa a Cupei Davis precum și meciul de tenis România-Elveția, constând pentru turul II al Grupei Mondiale II a FedCup .
- În luna mai au avut loc meciuri ale echipei de baschet masculin din play off -ul Campionatului Național de baschet și EUROCUP , precum și Cupa Europeană de Cadeți la Judo .
- În luna iunie a avut loc Trofeul Carpați la hadbal, categoriile JF/CF/JM/CM
- În luna iulie a avut loc meciul de baschet masculin România -Croatia; Campionatul European de Tenis de Masă Juniori
- În luna august - Campionat European Judo Juniori
- În luna septembrie : Turneu Internațional Baschet Juniori, meciul de tenis România - Polonia , contând pentru turul III al Grupei Zonale II Europa/Africa a Cupei Davis , meci demonstrativ al echipei de baschet masculin UBT – Panatinaikos Atena
- În luna octombrie , meciuri ale echipei de baschet masculin UBT în campionatul național și EuroCUP; meci de calificare la Campionatul Mondial de Handbal Masculin, România-Franța; Gala MMA
- În luna noiembrie au avut loc meciuri ale echipei de baschet masculin UBT în campionatul național și EuroCUP; Campionat Mondial de Futnet; Cupa Mondială de Culturism și Fitness

- în luna decembrie , Cupa Europeană de Karate – eveniment care a elogiat anul centenarului ; meciuri ale echipei de baschet masculin UBT în campionatul național .

b) evenimente cultural-artistice și de altă natură:

- în luna februarie a avut loc târgul de nunți și concert Dor Fest
- în luna martie a avut loc festivalul de muzică electronică The Mission – Vagabundos , spectacolul Gasca Zurli, eveniment dedicat copiilor, concertul renumitei artiste internaționale Lara Fabian, Conferința Allianz Tîriac, târg de invenție organizat de către Universitatea Tehnică Cluj-Napoca – Pro Invent, deja renumitul Târg de universități – RIUF ;
- în luna aprilie , a avut loc spectacolul internațional Lord of the Dance și deja renumitul târg de cariere;
- în luna mai au avut loc următoarele evenimente : conferința Devtalks , concurs Hackaton din cadrul zilelor Clujului, festivități de absolvire ale absolvenților diverselor universități din Cluj-Napoca, eveniment Alandala Day&Night ;
- în luna iunie a avut loc spectacolul – musical Mama Mia și evenimentul Sports Festival – meci de tenis demonstrativ
- în luna iulie a avut loc Olimpiada Internațională de Matematică, eveniment la care au participat peste 600 de elevi din peste 100 de țări
- în luna august renumitul festival UNTOLD și petreceri Alandala
- în luna septembrie deja renumitul Discoteca 80
- în luna octombrie Gașca Zurli, târg de cariere , târg de universități; cel mai mare spectacol de tip Stand-Up Comedy și We love Retro
- în luna noiembrie concert Smiley, eveniment organizat cu 100 de artiști români cu ocazia Zilei Naționale a României; turneu influenceri
- în luna decembrie concert Ștefan Bănică, Gipsy Kings , petreceri private

4. Indicatori de performanță și indicatori economico-financiari

Obiectivele și criteriile de performanță sunt menționate în Anexa I la Contractul de mandat al membrilor Consiliului de Administrație și au fost aprobate prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor la Societatea Sala Polivalentă S.A. nr. 3 din data de 26 aprilie 2018.

Mai jos prezentăm indicatorii de performanță realizați în anul 2018 din total prevăzut pe an 2018 :

Nr. crt.	Obiectiv /Criteriu de performanță	UM	2018	Pondere %	Prevăzut An 2018 (miilei/nr /ore/ % / zile)	Realizat An 2018 (miilei/nr/ ore / zile)	Realizat An 2018 %
1	Rata de creștere a cifrei de afaceri	%	5	10	4588	4937	107.61
2	Profit brut (pierdere)	Mii Lei	243	10	824	1645	199.64
3	Număr total de evenimente culturale, artistice, târguri	Buc.	12	20	12	31	258.33
4	Închiriere spații activități sportive (meciuri oficiale, antrenamente și alte evenimente sportive)	Ore / lună	250	20	250	Medie 356ore/luna (total an 4274 ore)	142.40
5	Spații comerciale închiriate	%	100	10	100	100	100
6	Închirieri săli conferințe	Ore / lună	10	5	10	Medie 6ore/luna (total an 72 ore)	60
7	Restanțe la plata obligațiilor față de buget	Zile	0	5	0	0	100
8	Durata medie de recuperare a restanțelor	Zile	40	5	40	40	100
9	Durata medie de rambursare a datoriilor	Zile	45	5	45	45	100
10	Venituri reclama și publicitate	Mii lei/an	300	10	300	204	68

Grad de realizare = $107.61 * 10\% + 199.64 * 10\% + 258.33 * 20\% + 142.40 * 20\% + 100 * 10\% + 60 * 5\% + 100 * 5\% + 100 * 5\% + 100 * 5\% + 68 * 10\% = 145,67\%$

Gradul de realizare al indicatorilor de performanță la data de 31.12.2018 este de 145,67%.

5. Situații financiare la 31.12.2018

Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii la 31.12.2018 a fost întocmită de SC ING ECXPERT SRL, persoană juridică autorizată CECCAR conform autorizație nr. 2290/2004, prin Tudor Aurica, persoană care are calitatea de expert contabil conform număr carnet 19288/2004, în baza contractului de servicii financiar-contabile nr. 1099/31.08.2018.

Contabilitatea a fost condusă conform prevederilor Legii contabilității nr.82/1991 și Reglementărilor contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunităților Economice Europene, parte componentă a Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

A fost efectuată inventarierea patrimoniului la 31.12.2018, în conformitate cu OMFP 2861/2009 și a Legii 82/1991, în perioada 05.12.2018-31.12.2018. Procesul verbal de inventariere a fost încheiat și transmis departamentului financiar-contabil la data de 28.02.2019. Comisia de inventar numită în baza Deciziei nr. 1540/04.12.2018 nu a constatat diferențe cantitative. Rezultatele inventarierii au fost valorificate de către conducătorul departamentului financiar-contabilitate.

Situațiile financiare anuale au fost întocmite cu respectarea reglementărilor contabile în vigoare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale OMFP 10/2019 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice. S-a întocmit Raportul Consiliului de Administrație nr. 418 / 28.03.2019, cu privire la situațiile financiare pentru anul 2018 la SC Sala Polivalenta SA.

Situațiile financiare încheiate la 31.12.2018 se referă la:

Activ net / Total capitaluri proprii: 1.776.448 lei

Profitul net al exercițiului financiar: 1.645.352 lei

La data de 31.12.2018, societatea a înregistrat venituri totale în sumă de 4.937.752 lei și cheltuieli totale în sumă de 3.292.400 lei, înregistrând astfel un profit de 1.645.352 lei la încheierea exercițiului financiar.

Profitul net în sumă de 1.645.352 lei s-a propus să fie repartizat pe următoarele destinații:

- în rezerve legale 82.268 lei
- acoperirea pierderii contabile 1.563.084 lei

La data de 31.12.2018 structura veniturilor și a cheltuielilor se prezintă astfel:

Nr. crt.	Structura veniturilor și a cheltuielilor la 31.12.2018	Valoare - mii lei -
I	Venituri totale	4.937
II	Cheltuieli totale	3.292
III	Profit brut	1.645
IV	Impozit	0
V	Profit net	1.645

Veniturile au fost înregistrate în contabilitate pe baza facturilor emise, documente care atestă crearea dreptului de creanță.

Veniturile la data de 31.12.2018, sunt compuse din următoarele categorii:

Nr. crt.	Descriere Venituri	Valoare - mii lei -
I.	<i>Venituri din exploatare</i>	4.936
	venituri din evenimente cultural-artistice	2.777
	venituri din sp. publicitare, comerciale	588
	venituri din activități sportive	1.477
	alte venituri din exploatare	94
II.	<i>Venituri financiare</i>	1

Cheltuielile, la data de 31.12.2018, sunt compuse din următoarele categorii:

Nr. crt.	Descriere Cheltuieli	Valoare - mii lei -
I.	<i>Cheltuieli de exploatare</i>	3.291
	1.Cheltuieli cu bunuri si servicii	1547
	2.Cheltuieli cu impozite si taxe	815
	3.Cheltuieli cu personalul	911
	4.Alte cheltuieli de exploatare	18
II.	<i>Cheltuieli financiare</i>	1

La întocmirea situațiilor financiare anuale, societatea nu a avut abateri de la politicile contabile adoptate. Evaluarea posturilor cuprinse în situațiile financiare s-a efectuat în acord cu următoarele principii: continuității activității, permanenței metodelor, prudenței, independența exercițiului, evaluare separată a elementelor de activ și pasiv, intangibilității, necompensării, prevalenței economicului asupra juridicului, pragului de semnificație.

Activele imobilizate sunt prezentate în situațiile financiare la cost de achiziție, diminuat cu amortizarea calculată pe durata de funcționare. Amortizarea pentru activele imobilizate a fost calculată conform metodei liniare.

Creanțele și datoriile s-au înregistrat la valoarea lor nominală.

Baza de conversie utilizată pentru exprimarea în moneda națională a elementelor de activ și datorii, a veniturilor și cheltuielilor evidențiate inițial într-o monedă străină a fost cursul BNR valabil pentru ziua tranzacției, conform legislației în vigoare.

Rezultatul la 31.12.2018 nu este influențat de reguli de evaluare alternative. Principiile contabile asigură furnizarea informațiilor relevante pentru luarea deciziilor și reprezintă fidel

rezultatele.

Angajamente financiare, garanții, active contingente neincluse în bilanț – nu există.

Bunurile primite în administrare și redevențele datorate în baza contractului de concesiune nr. 416270/18.11.2014 sunt înregistrate în conturi în afara bilanțului.

Societatea nu a acordat credite și nici avansuri de trezorerie conducerii societății.

Societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

La 31.12.2018, societatea a avut un număr mediu de 15 angajați.

6. Litigii

În ceea ce privește Litigiile, în perioada 01.01.2018 - 31.12.2018, pe rolul instanțelor de judecată, societatea SALA POLIVALENTĂ S.A. a fost implicată/a promovat un număr de 13 (treisprezece) litigii, în două dintre acestea având calitatea de petent, obiectul ambelor litigii fiind – Plângere contravențională, într-un litigiu subscrisa societate ne-am constituit parte civilă într-un dosar penal (furt calificat), iar în alt dosar subscrisa societate are calitatea de intimat, obiectul fiind comunicare informații de interes public, celelalte dosare reprezentând recuperare creanțe, respectiv cereri cu valoare redusă împotriva unor debitori sau ordonanțe de plată, după cum urmează:

1. Dos.nr. 25852/211/2016 aflat pe rolul Tribunalului Cluj – Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale, având ca obiect plângere contravențională, subscrisa societate având calitatea de intimat, iar ANAF calitatea de apelant. În prima instanță, Judecătoria Cluj-Napoca – secția civilă, a admis cererea noastră și a anulat procesul verbal de contravenție. ANAF a formulat apel împotriva Sentinței pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca. La data de 14.12.2017, Tribunalul admite excepția nulității sentinței pronunțată de Judecătoria, anulează sentința și rejudecând cauza, a admis plângerea contravențională formulată de subscrisa societate în contradictoriu cu DGRFP Cluj-Napoca, anulând procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor. La data de 22.01.2018 a fost comunicată subscrisei societăți Decizia civilă nr. 2224/14.12.2017 a Tribunalului Cluj, care este definitivă.

2. Dos nr. 6171/211/2016 aflat pe rolul Tribunalului Cluj, având ca obiect plângere contravențională, subscrisa societate având calitatea de petentă, iar Inspectoratul de Stat în Construcții având calitatea de intimat. Judecătoria Cluj-Napoca a respins cererea noastră de anulare a procesului verbal de contravenție. Subscrisa societate am declarat apel împotriva sentinței pronunțate, iar la data de 12.07.2018 Tribunalul Cluj a respins apelul societății noastre, ca nefondat.

3. Dos nr. 10028/211/2017 aflat pe rolul Curții de Apel Cluj, Secția penală, având ca obiect furt calificat, inculpat Moldovan Emil Iasmin, societatea noastră având calitatea de persoana vătămată - parte civilă. Judecătoria condamnă inculpatul la pedeapsa privativă de libertate, 3 ani de închisoare în regim de detenție și admite acțiunile civile ale părților vătămate, inclusiv a SC SALA POLIVALENTA SA în valoare de 20.416,12 lei, cu titlu de despăgubiri civile pentru daune materiale

– Sentința pronunțată la data de 03.10.2017 . Curtea de Apel Cluj , prin Decizia penală nr. 119/A/23.01.2018 dispune condamnarea inculpatului Moldovan la pedeapsa de 2 ani și 6 luni închisoare pentru comiterea infracțiunii continuate de furt calificat .

4. Dos nr. 6647/117/2017 aflat pe rolul Curții de Apel Cluj, Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale, având ca obiect – comunicare informații de interes public (Legea 544/2001) , reclamant fiind Todoran Lucian , subscrisa societatea având calitatea de pârâtă . Prin Decizia nr. 2373/2018 pronunțată la data de 16.04.2018 Curtea de Apel Cluj a obligat subscrisa societate să punem la dispoziția reclamantului documentele solicitate .

5. Dos.nr. 5739/211/2018 , aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, având ca obiect cerere valoare redusă , debitor Asociația Club Sportiv Budo Gym , subscrisa societate având calitatea de reclamant -creditor (valoarea creanței este de 3.320 lei) . Prin Hotărârea nr. 8470/2018 , Judecătoria admite cererea formulată de reclamanta SC Sala Polivalentă SA și obligă pârâta la plata sumelor solicitate prin cererea de chemare în judecată .

6. Dos.nr. 5741/211/2018, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, având ca obiect cerere valoare redusă , debitor SC Sabin Events SRL, subscrisa societate având calitatea de reclamant – creditor (valoarea creanței este de 3.535,92 lei) . Prin Sentința civilă nr. 5431/CC/2018 pronunțată la data de 17.05.2018 de către Judecătoria , se admite cererea formulată de reclamanta SC Sala Polivalentă SA și obligă pârâta la plata sumelor solicitate prin cererea de chemare în judecată . A fost întocmit dos. execuțional nr. 55/2018 pe rolul BEJ Popa Nicolae – Încheiere civilă nr. 8154/2018 - încuviințare executare silită .

7. Dos.nr. 8111/299/2018 , aflat pe rolul Judecătoriei Sector 1 București, având ca obiect cerere valoare redusă , debitor SC Live Nation Promotions SRL, subscrisa societate având calitatea de reclamant - creditor . Hotărâre nr. 6841/06.11.2018 pronunțată de Judecătoria sector 1, București, - admite în parte cererea de chemare în judecată . Hotărârea a fost atacată cu apel , fiind solicitată admiterea în totalitate a cererii introductive de instanță .

8. Dos.nr. 14487/299/2018, aflat pe rolul Judecătoriei Sector 1 București, având ca obiect cerere valoare redusă , debitor SC Wonderful Events SRL , subscrisa societate având calitatea de reclamant -creditor (valoarea creanței este 8.028,59 lei) . Prin Sentința nr. 7317/13.11.2018 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București a fost admisă cererea de chemare în judecată și obligată debitoarea la plata sumelor mai sus menționate .

9. Dos. nr. 20865/299/2018 aflat pe rolul Judecătoriei sector 1 București, având ca obiect ordonanță de plată împotriva debitorului SC Teatrul de Revistă Micul Paris SRL, subscrisa societatea având calitatea de reclamant – creditor (valoarea creanței este 50.983 lei) . La instanța de fond, Judecătoria sector 1 a declinat competența în favoarea Judecătoriei Cluj-Napoca, urmând ca dosarul să fie judecat de această instanță – Sentința civilă nr. 7378/14.11.2018 . Termen de judecată la Judecătoria Cluj-

Napoca la data de 10.04.2019 .

10. Dos. nr. 27255/197/2018 aflat pe rolul Judecătoriei Braşov, având ca obiect ordonanţă de plată împotriva debitorului SC RXF Promotions SRL, subscrisa societate având calitatea de reclamant – creditor (valoarea creanţei este 11.005,95 lei) , primul termen de judecată fiind fixat pentru data de 22 ianuarie 2019 .

11. Dos.nr: 27792/211/2018 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj Napoca, având ca obiect cerere ordonanţă de plată împotriva debitorului SC EuropaTur SRL, subscrisa societate având calitatea de reclamant – creditor (valoarea creanţei este 14.320,47 lei) . Termen de judecată la data de 11.01.2019 .

12. Dos.nr.36271/299/2018 aflat pe rol la Judecătoria sector 1 Bucureşti , având ca obiect cerere valoare redusă împotriva debitorului SC Premium Booking SRL, subscrisa societate având calitatea de reclamant – creditor (valoarea creanţei este 9400,33 lei) . Termen de judecată : 01.04.2019 .

13. Dos.nr.22115/303/2018 aflat pe rol la Judecătoria sector 6 Bucureşti , având ca obiect cerere valoare redusă împotriva debitorului SC Celebrity Speakers Consulting SRL , subscrisa societate având calitatea de reclamant – creditor (valoarea creanţei este de 6780,21 lei) . Nu este fixat primul termen de judecată .

De asemenea, pe rolul Biroul Executorului Judecătoresc Dobranici Doina Crenguţa , cu sediul în Bucureşti, sunt înregistrare 2 (două) dosare execuţionale , şi anume :

1. Dos.exec. nr. 258/2017 , debitor SC Celebrity Speakers Consulting SRL şi fideiutor Adrian Thiess (valoarea creanţei este 35.470,2 lei) , este admisă cererea de executare silită împotriva acestora, însă procedura este dificilă datorită faptului ca societatea nu a fost identificată cu conturi, nu figurează cu bunuri la Direcţia de taxe şi impozite şi nu deţine bunuri urmăribile. Conform adresei trimise de BEJ (15.11.2018) se fac noi demersuri în vederea identificării eventualelor bunuri .

2. Dos.exec. nr.259/2017 , debitor SC Premium Booking SRL şi fideiutor Jose Enrique de Alvare (valoarea creanţei este 24.896,71 lei) , este admisă cererea de executare silită împotriva acestora, însă procedura este dificilă datorită faptului ca societatea nu a fost identificată cu conturi, nu figurează cu bunuri la Direcţia de taxe şi impozite şi nu deţine bunuri urmăribile. Conform adresei trimise de BEJ (15.11.2018) administratorul societăţii a fost identificat cu loc de muncă, urmînd a se efectua de către BEJ adresă de poprire .

S-au urmărit şi s-au asigurat interesele societăţii în litigiile mai sus menţionate în perioada specificată .

În litigiile mai sus menţionate au fost depuse documente/acte, lămuriri, completări, concluzii scrise , unde a fost cazul, pe parcursul derulării acţiunilor promovate .

Menţionăm faptul că, procedura de recuperare a creanţelor este realizată de către compartimentul juridic în colaborare cu compartimentul financiar contabilitate , iar creanţele ce fac obiectul

dosarelor mai sus menționate sunt aferente perioadei 2015-2016 , cu excepția debitorului SC Teatrul de Revistă Micul Paris SRL.

În conformitate cu art. 52 din OUG 109/ 2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice , pe parcursul anului 2018 nu s-au înregistrat tranzacții cu administratorii, directorii, angajații sau cu acționarii care dețin controlul asupra societății, respectiv cu societăți controlate de aceștia.

6. Concluzii

În anul 2018, activitatea societății Sala Polivalentă S.A. a vizat asigurarea cadrului general necesar pentru funcționarea activităților principale (contracte închiriere sală) și asigurarea serviciilor adiacente obiectului contractelor de locațiune încheiate pentru organizarea de evenimente cât mai atractive pentru public și mai profitabile din punct de vedere financiar.

Prezentul raport este elaborat de către membrii Consiliului de administrație al societății, în baza următoarelor prevederi legale: art. 55 din O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare; art. 181 și art. 185 din Legea nr. 31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, actul constitutiv al societății .

Raportul va fi prezentat Adunării Generale a Acționarilor. El prezintă evoluția execuției mandatului administratorilor societății pe perioada de raportare și informații referitoare la execuția contractului de mandat a directorului general, detalii relevante privind activitățile desfășurate și performanțele financiare ale societății .

Consiliul de administrație	Semnătura
Membri :	
Călian Petru	
Rad Vasile – Daniel	
Pojar Ioan Dorel	
Colcer Răzvan - Dorel	
Bugnar Vasile Iulian	
Macovei Vasile-Dan	
Antal Geza	



SC Sala Polivalenta SA, Cluj-Napoca,
Aleea Stadionului nr.4, Cluj-Napoca, 400375
0264-483-160
J12/2740/2014, CUI RO33602967
www.facebook.com/btarenacluj
www.btarena.info

HOTĂRÂREA
ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR
SOCIETĂȚII SALA POLIVALENTĂ S.A
Nr. 2 / 27.05.2019

Conform
cu originalul

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Sălii Polivalente S.A., întrunită statutar în data de 27.05.2019, ora 12:00, la sediul societății din municipiul Cluj-Napoca, str. Aleea Stadionului nr. 4, jud. Cluj, în prezența acționarilor reprezentând 100% din capitalul social, respectiv 100 % din total drepturi de vot,

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobată și modificată prin Legea nr. 111/2016, ale Legii nr. 31/1990, privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Actului constitutiv al societății Sala Polivalentă S.A.,

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local a municipiului Cluj-Napoca nr. 438 din data de 8 mai 2019 , prin care s-au aprobat situațiile financiare ale societății Sala Polivalentă SA pentru exercițiul financiar 2018, în baza raportului de activitate al consiliului de administrație al societății, și s-a hotărât mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății Sala Polivalentă S.A. din data de 27.05.2019, în sensul de a vota "pentru" aprobarea punctelor înscrise pe ordinea de zi,

În unanimitate,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de activitate al consiliului de administrație pentru anul 2018 .

Art.2. Se aprobă situațiile financiare aferente exercițiului financiar 2018, în baza raportului consiliului de administrație și a raportului auditorului statutar .

Art.3. Se aprobă descărcarea de gestiune a administratorilor pentru exercițiul financiar 2018 .

Art.4. Se aprobă mandatarea directorului general al societății Ionuț Rusu cu îndeplinirea tuturor formalităților de publicare și înregistrare a prezentei hotărâri .

Acționari:

Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin domnul consilier local Constantin Ioan Tomoș

L.S.

Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca, prin domnul director general ing.Pantelimon Ion

L.S.

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare
a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 368978/303/15.10.2014 al Serviciului Juridic-Contencios, al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Tehnice, prin care se propune aprobarea gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca;

Având în vedere prevederile OUG nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, ale HG nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor cadru de aplicare a OG nr. 71/2002, ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, ale HCL nr. 341/2014 privind înființarea societății Sala Polivalentă S.A., ale Legii nr. 52/2003 privind consultarea publică și transparența decizională;

Văzând avizul comisiilor de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. d, 36 alin. (6) lit. a, 39 alin. (1) și 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă **studiul de oportunitate** privind serviciul de administrare a domeniului public pentru activitățile de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă din municipiul Cluj-Napoca, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă **gestiunea indirectă** a serviciului de administrare a domeniului public pentru activitățile de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă din municipiul Cluj-Napoca, prin negociere directă.

Art. 3 Se aprobă **regulamentul de organizare și funcționare** a serviciului de administrare a domeniului public pentru activitățile de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă și **caietul de sarcini**, conform Anexei 2, respectiv Anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă **contractul de concesiune – cadru** pentru gestiunea indirectă, conform Anexei 4 la prezenta hotărâre, precum și anexele contractului de concesiune (inventarul bunurilor proprietate publică și privată aferente serviciului de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă și procesul-verbal de predare-preluare a bunurilor).

Art. 5 Se mandatează primarul municipiului Cluj-Napoca, domnul Emil Boc, să nominalizeze membrii comisiei de negociere directă cu societatea Sala Polivalentă S.A. pentru delegarea gestiunii serviciului prin concesiune, în termen de 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 6 Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează primarul municipiului Cluj-Napoca, Direcția Economică, Direcția Tehnică și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Av. Ovidiu Turdean

Contrasemnează
Secretarul municipiului
Jr. Aurora Roșca



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind gestiunea Serviciului Public de Administrare și Exploatare a
obiectivului sportiv "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca

Intocmit: PFA Todor Valentin
CUI 32809523, Nr Reg Com F12928/2014
Cluj-Napoca, 2014



84

1. INTRODUCERE

1.1 Scopul studiului de oportunitate

Prezentul Studiu de oportunitate are ca scop analiza tehnico-economică și de eficiență a costurilor de operare a serviciului de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalenta din municipiul Cluj-Napoca în vederea stabilirii oportunității gestiunii serviciului.

Serviciul comunitar de utilitate publică - administrarea domeniului public și privat – activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalenta din municipiul Cluj-Napoca face parte din servicii comunitare de utilități publice, sub conducerea, coordonarea și responsabilitatea UAT Municipiul Cluj-Napoca și funcționează în conformitate cu prevederile Legii nr. 51/2006 - Legea serviciilor comunitare de utilități publice, OG. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local.

1.2 Definiții și principii

Pentru definirea obiectului prezentului studiu, termenii și noțiunile utilizate se definesc după cum urmează:

- a) activități aferente serviciului - ansamblul acțiunilor de utilitate și interes public local, desfășurate din inițiativa și sub organizarea autorității publice locale, prin care se asigură, într-o concepție unitară și coerentă, buna gospodărire și administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalenta din municipiul Cluj-Napoca, dezvoltarea durabilă a acestuia și a infrastructurii aferente, precum și condiții de viață și de sport pentru comunitatea locală;
- b) domeniul privat - totalitatea bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unității administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acesteia;
- c) domeniul public - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național;
- d) infrastructura obiectivului sportiv - ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând în clădiri, construcții, și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării activităților de sport. Infrastructura obiectivului sportiv Sala Polivalenta face parte din domeniul public al UAT Municipiul Cluj-Napoca și este supusă regimului juridic al proprietății publice, potrivit legii;



85

- e) serviciul - totalitatea acțiunilor și activităților prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea infrastructurii obiectivului sportiv Sala Polivalenta din municipiul Cluj-Napoca.
- f) echipamente și instalații – totalitatea echipamentelor și instalațiilor destinate funcționării obiectivului sportiv Sala Polivalenta;
- g) spațiul de joc - perimetru delimitat și amenajat special pentru practicarea activităților sportive;
- h) ramuri de sport: baschet, handbal, volei, judo, etc. sau orice alte ramuri sportive practicabile în incinta obiectivului sportiv Sala Polivalenta.

Serviciul se organizează și se administrează cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind administrația publică locală, descentralizarea administrativă și financiară, finanțele publice locale și cu respectarea principiilor:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- c) subsidiarității și proporționalității;
- d) responsabilității și legalității;
- e) dezvoltării durabile și corelării cerințelor cu resursele;
- f) protecției și conservării mediului natural și construit;
- g) asigurării igienei și sănătății populației;
- h) administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unității administrativ-teritoriale;
- i) participării și consultării cetățenilor;
- j) liberului acces la informațiile privind serviciile publice.

1.3 Condiții de desfășurare a serviciului

Administrarea și exploatarea serviciului trebuie să asigure:

- a) continuitatea din punct de vedere calitativ și cantitativ în funcționarea obiectivului sportiv Sala Polivalenta din municipiul Cluj-Napoca;
- b) adaptabilitatea la cerințele beneficiarilor și gestiune pe termen lung;
- c) asigurarea accesibilității și nediscriminării;
- d) transparența;
- e) dezvoltarea durabilă, protejarea și valorificarea infrastructurii aferentă obiectivului sportiv Sala Polivalenta;
- f) protejarea interesului public al colectivității locale;
- g) promovarea activităților sportive și artistice în conformitate cu cerințele reglementărilor legale.
- h) informarea și consultarea comunității locale beneficiare ale acestui serviciu;
- i) protecția economică, juridică și socială a beneficiarilor/utilizatorilor;
- j) respectarea principiilor de piață.

Prezentul studiu are ca temelie legal următoarele acte normative:



86

- O.G. nr. 71/2002, actualizata, privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local;
- Legea nr. 215/2001, actualizata si republicata, privind administratia publica locala;
- H.G. nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementarilor cadru de aplicare a O.G. nr.71/2002;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată;
- Legea nr. 69/2000 Legea educației fizice și sportului, actualizată;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

2. ASPECTE GENERALE ALE STUDIULUI

UAT Municipiul Cluj-Napoca este beneficiarul obiectivului "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca. Obiectivul specific al prezentului studiu de oportunitate este asigurarea durabilitatii Salii Polivalente Cluj-Napoca in conformitate cu raspunderile asumate in calitate de beneficiar local, motiv pentru care se analizeaza oportunitatea modului de gestiunea a serviciului public de administrare si exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca.

2.1 Partile implicate in gestiunea serviciului sunt:

- UAT Municipiul Cluj-Napoca;
 - Operatorul serviciului public;
- Beneficiarii potentiali ai serviciului public de administrare si exploatare a obiectivului sportiv "Sala Polivalenta" sunt:
- UAT Municipiul Cluj-Napoca;
 - Organizatii sportive din Cluj-Napoca, zona Transilvaniei si din tara care organizeaza manifestari sportive nationale si internationale;
 - Entitati care organizeaza manifestari artistice si culturale (concerte, spectacole, etc.);
 - Locuitorii municipiului Cluj-Napoca si din alte localitati din tara, inclusiv cetateni straini care vor participa la manifestari sportive sau cultural-artistice ce se vor desfasura in "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca;

Autoritatea publica locala urmareste ca prin alegerea formei de **gestiune a serviciului de administrare si exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalenta** sa se realizeze urmatoarele obiective si cerinte:

- ✓ Profesionalizarea managementului obiectivului sportiv "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca
- ✓ Adaptabilitatea serviciilor oferite de obiectivul sportiv "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca la cerintele actuale si de perspectiva a pietei locale, regionale, nationale si internationale specifica obiectivului



87

- ✓ Tarifarea echilibrata a serviciilor furnizate de catre obiectivul sportiv
- ✓ Utilizarea eficienta a fondurilor proprii ale obiectivului sportiv "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca in organizarea spatiilor pentru desfasurarea unor competitii sportive locale, regionale, nationale si internationale, a altor manifestari cultural-artistice si a altor tipuri de evenimente de interes public care pun in valoare obiectivul si asigura integrarea Municipiului Cluj-Napoca in randul oraselor de prestigiu din punct de vedere cultural, turistic si educational.
- ✓ Urmarirea realizarii indicatorilor economico-financiari cuprinsi in planul de afaceri care a fundamentat investitia obiectivului sportiv "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca.

2.2 Analiza partilor interesate in gestiunea serviciului de administrare si exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă

- ✓ UAT Municipiul Cluj-Napoca in calitate de proprietar si beneficiar al obiectivului sportiv, are interes expres in buna administrare a acestuia.
- ✓ UAT Municipiul Cluj-Napoca va beneficia de urmatoarele efecte ale functionarii obiectivului sportiv "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca:
 - Cresterea amplitudinii manifestarilor sportive;
 - Diversificarea evenimentelor;
 - Cresterea interesului pentru Municipiul Cluj-Napoca in calitate de gazda organizatoare de evenimente;
 - Posibilitatea organizarii unor manifestari de calitate cu participarea internationala.
- ✓ Organizatiile si asociatiile sportive din Municipiul Cluj-Napoca, din regiunea Nord-Vest si din tara care organizeaza competitii si alte manifestari sportive sau artistice la nivel local, zonal, national sau international. Conditii si facilitatiile oferite de "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca asigura o calitate ridicata, la nivel international de desfasurare a manifestarilor sportive.
 - ✓ Sala in care se desfasoara manifestarile sportive cu peste 7200 de locuri, spatii de antrenament si pregatire, cele aferente stabilirii contactelor de afaceri, presei si de protocol, adecvate ca suprafete, ca arhitectura interioara si mai ales ca functionalitate, sunt argumentele principale in determinarea interesului din partea organizatiilor si asociatiilor sportive, a altor entitati organizatoare de activitati cultural artistice.
 - ✓ Persoanele angajate care vor asigura buna desfasurare a activitatilor ce se vor desfasura in "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca;
 - ✓ Locuitorii Municipiului Cluj-Napoca.

O administrare eficienta a obiectivului va asigura logistica si infrastructura pentru dezvoltarea echilibrata si cresterea competitivitatii activitatilor din municipiu si din zona, pentru imbunatatirea mediului de afaceri. Toate acestea vor avea efecte benefice asupra mediului social, populatia Municipiului Cluj-Napoca.



va beneficia de creșterea nivelului de trai, reducerea ratei șomajului, acces la servicii publice îmbunătățite deoarece administrația publică locală va avea un buget mai bogat; putând să realizeze investiții care să asigure creșterea calității serviciilor prestate către populație.

De asemenea, un management eficient, modern al "Salii Polivalente" clujene va stimula antrenarea și participarea unui număr cât mai mare de tineri, elevi-studenți și alte categorii, la activități sportive, la o viață sănătoasă și organizată.

3. ANALIZA OPORTUNITĂȚII MODULUI DE GESTIUNE A SERVICIULUI

UAT Municipiul Cluj Napoca este obligat să asigure un management operational, funcțional și economic al obiectivului sportiv. Monitorizarea permanentă a "Salii Polivalente", domeniu public al unității administrativ-teritoriale, impune în acest scop delegarea gestiunii serviciului unui operator care să dețină personal de specialitate, cu experiență bogată și multă responsabilitate în domeniul managementului care să evite disfuncționalitățile, manifestarea unor riscuri în procesul de desfășurare a activităților din cadrul obiectivului sportiv.

Gestiunea serviciilor publice poate fi realizată prin următoarele modalități, conform prevederilor legale:

1. Gestiune directă
2. Gestiune indirectă sau gestiune delegată

În urma analizării oportunității modului de gestionare s-au identificat următoarele avantaje și dezavantaje:

1. Gestiune directă

Avantaje:

- menținerea responsabilității operatorului față de utilizatorii serviciului, respectiv colectivitatea locală;
- menținerea autorității nemijlocite a autorității publice locale asupra activității de administrare și exploatare a obiectivului sportiv;
- accesul la fonduri europene destinate autorităților publice.

Dezavantaje:

- nivel calitativ scăzut al serviciului;
- personal insuficient și necalificat, datorită legislației care nu permite angajările în sectorul bugetar;
- coordonare neunitară a serviciului.

2. Gestiune indirectă sau gestiune delegată

Avantaje:

- parametrii serviciului și necesarul de investiții clar definite în contract, cu mecanisme care impun ca majoritatea riscurilor de execuție și exploatare să treacă la operator;
- profitul operatorului va genera nevoia de schimbare urgentă a proceselor interne și a relațiilor cu utilizatori și implicit va ridica calitatea serviciului.



- autoritatea publica locala se va ocupa de functia sa de reglementator/supervizor a conformării operatorului la cerințele impuse în contract, și nu de gestiunea directă a serviciului;
- autoritatea publica locala va avea dreptul la control final asupra derulării serviciului, având posibilitatea de a rezilia contractul de delegare în cazul în care operatorul are activitate defectuoasă;
- autoritatea publica locala are putere decizională pentru ca în momentul încredințării contractului, să adopte toate prevederile contractuale optime.

Dezavantaje:

- autoritatea publica locala trebuie să își adapteze rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului și va trebui să se concentreze pe negociere, supervizare și monitorizare;
- monopol pe termen lung atribuit operatorului - dificultăți de ieșire din contract în caz de performanță scăzută;
- gestiunea delegată nu este prin ea însăși o garanție a unei performanțe mai bune.

4. GESTIUNEA INDIRECTĂ A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE ȘI EXPLOATARE A OBIECTIVULUI "SALA POLIVALENTĂ" din CLUJ-NAPOCA.

Beneficiarul investitiei este obligat sa asigure managementul operational al acesteia, sens in care prin HCL nr. 342/29.08.2014 s-a aprobat reorganizarea Serviciului Public de Interes Local pentru administrarea obiectivelor culturale si sportive aflate in subordinea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin eliminarea din structura aceasta a compartimentului functional "Serviciul Administrare Sala Polivalenta", avand in vedere ca toate posturile vacante cuprinse initial in organigrama pentru acest compartiment au fost desfiintate prin aplicarea OUG nr. 77/2013.

Gestiunea indirecta a obiectivului este motivata in special de lipsa personalului angajat al autoritatii publice locale in domeniul serviciilor de management, respectiv lipsa de expertiza necesara in activitatea de administrare si marketing specifica unui obiectiv de o astfel de anvergura, factori decisivi in asigurarea viabilitatii obiectivului de investitii.

Analiza economica a acestei activitati are ca baza de calcul informatiile cuprinse in Studiul de Fezabilitate care s-a intocmit in vederea realizatii investitiei.

Analiza s-a facut din perspectiva a doua optiuni:

4.1 Costurile si veniturile previzionate pe durata de viata a obiectivului

4.2 Gestiunea indirecta a serviciului public

Ipotezele de baza luate in considerare in proiectia viitoare a costurilor au fost:

- ✓ Cheltuielile cu utilitatile obiectivului;
- ✓ Cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile;
- ✓ Cheltuieli de personal;

90



4.1 Fezabilitatea economică a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv "SALA POLIVALENTĂ" Cluj-Napoca

Analiza economica a gestionarii indirecte este bazata pe informațiile cuprinse in Studiul de fezabilitate al obiectivului.

4.1.1 Costurile și veniturile previzionate pe o durata de 5 ani

Ipotezele de bază luate în considerare in proiecția viitoare a costurilor sunt:

Cheltuieli cu utilitățile, cu intretinerea si cu salariatii care vor administra si intretine obiectivul;

Energie electrică

Costul cu energia electrică a fost calculat in funcție de consumurile medii lunare estimate a se realiza și prețul unitar al energiei electrice.

Incalzirea si apa calda necesara pentru activitatiile ce se desfasoara in obiectiv se calculeaza in functie de consumurile medii lunare estimate a se realiza si pretul unitar al gazului.

Apa si canalizarea

Consumul de apă rece s-a stabilit conform STAS 1478/90, care precizează pentru birouri un consum mediu de apă rece de 40 l/zi/persoană, respectiv 0,04 mc/zi/persoană, pentru personalul de deservire un consum mediu de 180 l/zi/persoana, respectiv 0,18 mc/zi/persoană, pentru vizitatori un consum mediu de 12 l/zi/persoană, respectiv 0,012 mc/zi/persoană, pentru deservire (fast food, cofetărie) 13 l/zi/persoană, respectiv 0,013 mc/zi/persoană.

Consumul anual de apă epurată este considerat a fi același cu cel de apă potabilă, respectiv 10.644 mc

Cheltuielile cu personalul
Cheltuielile cu impozite și taxe
Cheltuielile cu telecomunicațiile

Cheltuielile cu telecomunicațiile cuprind:

- servicii Internet;
- servicii de telefonie fixă și mobilă;
- servicii poștale;
- taxe radio și televiziune.



Aceste costuri care s-au estimat sunt foarte puțin influențabile de creșterea gradului de ocupare a obiectivului sportiv „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca, în consecință s-au menținut constante pe toată durata proiectului. Acestea sunt incluse în categoria costurilor fixe.

Costurile cu obiectele de inventar s-au estimat la 0,5% din total cheltuieli anuale.

Cheltuielile cu asigurarea

Conform Normelor și Condițiilor de Asigurare ale societăților de asigurări, asigurarea împotriva incendiilor și a altor riscuri s-au estimat la 0,3% din valoarea de inventar a clădirii.

Cheltuielile de publicitate

Cheltuielile de promovare și publicitate s-au estimat la 3% din totalul cheltuielilor anuale.

Venituri:

Venituri din închirierea spațiilor pentru evenimente sportive, cultural-artistice, alte evenimente.

Venituri din închirierea spațiilor pentru antrenamente și alte activități.

Venituri din închirierea spațiului pentru conferințe, simpozioane și alte manifestări.
Alte venituri din închirierea spațiilor.

Costurile de operare și întreținere identificate au fost estimate în analiza financiară din structura Studiului de Fezabilitate pe următoarele categorii:

Cheltuielile cu materiile prime și materialele consumabile

Cheltuieli cu energia și utilitățile

Cheltuieli cu personalul

Cheltuieli cu întreținerea și curățenia

Conform indicatorilor de realizare prevăzuți, se vor crea 25 de locuri de muncă, costurile estimate pentru personalul angajat va fi de 56.595 lei /luna salarii brute ceea ce înseamnă un salariu mediu brut de aproximativ 2.262 lei/lună/o persoană angajată.

În categoria alte cheltuieli se vor include și cheltuielile cu:

- Cheltuielile cu impozite și taxe
- Cheltuielile cu telecomunicațiile
- Cheltuielile cu asigurarea
- Cheltuielile de publicitate
- Alte cheltuieli de exploatare



Veniturile și cheltuielile aferente perioadei contractului de gestiune indirectă a serviciului de administrare și exploatare a obiectivului sunt determinate în funcție de îndeplinirea obiectivelor operaționale și atingerea rezultatelor și indicatorilor de performanță stabiliți.

Obiectivele operaționale previzionate sunt:

- organizarea în cadrul obiectivului a unui număr de minim 70 manifestări sportive pe an,
- închirierea a sălii de conferințe în cuantum de minim 150 ore/an,
- închirierea altor spații sportive în cuantum de minim 200 ore/an.

Rezultatele sunt:

- un program echilibrat de activități sportive și cultural-artistice. Sala Polivalentă va asigura desfășurarea anuală a diverselor manifestări sportive și evenimente culturale, de asemenea va asigura spații pentru diverse activități sportive și va închiria săli pentru conferințe, pentru alte acțiuni și manifestări. Se va avea în vedere că închirierea celorlalte spații disponibile să se realizeze anual în proporție de minim 70% din disponibilități.

Prin bună organizare a activităților previzionate se va asigura un trend anual crescător, care să asigure o creștere a încasărilor în aceeași proporție.

Indicatorii monitorizați sunt:

- veniturile realizate din închirierea spațiilor deținute de „Sala Polivalentă” Cluj-Napoca;
- cheltuielile ce se vor înregistra aferente activităților ce se vor desfășura în obiectiv.

Facem precizarea că sala în care se desfășoară evenimentele sportive și cultural-artistice de mare anvergură dispune de peste 7200 locuri pe scaune, acest număr putând fi majorat până la 10.000, funcție de evenimentul care se desfășoară în sala.

În proiectarea veniturilor și cheltuielilor ce le va înregistra „Sala Polivalentă” Cluj-Napoca s-a avut în vedere:

- data de pornire a studiului anul 2015;
- durata previzionată a analizei s-a stabilit de 5 ani, perioada în care se apreciază că va dura contractul de gestiune indirectă a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului.
- paritatea medie leu-euro, s-a apreciat la 4.5 lei/euro.

În urma analizei situației de fapt la data întocmirii documentației, s-a apreciat că în anul 2015, an de desfășurare integrală a activităților din obiectiv,

93
STABILITĂ ÎN
CUI 02/03/2015
DOR VALENTIN

numarul si amploarea evenimentelor ce le va gazdui „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca va fi in medie lunara de 3 evenimente, din care un eveniment de mare amploare care va impune o inchiriere de 48 de ore, un alt eveniment de o mai mica amploare care presupune o inchiriere de 24 de ore si un eveniment mai putin important care va impune o inchiriere de 12 ore.

Aferent timpului de inchiriere si chiria va fi de 4000 euro/eveniment de 48 ore, 2500 euro/evenimente de 24 ore si 1200 euro pe un eveniment de 12 ore.

In baza acestor estimari previzionate, se estimeaza ca obiectivul va inregistra venituri anuale din inchirierea salii in care se desfasoara marile evenimente sportive si cultural-artistice de minim 92.400 euro, la acestea adaugandu-se alte venituri ce se vor realiza din inchirierea celorlalte spatii ce face parte din „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca.

Cheltuielile care se inregistreaza de catre obiectiv sunt cele aferente intretinerii, utilitati, plata a angajatilor si alte cheltuieli generate de catre „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca.

Cuantificate aceste cheltuieli se cifreaza la 291.495,68 euro/an.

Profitul brut estimat in acest caz ar fi negativ, respectiv -191.095,68 euro/an. Deoarece „Sala Polivalenta” este un obiectiv de interes general, importanta lui avand si elemente care nu pot fi exprimate valoric (rolul social, educativ, de popularizare si cunoastere a municipiului Cluj-Napoca, intarind brandul municipiului Cluj-Napoca si contribuind la educarea populatiei, in special a celei tinere) apreciem ca acest obiectiv va trebui sustinut financiar intr-o oarecare masura si de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

In proiectarea veniturilor si cheltuielilor ce le va inregistra „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca pe o perioada viitoare de 5 ani, s-a avut in vedere:

- anul 2015 - an in care se va inregistra un eveniment din fiecare categorie (mare, mijlocie, mica) intr-o luna la urmatoarele tarife:

- ✓ eveniment mare de 48 ore = 4.000 euro/eveniment
- ✓ eveniment mijlociu de 24 ore = 2.500 euro/eveniment
- ✓ eveniment de scurta durata 12 ore = 1.200 euro/eveniment

In acest caz suma veniturilor lunare este de 7.700 euro iar suma veniturilor anuale este de 92.400 euro.

- cheltuielile aferente desfasurarii activitatiilor mentionate sunt urmatoarele

1. curatenie = 3.826,67 euro/luna = 45.920,04 euro/an
2. utilitati = 7.713 euro/luna = 92.555,64 euro/an
3. salarii = 12.576 euro/luna = 150.920 euro/an
4. alte cheltuieli = 175 euro/luna = 2.100 euro/an



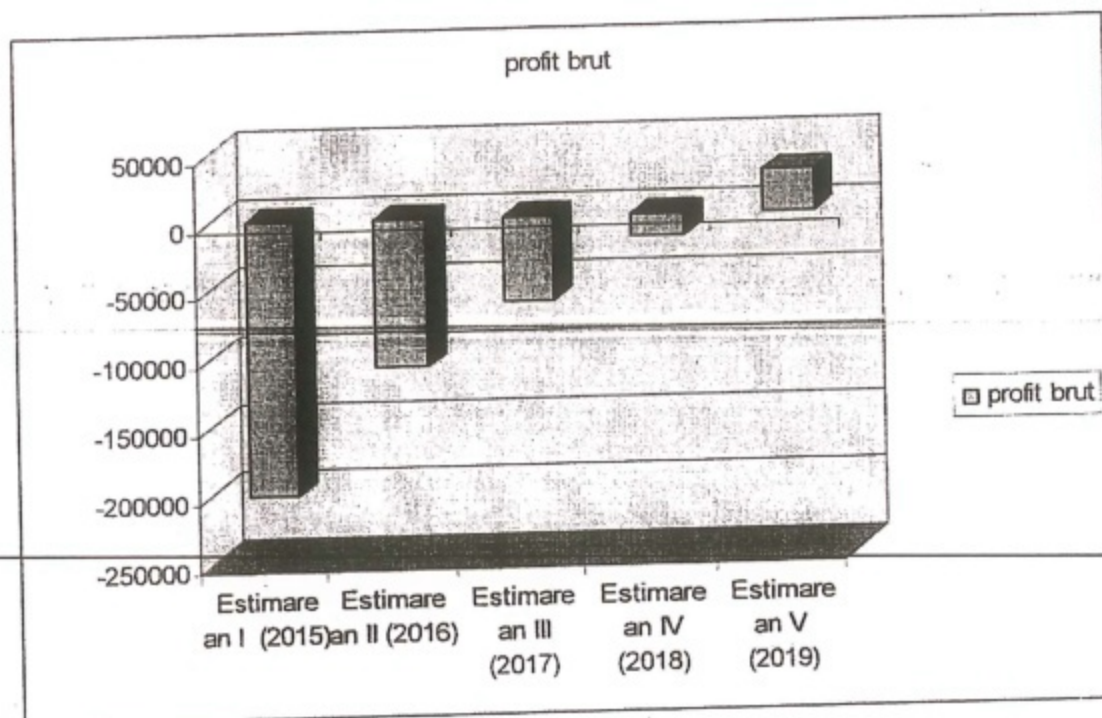
Total cheltuieli in medie anuala = 291.495,68 euro/an

Profit brut = 92.400 euro - 291.495,68 euro = -191.095,68 euro/an

Proiectarea situatiei economico-financiare a obiectivului pe o perioada de 5 ani, in care se vor inregistra cresterile prognozate si mentionate mai sus, mentinand cheltuielile la nivelul celor exprimate pentru anul 2015 ar fi urmatoarea

Varianta I (anul de baza 2015 la activitatea prognozata)

Rezultat	Estimare an I (2015)	Estimare an II (2016)	Estimare an III (2017)	Estimare an IV (2018)	Estimare an V (2019)
Venituri totale (eur)	92400	184800	231000	277200	323400
Cheltuieli Totale(eur)	293595	293595	293595	293595	293595
Profit brut (eur)	-201.195	-108.795	-62.595	-16.759	+ 29.805

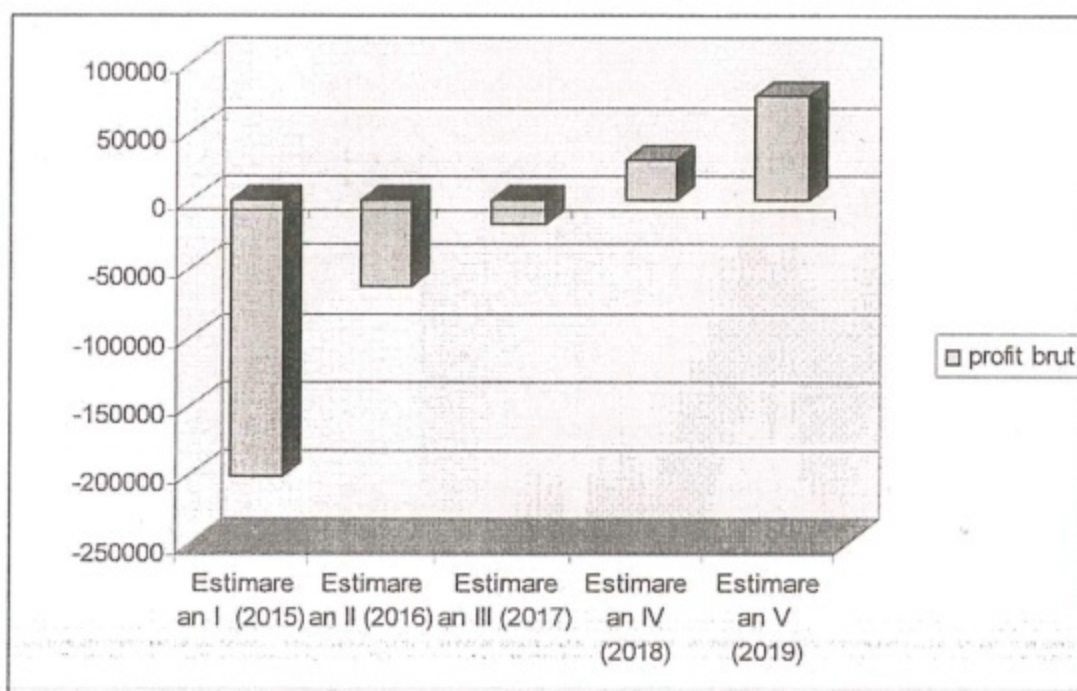


95



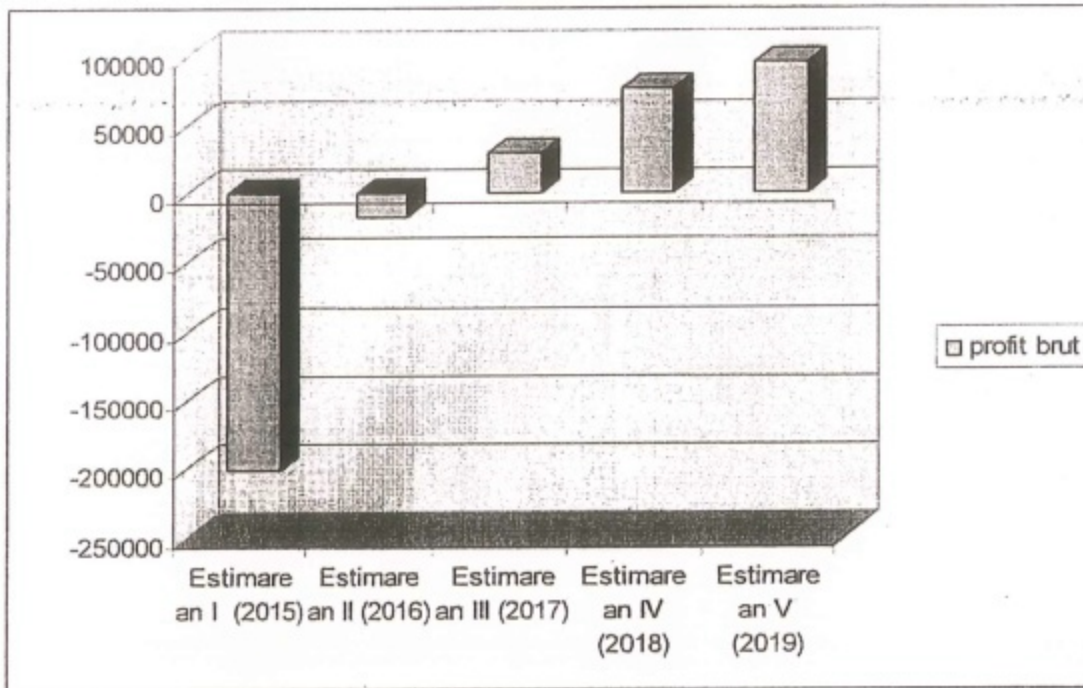
Varianta II in care prognozam cresterea veniturilor si mentinerea cheltuielilor la acelasi nivel

Rezultat	Estimare an I (2015)	Estimare an II (2016)	Estimare an III (2017)	Estimare an IV (2018)	Estimare an V (2019)
Venituri totale (eur)	92400	231000	277200	323400	369600
Cheltuieli Totale(eur)	293595	293595	293595	293595	293595
Profit brut (eur)	-201.195	-62.595	-16.759	+ 29.805	+ 76.005



Varianta III in care prognozam cresterea veniturilor si mentinerea cheltuielilor la acelasi nivel

Rezultat	Estimare an I (2015)	Estimare an II (2016)	Estimare an III (2017)	Estimare an IV (2018)	Estimare an V (2019)
Venituri totale (eur)	92400	277200	323400	369600	388080
Cheltuieli Totale(eur)	293595	293595	293595	293595	293595
Profit brut (eur)	-201.195	- 16.759	+ 29.805	+ 76.005	+ 94.485



Gestiunea indirecta a serviciului de administrare si exploatare a obiectivului are efecte benefice, precum:

- preluarea riscurilor de operare de catre concesionar;
- preluarea costurilor de operare de catre concesionar;
- degrevarea administratiei municipale de sarcina administrarii unui obiectiv cu particularitati in activitatea de management.

4.1.2. Matricea riscurilor

Costul comparativ de referinta estimeaza veniturile si cheltuielile totale ale gestionarii activitatii pe o perioada de 5 ani precum si o estimare indicativa a cerintelor de buget necesare operarii acestui obiectiv.

Alocarea riscurilor
Matricea riscurilor

Nr. Crt.	Denumirea riscului	Descrierea riscului	Alocare		
			Autoritate locala	Impartita	Operator
1	Riscuri de operare	Scaderea numarului de activitati			X
2		Scaderea valorii chiriei pentru spatii			X
3		Cresterea valorii utilitatilor			X
4		Cresterea costului cu forta de munca			X
5	Riscuri de intretinere	Conditii neprevazute ce determina lucrari de intretinere suplimentara		X	
6		Costuri de operare si intretinere mai mari			X
7		Capacitate de management			X
8	Riscuri legate de cerere si venituri	Inrautatirea conditiilor economice generale		X	
9		Inrautatirea conditiilor economice locale		X	
10		Concurenta			X
11		Inflatie		X	
12	Riscuri legislative si politice	Schimbarii legislative generale		X	
13		Schimbari legislative specifice		X	
14		Schimbari politice	X		
15	Riscuri naturale	Forta majora		X	
16		Alte riscuri naturale		X	

4.1.3. Cuantificarea financiara a riscurilor

Evaluarea cantitativa a riscurilor s-a facut pentru cele mai importante dintre acestea, respectiv pentru acelea care pot afecta substantial proiectul. Valoarea impactului, probabilitatea de producere sunt estimate astfel:

Impact mare >50% Probabilitatea <50%	Impact mare >50% Probabilitate mare >50%
Impact mic <50% Probabilitatea mica <50%	Impact mic <50% Probabilitatea mare >50%

Matricea riscului cu probabilitate si impact (estimat la tariful de inchiriere a spatiului aferent anului 2015).
Cheltuielile raman neschimbate.

Nr. Risc	Denumire risc	Cost/venit baza (euro)	Valoare impact (%)	Probabilitatea producerii riscului (%)	Valoarea risc (euro)	Alocarea la concesionare (%)	Alocare la concesionar (euro)	Alocare la concedent (euro)
1	Scaderea numarului de solicitari	92400	50	10	4620	100	4620	0
2	Scaderea valorii chiriei	92400	50	10	4620	100	4620	0
3	Cresterea valori utilitatilor	92555	40	50	18511	100	18511	0
4	Cresterea costului cu forta de munca	150920	50	5	4620	100	4620	0
5	Conditii neprevazute ce pot creste intretinerea	2100	40	5	42	50	21	21
6	Costuri de operare si intretinere mai mar	291496	50	10	14574,8	100	14574,8	0
7	Capacitatea de management	291496	50	5	7287,4	100	7287,4	0
8	Inrautatirea conditiilor economice generale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
9	Inrautatirea conditiilor economice locale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
10	Concurenta	92400	50	10	4620	100	4620	0
11	Inflatia	92400	50	5	2310	50	1155	1155
12	Schimbari legislative generale	92400	20	5	924	50	462	462
13	Schimbari legislative speciale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
14	Schimbari politice	92400	50	50	23100	0	0	23100
15	Alte riscuri naturale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
16	Total				94469,2		65111,2	29358



Matricea riscului cu probabilitate si impact in conditiile in care veniturile cresc (varianta II), cheltuielile se mentin neschimbate.

Nr. Risc	Denumire risc	Cost/venit baza (euro)	Valoare impact (%)	Probabilitatea producerii riscului (%)	Valoarea risc (euro)	Alocarea la concesionare (%)	Alocare la concesionar (euro)	Alocare la concedent (euro)
1	Scaderea numarului de solicitari	369600	50	10	18480	100	18480	0
2	Scaderea valorii chiriei	369600	50	10	18480	100	18480	0
3	Cresterea valori utilitatilor	92555	40	50	18511	100	18511	0
4	Cresterea costului cu forta de munca	150920	50	5	4620	100	4620	0
5	Costuri neprevazute ce pot creste intretinerea	2100	40	5	42	50	21	21
6	Costuri de operare si intretinere mai mari	291496	50	10	14574,8	100	14574,8	0
7	Capacitatea de management	291496	50	5	7287,4	100	7287,4	0
8	Inrautatarea conditiilor economice generale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
9	Inrautatarea conditiilor economice locale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
10	Concurenta	369600	50	10	18480	100	18480	0
11	Inflatia	369600	50	5	9240	50	4620	4620
12	Schimbari legislative generale	369600	20	5	3696	50	1848	1848
13	Schimbari legislative speciale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
14	Schimbari politice	369600	50	50	92400	0	0	92400
15	Alte riscuri naturale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
16	Total				242771,2		125402,3	117368,9

Matricea riscului cu probabilitate si impact in conditiile in care veniturile cresc (varianta III) , cheltuielile se mentin neschimbate

Nr. Risc	Denumire risc	Cost/venit baza (euro)	Valoare impact (%)	Probabilitatea producerii riscului (%)	Valoarea risc (euro)	Alocarea la concesionare (%)	Alocare la concesionar (euro)	Alocare la concedent (euro)
1	Scaderea numarului de solicitari	388080	50	10	19404	100	19404	0
2	Scaderea valorii chiriei	388080	50	10	19404	100	19404	0
3	Cresterea valorii utilitatilor	92555	40	50	18511	100	18511	0
4	Cresterea costului cu forta de munca	150920	50	5	4620	100	4620	0
5	Costuri neprevazute ce pot creste intretinerea	2100	40	5	42	50	21	21
6	Costuri de operare si intretinere mai mari	291496	50	10	14574,8	100	14574,8	0
7	Capacitatea de management	291496	50	5	7287,4	100	7287,4	0
8	Inrautatarea conditiilor economice generale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
9	Inrautatarea conditiilor economice locale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
10	Concurenta	388080	50	10	19404	100	19404	0
11	Inflatia	388080	50	5	9702	50	4851	4851
12	Schimbari legislative generale	388080	20	5	3880,8	50	1940,4	1940,4
13	Schimbari legislative speciale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
14	Schimbari politice	388080	50	50	97020	0	0	97020
15	Alte riscuri naturale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
16	Total				252658		129442,6	123215,4



Matricea riscului cu probabilitate si impact (estimat la tariful de inchiriere a spatiului aferent anului 2015).
Cheltuielile se mentin neschimbate.
Se modifica valoarea factorului de impact.

Nr. Risc	Denumire risc	Cost/venit baza (euro)	Valoare impact (%)	Probabilitatea producerii riscului (%)	Valoarea risc (euro)	Alocarea la concesionare (%)	Alocare la concesionar (euro)	Alocare la concedent (euro)
1	Scaderea numarului de solicitari	92400	50	10	4620	100	4620	0
2	Scaderea valorii chiriei	92400	50	10	4620	100	4620	0
3	Cresterea valori utilitatilor	92555	40	50	18511	100	18511	0
4	Cresterea costului cu forta de munca	150920	50	5	4620	100	4620	0
5	Costuri neprevazute ce pot creste intretinerea	2100	40	5	42	50	21	21
6	Costuri de operare si intretinere mai mari	291496	50	10	14574,8	100	14574,8	0
7	Capacitatea de management	291496	50	5	7287,4	100	7287,4	0
8	Inrautatarea conditiilor economice generale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
9	Inrautatarea conditiilor economice locale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
10	Concurenta	92400	50	10	4620	100	4620	0
11	Inflatia	92400	50	5	2310	50	1155	1155
12	Schimbari legislative generale	92400	20	5	924	50	462	462
13	Schimbari legislative speciale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
14	Schimbari politice	92400	50	50	23100	0	0	23100
15	Alte riscuri naturale	92400	50	5	2310	50	1155	1155
16	Total				94469,2		65111,2	29358



Matricea riscului cu probabilitate si impact estimat la cresterea veniturilor -varianta II-
 Cheltuielile se mentin neschimbate.
 Se modifica valoarea factorului de impact.

Nr. Risc	Denumire risc	Cost/venit baza (euro)	Valoare impact (%)	Probabilitatea producerii riscului (%)	Valoarea risc (euro)	Alocarea la concesiunare (%)	Alocare la concesionar (euro)	Alocare la concedent (euro)
1	Scaderea numarului de solicitari	369600	50	10	18480	100	18480	0
2	Scaderea valorii chiriei	369600	50	10	18480	100	18480	0
3	Cresterea valori utilitatilor	92555	40	50	18511	100	18511	0
4	Cresterea costului cu forta de munca	150920	50	5	4620	100	4620	0
5	Costuri neprevazute ce pot creste intretinerea	2100	40	5	42	50	21	21
6	Costuri de operare si intretinere mai mar	291496	50	10	14574,8	100	14574,8	0
7	Capacitatea de management	291496	50	5	7287,4	100	7287,4	0
8	Inrautatirea conditiilor economice generale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
9	Inrautatirea conditiilor economice locale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
10	Concurenta	369600	50	10	18480	100	18480	0
11	Inflatia	369600	50	5	9240	50	4620	4620
12	Schimbari legislative generale	369600	20	5	3696	50	1848	1848
13	Schimbari legislative speciale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
14	Schimbari politice	369600	50	50	92400	0	0	92400
15	Alte riscuri naturale	369600	50	5	9240	50	4620	4620
16	Total				242771,2		125423,2	117348



Matricea riscului cu probabilitate si impact estimat la cresterea veniturilor -varianta III-
 Cheltuielile se mentin neschimbate.
 Se modifica valoarea factorului de impact.

Nr. Risc	Denumire risc	Cost/venit baza (euro)	Valoare impact (%)	Probabilitatea producerii riscului (%)	Valoarea risc (euro)	Alocarea la concesionare (%)	Alocare la concesionar (euro)	Alocare la concedent (euro)
1	Scaderea numarului de solicitari	388080	50	10	19404	100	19404	0
2	Scaderea valorii chiriei	388080	50	10	19404	100	19404	0
3	Cresterea valori utilitatilor	92555	40	50	18511	100	18511	0
4	Cresterea costului cu forta de munca	150920	50	5	4620	100	4620	0
5	Costuri neprevazute ce pot creste intretinerea	2100	40	5	42	50	21	21
6	Costuri de operare si intretinere mai mari	291496	50	10	14574,8	100	14574,8	0
7	Capacitatea de management	291496	50	5	7287,4	100	7287,4	0
8	Inrautatarea conditiilor economice generale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
9	Inrautatarea conditiilor economice locale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
10	Concurenta	388080	50	10	19404	100	19404	0
11	Inflatia	388080	50	5	9702	50	4851	4851
12	Schimbari legislative generale	388080	20	5	3880,8	50	1940,4	1940,4
13	Schimbari legislative speciale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
14	Schimbari politice	388080	50	50	97020	0	0	97020
15	Alte riscuri naturale	388080	50	5	9702	50	4851	4851
16	Total				252658		129421,6	123236,4

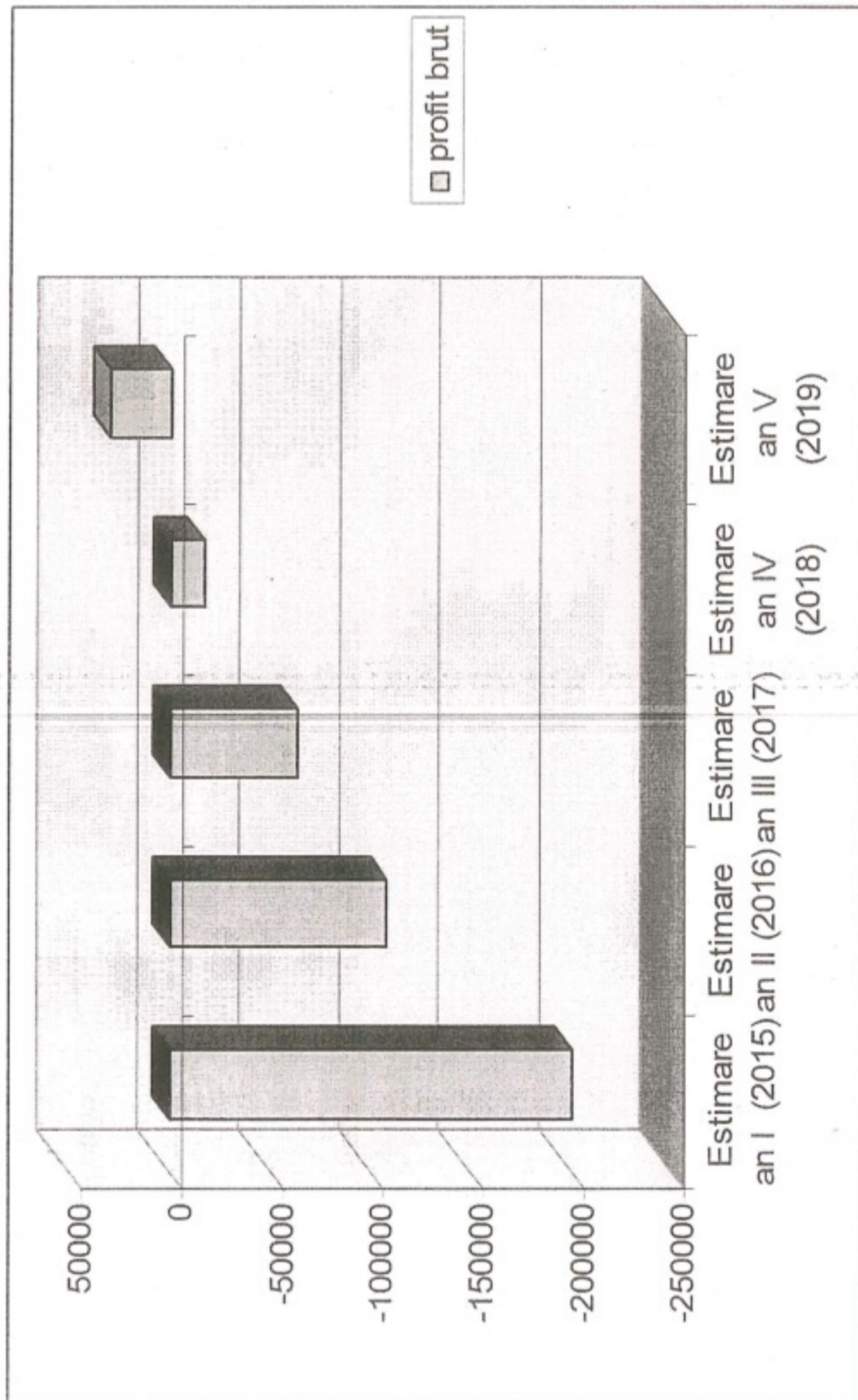


Scenariu varianta contract de concesiune luand ca baza de calcul anul 2015

Indicatori	2015	2016	2017	2018	2019
Venituri exploatare	92400	184800	231000	277200	323400
Cheltuieli exploatare	140575	140575	140575	140575	140575
Cheltuieli de personal	150920	150920	150920	150920	150920
Alte cheltuieli	2100	2100	2100	2100	2100
Cheltuieli dotari specifice*	500000	500000			
Profit brut	-201195	-108795	-62595	-16395	+ 29805
Flux de numerar	201195	108795	62595	16395	29805

*Nota, dotarile specifice vor fi reprezentate de cheltuielile aferente dotarii cu aparatura sportiva achizitionate din fonduri de investitii asigurand astfel modernizarea bazei materiale si sporind interesul pentru inchirierea spatiilor



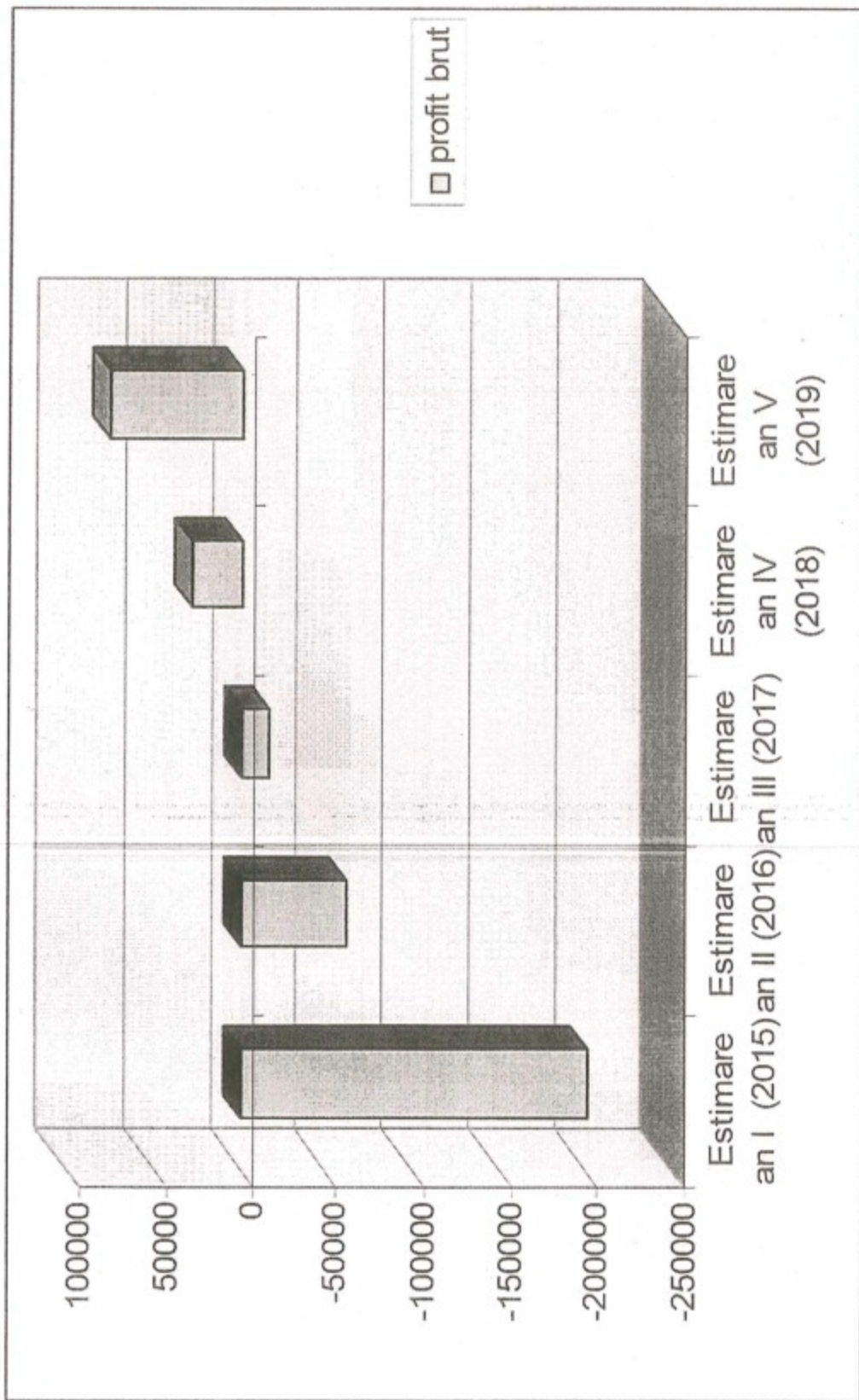


69

Scenariu varianta contract de concesiune luand ca baza veniturile din varianta II

Indicatori	2015	2016	2017	2018	2019
Venituri exploatare	92400	231000	277200	323400	369600
Cheltuieli exploatare	140575	140575	140575	140575	140575
Cheltuieli de personal	150920	150920	150920	150920	150920
Alte cheltuieli	2100	2100	2100	2100	2100
Cheltuieli dotari specifice*	500000	500000			
Profit brut	- 201195	-62595	-16395	+ 29805	+ 76005
Flux de numerar	201195	62595	16395	29805	76005

*Nota, dotarile specifice vor fi reprezentate de cheltuielile aferente dotarii cu aparatura sportiva achizitionate din fonduri de investitii asigurand astfel modernizarea bazei materiale si sporind interesul pentru inchirierea spatiilor

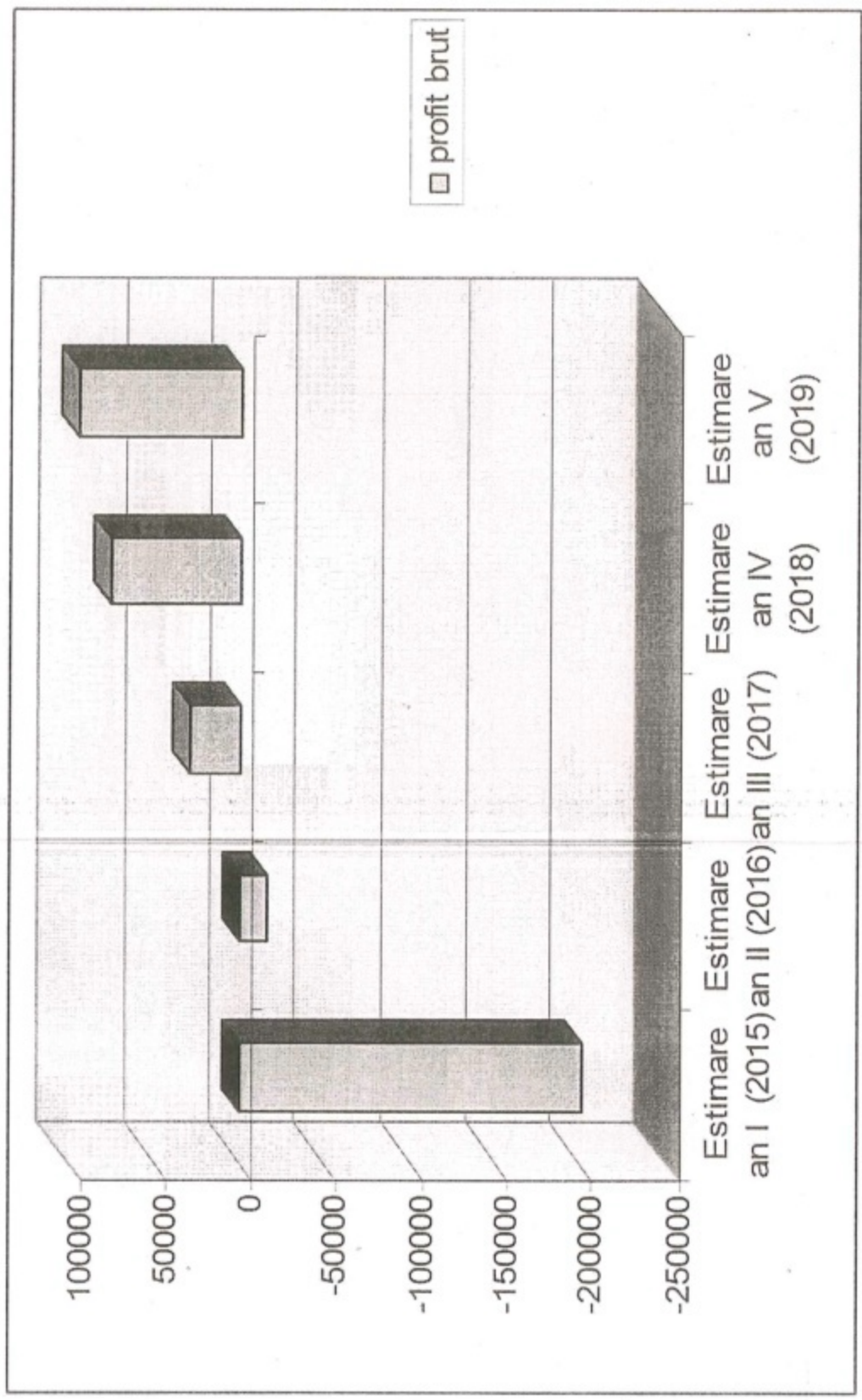


Scenariu varianta contract de concesiune luand ca baza veniturile din varianta III

Indicatori	2015	2016	2017	2018	2019
Venituri exploatare	92400	277200	323400	369600	388080
Cheltuieli exploatare	140575	140575	140575	140575	140575
Cheltuieli de personal	150920	150920	150920	150920	150920
Alte cheltuieli	2100	2100	2100	2100	2100
Cheltuieli dotari specifice*	500000	500000			
Profit brut	-201195	-16395	+29805	+76005	+94485
Flux de numerar	201195	16395	29805	76005	94485

*Nota, dotarile specifice vor fi reprezentate de cheltuielile aferente dotarii cu aparatura sportiva achizitionate din fonduri de investitii asigurand astfel modernizarea bazei materiale si sporind interesul pentru inchirierea spatiilor

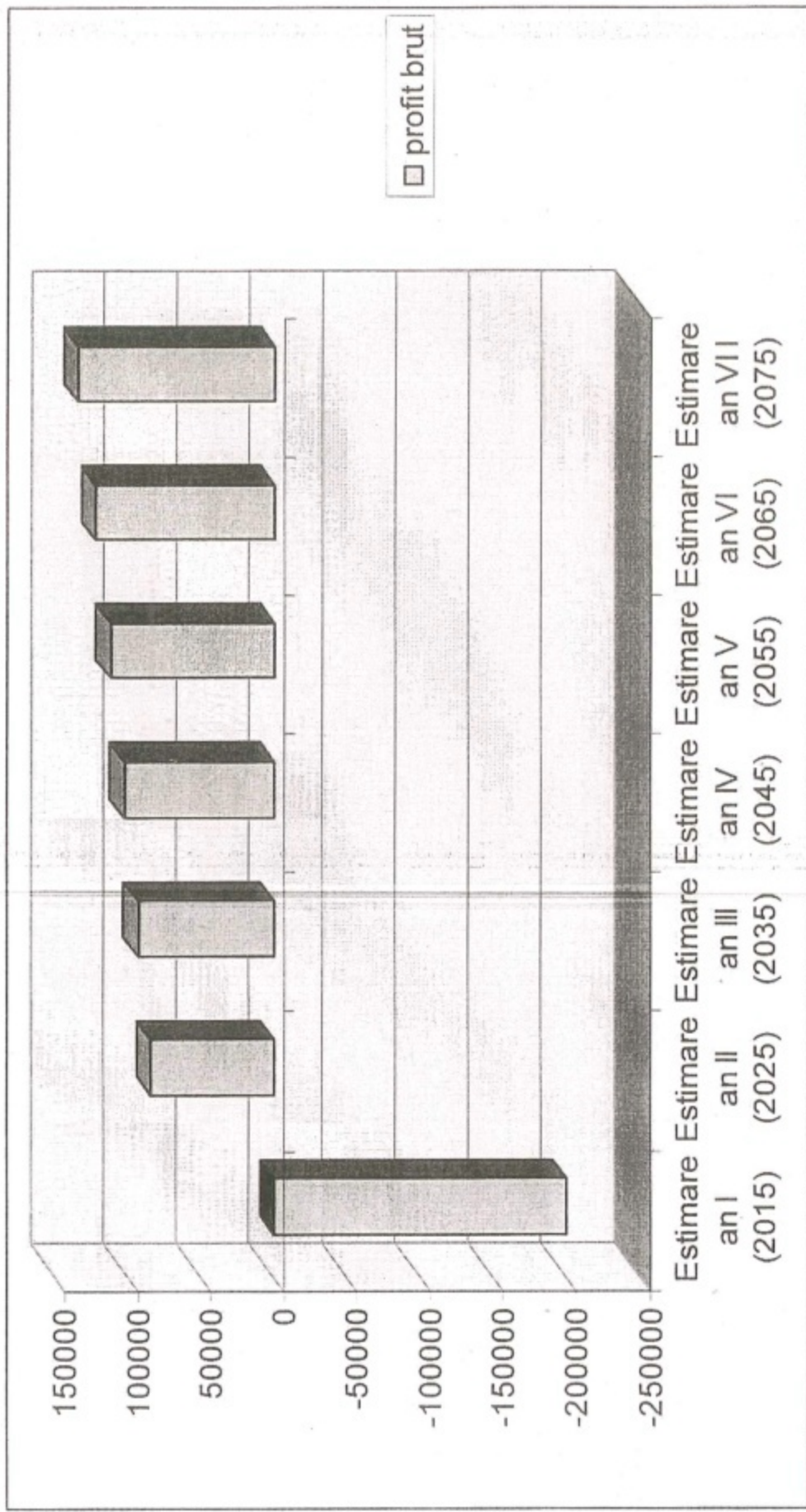




Scenariu concesionar la un venit calculat aferent anului de baza orizont de timp 2015-2075

Indicatori	2015	2025	2035	2045	2055	2065	2075
Venituri pronozate	92400		420210	441220,5	463281	486445,6	510767,8
Costuri personal	150920		166389,3	174708,7	183444,2	192616,4	202247,2
Cost exploatare	142675		160081,3	163282,9	167105,4	170447,5	173856,4
Cost total	293595		326470,6	337991,3	350549,6	363063,9	376103,6
Profit brut	-201195		+ 93739,4	+ 103229,1	+ 112731,3	+ 123381,6	+ 134664,1
Flux de numerar	201195		93739,4	103229,1	112731,3	123381,6	134664,1





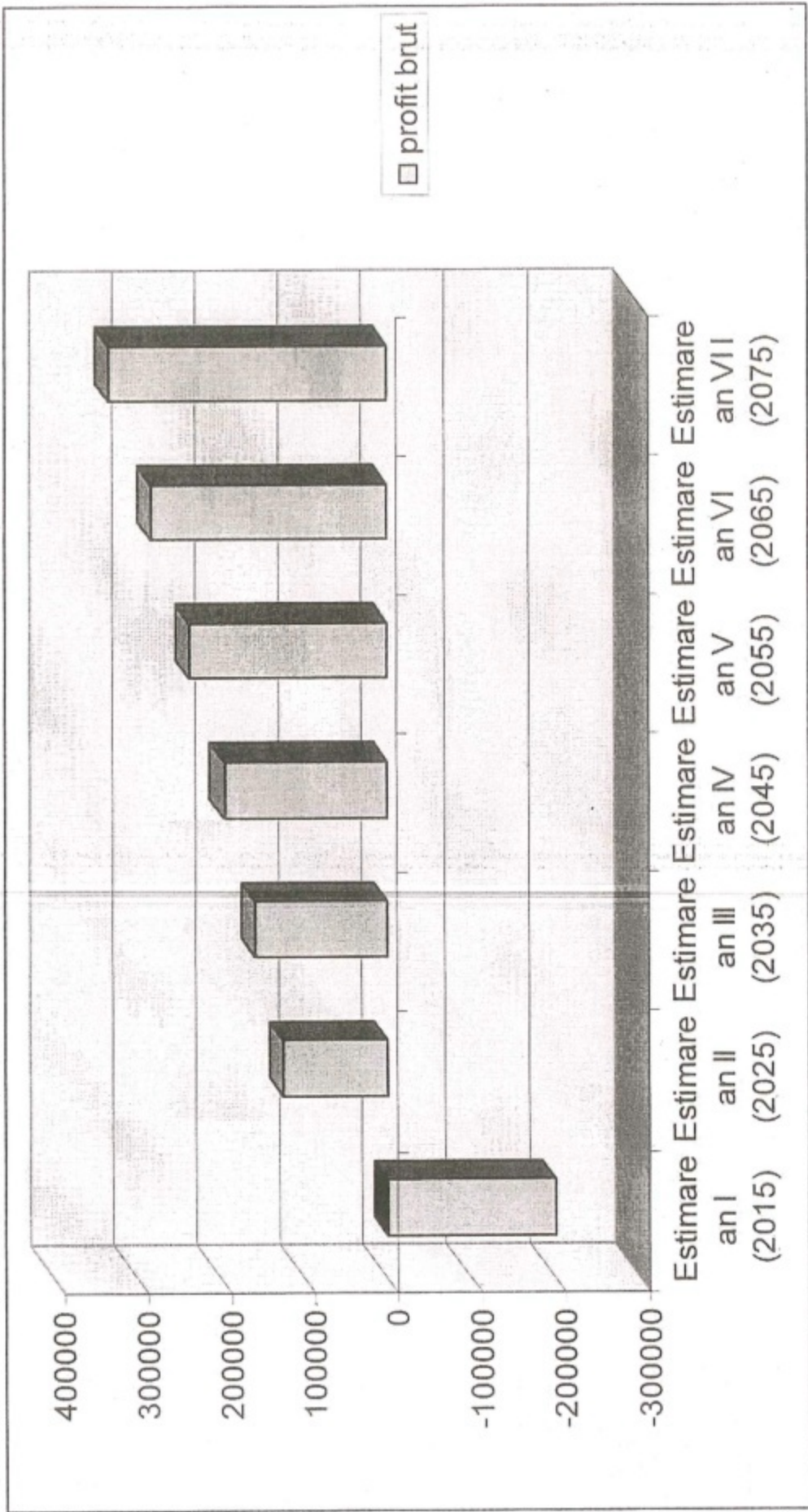
112

ROMANIA
 MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
 ODOOR VALENTIN
 AN 1990

Scenariu concesionar la venitul prevazut in varianta II
Cheltuielile ramane neschimbate.

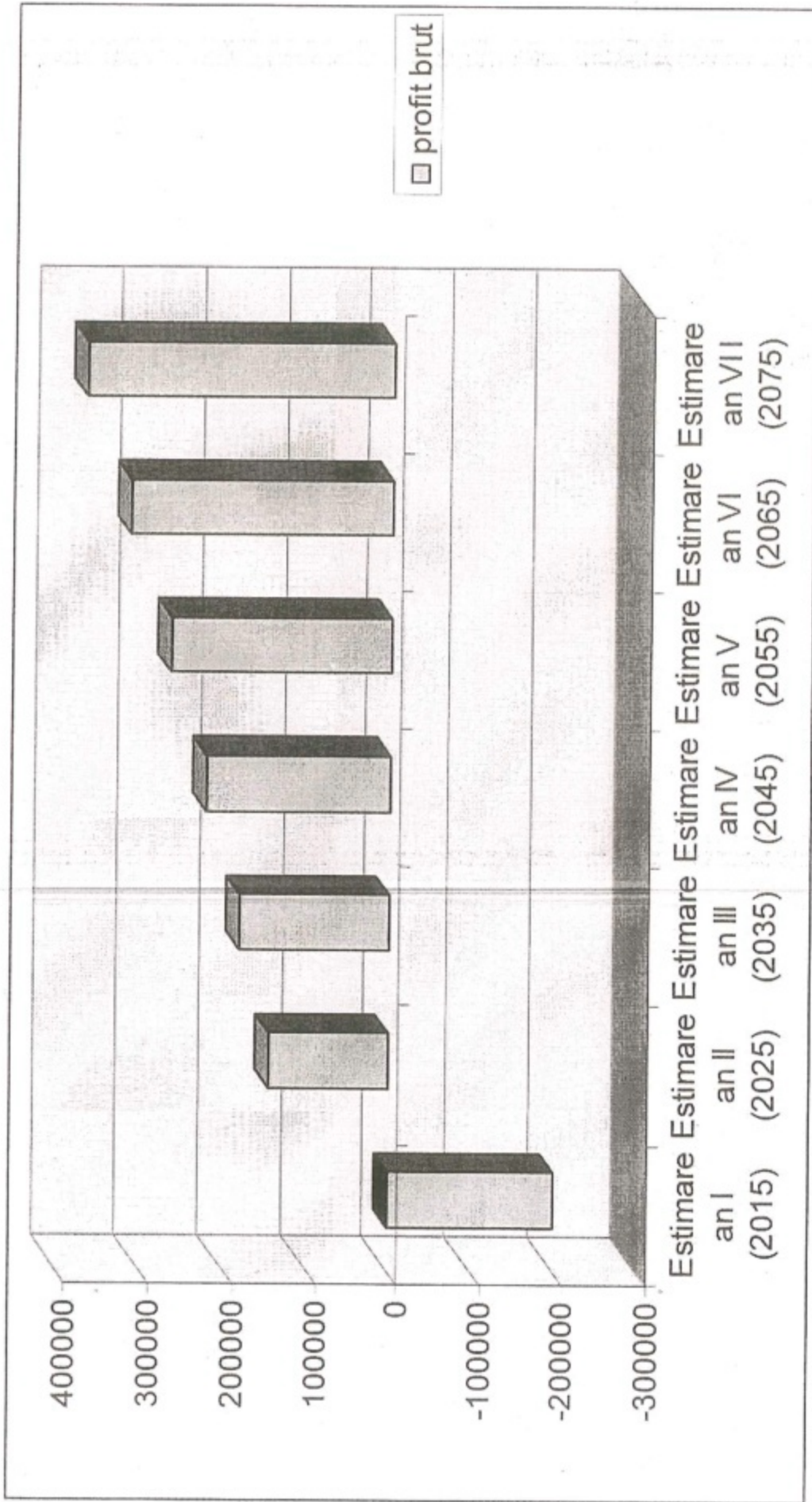
Indicatori	2015	2025	2035	2045	2055	2065	2075
Venituri proгноzate	92400		440220	484242	532666,2	585932,8	644526,1
Costuri personal	150920		158466	166389,3	174708,7	183444,2	192616,4
Cost exploatare	142675		156942,5	160081,3	163282,9	167105,4	170447,5
Cost total	293595		315408,5	326470,6	337991,3	350549,6	376103,6
Profit brut	-201195		+124811,5	+157771,4	+194674,9	+235383,2	+332875,1
Flux de numerar	201195		124811,5	157771,4	194674,9	235383,2	281462,2
							332875,1





Scenariu concesionar la la venitul prevazut in varianta III
Cheltuielile ramane.neschimbate.

Indicatori	2015	2025	2035	2045	2055	2065	2075
Venituri pronozate	92400		462231	508454,1	559299,5	615229,4	676752,4
Costuri personal	150920		158466	166389,3	174708,7	183444,2	192616,4
Cost exploatare	142675		156942,5	160081,3	163282,9	167105,4	170447,5
Cost total	293595		315408,5	326470,6	337991,3	350549,6	363063,9
Profit brut	-201195		-146822,5	+181983,5	+221308,2	+264679,8	+313688,5
Flux de numerar	201195		146822,5	181983,5	221308,2	264679,8	313688,5
							744427,6
							202247,2
							173856,4
							376103,6
							+ 368324
							368324



5. GESTIUNEA INDIRECTĂ A SERVICIULUI DE ADMINISTRARE ȘI EXPLOATARE A OBIECTIVULUI SPORTIV „SALA POLIVALENTĂ” CLUJ-NAPOCA

Gestiunea indirecta implica angajarea unei parti din afara sistemului pentru a prelua activitatea de administrare si exploatare a obiectivului „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca.

Scopul principal al gestiunii indirecte a serviciului de administrare si exploatare a obiectivului este de a micșora sumele si resursele angajate intern de către autoritatea publica locala pentru acest proces.

Aceasta ar permite totodată ca managementul sa dispună de mai mult timp pentru a se concentra pe procesele esențiale si sa întărească flexibilitatea acestora pentru a atinge obiectivele generale si indicatorii de performanta stabiliti.

In cazul gestiunii indirecte se transfera managementul si controlul procesului operatorului de servicii de administrare, dar se pastreaza proprietatea si responsabilitatea procesului.

Administrarea obiectivului prin modalitatea gestiunii indirecte, daca este eficienta, poate conduce la optimizarea activitatii obiectivului pentru performanta maxima. Este de așteptat ca aceasta sa producă următoarele beneficii:

- Performanta îmbunătățită
- Dezvoltarea de activități si afaceri sistematice
- Reducerea costurilor generale
- Gestionarea riscurilor
- Îmbunătățirea controlului si coordonării

Principalele rațiuni care stau la baza gestiunii indirecte a serviciului sunt:

- Managementul Costurilor - Principala atracție fiind elementul reducerii costurilor.
- Gestionarea riscurilor - Factorul risc este cea mai mare preocupare in alegerea modalitatii de gestiune. O evaluare completa a riscurilor posibile oferă posibilitatea de a urmări eficient gestionarea lor de către operator si împărțirea acestora, daca este posibil, între operator si autoritatea locala.
- Managementul de criza / crizelor – gestiunea indirecta poate asigura posibilitatea unui bun management de criza.
- Transferul de know-how - Transferul de cunoștințe are o influenta directa asupra productivității.
- Contractare competitiva
- Existenta forței de munca pregătita în domeniu.



Modele de management in gestiunea indirecta:

- pret fix
- pret tranzactional
- pret bazat pe activitate
- pret cost-plus (metoda determina prețul unui produs sau serviciu pe baza costurilor directe, costurilor indirecte si costurilor fixe ale producției si vanzarilor produsului sau serviciului, indiferent daca este vandut sau nu. Aceste costuri sunt convertite in costuri per unitate pentru produs si apoi un procent prestabilit al acestor costuri este adăugat ca margine de profit).
- împărțirea castigului (recompensarea riscului)

Prin modalitatea de gestiune aleasa, autoritatea locala va trebui sa se asigure ca gestiunea serviciului public de administrare si exploatare a obiectivului „Sala Polivalenta” nu pune in discutie relatiile dintre beneficiar, operator si utilizatori.

Avantaje ale gestiunii indirecte:

- gestiunea indirecta printr-un operator propriu al autoritatii publice poate duce la intarirea abilitatii de a raspunde rapid la schimbarile in mediul de afaceri;
- momentul ales pentru delegarea gestiunii: delegarea la începutul activității obiectivului "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca cand nu exista personal angajat, poate fi pozitiva prin faptul ca întreaga echipa va porni de la început, nu vor exista probleme interne de moral cum ar exista in cazul in care echipa de management ar veni la conducerea unei structuri existente.

Beneficii pe termen lung:

Concluzie:

Pe termen lung, structura de costuri si organizarea unui operator pentru administrarea prin gestiune indirecta poate oferi obiectivului „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca un important avantaj competitiv.

Dezavantaje:

Prin modalitatea de gestiune aleasa, autoritatea locala va trebui sa se asigure ca gestiunea serviciului public de administrare si exploatare a obiectivului „Sala Polivalenta” nu pune in discutie relatiile dintre beneficiar, operator si utilizatori.



Un alt dezavantaj este riscul de instabilitate financiară al operatorului. Starea financiară bună a operatorului are repercusiuni directe asupra abilității de a furniza servicii la timp. Nu este de dorit să se ajungă în situația în care operatorul să ajungă în stare de faliment și să lase în urmă situații neclare.

Un alt dezavantaj poate fi apariția unor onorarii ascunse care nu au putut fi anticipate și acoperite de către contract sau care au fost definite ambiguu. Datorită acestora, unele firme s-au aflat în situația de a cheltui mai mult decât au anticipat, reducând astfel primul obiectiv de a reduce costurile.

O altă problemă este aceea în care operatorul reduce costurile atât de mult încât reduce și calitatea serviciilor oferite de către obiectivul "Sala Polivalentă".

5.1. Prezentarea gestiunii indirecte a serviciului de administrare și exploatare a Sălii Polivalente din Cluj-Napoca

Obligațiile Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca:

- să pună la dispoziția concesionarului folosința obiectivului "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca, liberă de orice sarcini și fără obligații neonorate, apt să servească scopului căruia i-a fost destinat și să acorde în mod exclusiv concesionarului cu toate drepturile asociate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului.
- să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, legate de mediatizare, denumire și publicitate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului.
- să pună la dispoziția concesionarului întreaga documentație privind construcția și operarea obiectivului și echipamentele și instalațiile care fac parte din acesta.
- să garanteze că nu va încerca să interfereze cu sau să influențeze procesele decizionale ale concesionarului.
- să garanteze că nu va încerca să împiedice cu știință concesionarul în îndeplinirea îndatoririlor financiare ale acestuia.
- să garanteze că va depune toate eforturile pentru a sprijini demersurile de marketing ale concesionarului pe durata concesiunii și că va acorda asistență acestuia, acolo unde va fi posibil, pentru a permite concesionarului să maximizeze veniturile.

Obligațiile concesionarului:

- să furnizeze o echipă de înalt profesionalism, experimentată și eficientă, să opereze și să administreze obiectivul "Sala Polivalentă" și toate facilitățile care fac parte din acesta, să maximizeze veniturile din găzduirea evenimentelor anunțate, puse în scenă și concepute de terțele părți organizatoare.
- să mențină obiectivul la standardele necesare, solicitate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
- să asigure că securitatea construcției este menținută în orice moment, la standardele necesare, solicitate de Asocieră.



- sa asigure că obiectivul "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca oferă un mediu sigur pentru întregul său personal și vizitatori.

5.2. Previzionarea tratamentului contabil

Proiectul „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca va fi înregistrat bilanțier.

5.3. Durata concesiunii

Contractul de concesiune se va încheia pentru o perioada de 5 ani.

Dupa perioada de 5 ani, se va face o evaluare a rezultatelor gestiunii indirecte prin concesiune - din punctul de vedere al atingerii indicatorilor stabiliti, precum si din punctul de vedere al modului in care se așteaptă continuarea activității - care va sta la baza deciziilor privind managementul viitor al obiectivului „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca.

In aceasta faza, perioada de concesionare de 5 ani nu restricționează accesul la competiție, asigura un nivel minim de profit ca urmare a exploatării pe aceasta durata, asigurând - in același timp - un nivel rezonabil al preturilor pentru prestațiile efectuate pe durata contractului si a altor costuri ce urmează sa fie suportate de către utilizatorii finali.

5.4 Aspecte referitoare la mediu

Nu s-au identificat factori care să ridice probleme deosebite privind aplicarea proiectului în raport cu cerințele de respectare a normelor de mediu.

Impactul de mediu al investiției a fost evaluat la inițierea acesteia.

Gestionarea problemelor de mediu care ar putea apărea in exploatare este reglementata prin lege.

5.5 Aspecte sociale

Impactul social previzionat pentru operarea obiectivului "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca va fi unul pozitiv:

- activitatiile desfasurate atat cele sportive cat si cele cultural-artistice vor contribui la emanciparea modului de viata al comunității, la o modernizare sustenabila a mentalităților si deprinderilor. In timp este posibila schimbarea tiparului cultural urban sensul modernității, emancipării si familiarizarii cu conceptul „Sanatate prin sport”.

Prin relatiile care se formeaza intre participantii la activitatiile ce se vor desfasura in „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca se poate previziona modelarea pozitiva a societatii clujene, a oamenilor si mai ales a tinerilor.



Desfasurarea activitatii din „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca va asigura angajarea a 25 persoane permanente.

5.6 Beneficii necuantificabile

Această analiză ia în considerare o varietate de beneficii socio-economice care nu au putut fi cuantificate în valori monetare datorită naturii lor speciale. De aceea, în această situație a fost preferată o descriere a efectelor predictibile și evaluarea impactului acestora pe o scară relativă. Cuantificarea a fost realizată pe o scară numerică de la 1 la 5, unde 1 reprezintă un beneficiu cu impact scăzut iar 5 un beneficiu semnificativ.

Factori extramonetari					
Beneficiu socio-economic	1	2	3	4	5
Cresterea competitivitatii economiei locale					x
Reducerea somajului				x	
Cresterea investitiilor la nivel local				x	
Cresterea PIB local				x	
Cresterea profitabilitatii firmelor locale				x	
Cresterea calitatii vietii locuitorilor					x
Cresterea valorii imobilelor din zona		x			

Efectul creării de noi locuri de muncă se manifestă în lanț, conducând în final la impulsivitatea și stimularea activității întreprinderilor mici și mijlocii din zonă, la eficientizarea și creșterea calității produselor acestora. Remunerațiile primite de noii salariați vor conduce la sporirea cererii de bunuri și servicii și astfel se va contura posibilitatea ca agenții economici să își dezvolte noi piețe de desfacere la nivel local și regional.

Impulsivitatea și stimularea activității întreprinderilor mici și mijlocii din zonă, eficientizarea și creșterea calității produselor/serviciilor acestora va conduce la îmbunătățirea competitivității economiei locale în ansamblu.

5.7 Aspecte instituționale

Operatorul / societatea de administrare

Conform Hotararii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 319/31.07.2014, si a Hotararii Consiliului Local nr. 341/29.08.2014, autoritatea publica locala si Regia Autonoma a Domeniului Public Cluj-Napoca, conform

HCA nr. 33/28.07.2014, de comun acord au stabilit constituirea unei întreprinderi publice, societate pe acțiuni:

- denumirea societății: Sala Polivalentă SA, societate pe acțiuni de tip închis, administrată conform sistemului unitar stipulat de Legea nr.31/1990 a societăților comerciale, cu sediul în Cluj-Napoca, strada Motilor, nr. 5-7
- obiectul principal de activitate al societății va fi administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract, cod CAEN 6832.

Capitalul social al întreprinderii publice subscris și versat este de 1.500.000 lei și este divizat în 10.000 acțiuni nominative cu o valoare de 150 lei. Aportul la structura acționariatului este de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca - 1.485.000 lei (9900 acțiuni) reprezentând 99% din capitalul social și Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj-Napoca - 15.000 lei (100 acțiuni) reprezentând 1% din capitalul social.

Forul suprem de conducere este Adunarea Generală, iar Consiliul de Administrație este format din 7 membrii. Societatea își va desfășura activitatea cu respectarea prevederilor legale în vigoare - Legea 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare.

5.8 Tipul concesiunii

Obiectul gestiunii indirecte prin concesiune, conform prevederilor OG nr. 71/2002, este reprezentat de dreptul conferit operatorului/concesionarului de a administra și exploata obiectivul "Sala Polivalentă" Cluj-Napoca.

Concesiunea va fi pentru o durată inițială de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, în condițiile legii.

Concesiunea va fi încheiată, în calitate de Concedent de către UAT Municipiul Cluj-Napoca în calitate de beneficiar și proprietar.

Gestiunea indirectă a serviciului prin concesiune se bazează, în primul rând, pe necesitatea asigurării unui management profesionist pentru atingerea obiectivului investiției „Sala Polivalentă” Cluj-Napoca.

Deoarece cheltuielile de operare sunt destul de ridicate, operatorul va trebui să pună la punct un program propriu al activităților ce se vor desfășura în „Sala Polivalentă” Cluj-Napoca, inclusiv să atragă organizarea unor activități cu participare internațională.

Din estimări a reieșit că pentru anul 2014 este necesară suma de 169.785 lei doar pentru cheltuieli de întreținere (caldura, energie electrică, etc.).

5.9 Structura juridică a concesiunii

Contractul de concesiune va trebui să cuprindă clauze clare referitoare la drepturile și obligațiile fiecărei părți. Caietul de sarcini și oferta concesionarului vor face parte integrantă din contractul de concesiune. Clauzele contractului de



concesiune vor fi redactate de așa manieră încât să nu contravină cerințelor esențiale ale caietului de sarcini și nici angajamentelor asumate de concesionar în cadrul ofertei.

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul va dobândi dreptul de a exploata exclusiv, în regim de continuitate și permanență, serviciile de administrare a obiectivului "Sala Polivalenta" Cluj-Napoca potrivit obiectivelor generale și standardelor de calitate stabilite de concedent. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

Scopul principal al contractului de concesiune va fi asigurarea, pe baza unei gestionări optime, a realizării unei exploatare eficiente a Salii Polivalente în vederea maximizării profitului obținut de părți și asigurării interesului public local.

Modul în care se realizează recuperarea costurilor de către concesionar trebuie să includă, în mod obligatoriu, preluarea celei mai mari părți din riscurile exploatareii aferente contractului de concesiune. Riscurile exploatareii Salii Polivalente Cluj-Napoca vor fi preluate integral de concesionar.

Contractul de concesiune va stabili nivelul de performanță și de calitate al activităților pe care concesionarul urmează să le efectueze, precum și modul în care acesta trebuie să răspundă în eventuale situații de urgență, stabilind în acest sens indicatori relevanți și măsurabili pe baza cărora se va realiza verificarea modului de respectare a obligațiilor contractuale. Clauzele contractuale vor reglementa dreptul concedentului de a verifica îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate a activităților realizate de concesionar, asigurându-se în acest sens inclusiv dreptul de a verifica documente relevante cu privire la aceste aspecte. Contractul va reglementa, de asemenea, modul în care concesionarul se obligă să prezinte concedentului rapoarte, periodice sau la simpla solicitare, a acestuia din urmă, cu privire la modul de realizare a anumitor parametri pe parcursul derulării contractului.

Contractul de concesiune va reglementa procedura prin care, la momentul delegării gestiunii, se realizează transferul de la concedent la concesionar a infrastructurii sau al oricăror bunuri ce vor fi utilizate în derularea concesiunii, și va stabili distincția dintre bunurile de retur și bunurile proprii, precum și regimul juridic al acestora, precum și procedura prin care, la momentul finalizării proiectului, se realizează transferul obiectului concesiunii de la concesionar la concedent.

Contractul va reglementa proceduri adecvate de rezolvare a neconformităților în îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate aplicabile, inclusiv penalități aplicabile în cazul constatării unor astfel de neconformități, până la corectarea acestora. Totodată, se vor reglementa mecanismele de soluționare a divergențelor care pot să apară pe parcursul derulării contractului și instanțele investite cu soluționarea acestor diferențe. Se va putea insera în Contractul de concesiune clauza arbitrală sau compromisorie care atribuie competența de soluționare a litigiilor izvorâte din executarea contractului instanțelor arbitrale.

6. CONCLUZII

6.1. Fezabilitatea gestiunii indirecte a activitatii de administrare si exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă

Administrarea si exploatarea profesionista a Salii Polivalente Cluj-Napoca va consacra acest obiectiv, ca un punct major de gazduire a unor evenimente de anvergura la nivel national si european, fapt care va aduce beneficii Municipiului Cluj-Napoca printr-o crestere a expunerii mediatice, a turismului, a vanzarilor de bunuri si servicii catre consumatori si a utilizarii retelor publice de transport.

De asemenea Sala Polivalenta Cluj-Napoca va oferi oportunitati de angajare pentru locuitorii Municipiului Cluj-Napoca.

Pentru exploatarea si administrarea Salii Polivalente Cluj-Napoca vor fi respectate toate standardele nationale si europene in domeniu.

In urma studiului de oportunitate efectuat rezulta concluzia decisiva de aplicare a modalitatii de gestiune indirecte prin contract de concesiune incheiat cu un operator in structura caruia UAT Municipiul Cluj-Napoca este majoritar prin detinerea a 99% actiuni, cota de 1% revenind unei regii autonome aflat in subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Aceasta majoritate confera un control pertinent, eficient astfel incat toate actiunile si strategiile elaborate si implementate sa vina in sprijinul urbei, a locuitorilor, a mediului de afaceri prin buna gestionare a unui obiectiv social de mare amploare.

Dezvoltarea durabila, in conditii de eficienta este obiectiv prioritar al municipalitatii Clujene.

In urma indicatorilor de eficienta calculati in cadrul studiului, a impactului social si al stilului de management prezentate se demonstreaza ca forma de gestiune indirecta a obiectivului „Sala Polivalenta Cluj Napoca printr-un operator propriu, conform celor aratate mai sus, reprezinta forma optima de organizare, conducere si gestiune a acestui obiectiv.

6.2. Rezultatele modului de realizare a proiectului

Gestiunea indirecta a obiectivului „Sala Polivalenta” Cluj-Napoca este o alternativă mult mai viabilă decât exploatarea și administrarea de către autoritatea locala prin gestiune directa.

Pe lângă costurile privind menținerea Salii Polivalente Cluj-Napoca la standarde ridicate pe piața organizării de evenimente specifice trebuie observat că toate costurile operaționale din prezentul Studiu de oportunitate generate de administrarea obiectivului pentru asigurarea unei exploatare profitabile nu vor fi suportate de catre autoritatea publica locala, ci acestea vor fi suportate exclusiv de către concesionar.



De asemenea, în caz de concesiune, eventualele riscuri legate de nerecuperarea costurilor operaționale ale obiectivului vor fi transferate în sarcina concesionarului.

În consecință, pentru a se exploata la maximum beneficiile oferite de obiectiv, pentru a se crea premisele unei recuperări a investițiilor realizate în cadrul acestui proiect și pentru atingerea țintelor la care s-a făcut referire în prezentul studiu de oportunitate, se impune ca operarea și managementul obiectivului să se realizeze în mod profesionist de către un operator care să aibă experiența necesară și resursele financiare în atingerea acestui scop.

Obiectul contractului de concesiune este asigurarea serviciilor de administrare și exploatare a obiectivului „Sala Polivalentă” Cluj-Napoca, respectiv operaționalizarea infrastructurii, logisticii și resurselor obiectivului astfel încât să corespundă cerințelor și așteptărilor utilizatorilor serviciului.

6.3. Analiza “value for money” pentru gestiune indirectă prin concesiune

Concesionarul va putea asigura dobândirea unor venituri din organizarea de manifestări naționale și internaționale. În măsura în care concesionarul se va organiza și va fi promotor independent de evenimente, acest fapt va genera venituri suplimentare, întrucât toate activitățile lucrative generate de organizarea evenimentelor sunt controlate de concesionar.

Nivelul tuturor acestor veniturilor obținute din exploatare a “Sălii Polivalente” Cluj-Napoca va crește constant și direct proporțional cu poziția obiectivului determinată de diversitatea, popularitatea și frecvența evenimentelor pe care le găzduiește.



125

REGULAMENT

de organizare și funcționare a serviciului public de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ prin gestiune indirectă

CAPITOLUL I

Art.1 (1) Prezentul Regulament de organizare și funcționare stabilește cadrul juridic unitar și condițiile în care se desfășoară activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ, în conformitate cu principiile și reglementările prevăzute în Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 și Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002.

(2) Prezentul Regulament are ca obiect stabilirea regulilor de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ.

Art. 2 Serviciul public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv SALA POLIVALENTĂ se desfășoară sub autoritatea Consiliului Local Cluj-Napoca, autoritate care controlează gestionarea serviciului și urmărește realizarea strategiilor în domeniul serviciului public de administrare a domeniului public, respectiv cu privire la administrarea și exploatarea obiectivelor sportive de pe raza municipiului. Organizarea acestui serviciu s-a făcut cu respectarea următoarelor principii:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- c) responsabilității și legalității;
- d) corelării cerințelor cu resursele;
- e) dezvoltării durabile;
- f) liberului acces la informații și consultarea cetățenilor;
- g) economiei de piață și eficienței economice.

Art. 3. Organizarea și funcționarea serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ are ca obiective:

- a) creșterea calității și eficienței serviciului;
- b) asigurarea transparenței în ceea ce privește delegarea serviciului;
- c) creșterea siguranței în exploatare și asigurarea continuității serviciului.

Art. 4. Condițiile tehnice și indicatorii de performanță ai serviciului de administrare a domeniului public și privat - obiectivul sportiv Sala Polivalentă - sunt cele prevăzute în Hotărârea Guvernului nr. 955/2004.

CAPITOLUL II

Definiții

Art. 5. Pentru definirea obiectului prezentului regulament se folosesc următorii termeni:

- a) **domeniul privat al unității administrativ - teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și



imobile intrate în proprietate prin modalitățile prevazute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acesteia;

b) **domeniul public al unitatii administrativ — teritoriale** — totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unității administrativ — teritoriale, care potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public local și care nu au fost declarate, prin lege, bunuri de uz sau de interes public național;

c) **infrastructura edilitar — urbană** — ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând în clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar gospodărești; infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unității administrativ — teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii;

e) **servicii de administrarea domeniului public și privat** — totalitatea acțiunilor și activităților edilitar — gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unității administrativ — teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale.

CAPITOLUL III

Organizarea și gestiunea serviciului public de administrare a domeniului public-obiectivul sportiv SALA POLIVALENTĂ

A. Organizarea și funcționarea serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ

Art. 6. Organizarea, coordonarea și reglementarea activităților serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă constituie obligația exclusivă a Consiliului Local Cluj-Napoca iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intră în atribuțiile și responsabilitățile acestuia.

Art. 7. Regulamentul de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ are în vedere respectarea și îndeplinirea principiilor înscrise în Ordonanța Guvernului nr. 71/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8. Activitățile specifice serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv SALA POLIVALENTĂ asigură:

- a) ~~satisfacerea cerintelor si nevoilor de utilitate publica ale comunitatii;~~
- b) continuitatea serviciului;
- c) ridicarea continuă a standardelor și indicatorilor de performanță a serviciilor prestate;
- d) protecția și conservarea mediului natural și construit;
- e) menținerea condițiilor sanitare în conformitate cu normele de igienă și sănătate publică.

Art. 9. Acțiunile și activitățile prin care se asigură gestionarea indirectă a administrării obiectivului sportiv vor îndeplini indicatorii de performanță aprobați de Consiliul Local Cluj-Napoca și normele de calitate impuse de caietele de sarcini specifice și de normativele în vigoare.

B. Gestiunea serviciului public de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă

Art. 10. Gestiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se organizează după criteriul raport cost - calitate optim pentru serviciul prestat, ținându-se cont de mărimea, gradul de dezvoltare și de particularitățile economico-sociale ale

municipiului, de starea bunurilor aflate în domeniul public și privat, precum și de posibilitățile de dezvoltare.

Art. 11. (1) Gestiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se realizează prin gestiune indirectă, în baza unui contract de concesiune.

(2) Activitățile specifice se organizează și se desfășoară în conformitate cu prevederile prezentului regulament și ale caietului de sarcini al serviciului.

CAPITOLUL IV

Realizarea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă

Art. 12. Fac obiectul contractului de gestiune indirectă a serviciului public de administrare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ administrarea și exploatarea obiectivului sportiv și se realizează prin organizarea următoarelor activități:

- a) închirierea obiectivului sportiv cluburilor și asociațiilor sportive cu caracter profesionist sau amator în vederea desfășurării ședințelor de antrenament și a meciurilor oficiale sau amicale;
- b) închirierea obiectivului sportiv persoanelor fizice sau juridice în vederea desfășurării ședințelor de antrenament sau a meciurilor;
- c) închirierea și sau organizarea de evenimente culturale cum ar fi concerte, spectacole, expoziții cu sau fără vânzare, cu tematică diversă, conferințe etc;
- d) închirierea spațiilor cu destinație comercială.

Art. 13. În executarea serviciilor ce fac obiectul contractului de gestiune indirectă, vor fi avute în vedere și respectate următoarele obligații:

- a) executarea lucrărilor de întreținere, exploatare, reabilitare și modernizare a bunurilor din domeniul public.
- b) la propunerea autorităților locale de sănătate publică privind reducerea poluării mediului înconjurător, Consiliul Local Cluj Napoca stabilește măsurile ce se impun în vederea protejării sănătății populației.

CAPITOLUL V

Drepturile și obligațiile Consiliului Local Cluj-Napoca, ale operatorului și beneficiarilor activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă

A. Drepturile și obligațiile Consiliului Local Cluj-Napoca

Art. 14. Consiliul Local Cluj Napoca acționează în numele și în interesul comunității locale pe care o reprezintă și răspunde față de aceasta pentru:

- a) modul în care gestionează și administrează bunurile din domeniul public și privat al Municipiului;
- b) modul în care organizează, coordonează și controlează activitățile de administrare a bunurilor din domeniul public și privat al municipiului.

Art. 15. Consiliul Local Cluj Napoca are următoarele atribuții:

- a) stabilirea strategiilor de dezvoltare și funcționare a activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă;
- b) luarea inițiativelor și adoptarea hotărârilor privitoare la activitățile de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă
- c) exercitarea competențelor și responsabilităților ce îi revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la activitățile de administrare a obiectivului sportiv.

Art. 16. Consiliul Local Cluj-Napoca are în raport cu operatorul activităților următoarele drepturi:

- a) să verifice, să solicite fundamentarea prețurilor pentru prestațiile efectuate de operator;
- b) să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu respectă indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat prin contractul de gestiune indirectă, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului.

Art. 17. Consiliul Local Cluj-Napoca are următoarele obligații:

- a) să asigure un mediu de afaceri concurențial și transparent și să asigure un tratament egal tuturor operațiunilor;
- b) să elaboreze și să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă;
- c) să aducă la cunoștința publică, în condițiile legii, hotărârile și dispozițiile al căror obiect îl constituie activitățile de administrare a obiectivului sportiv;
- d) să atribuie contractul de delegare a gestiunii indirecte a serviciilor publice de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă, în conformitate cu procedurile legale;
- e) să respecte și să îndeplinească obligațiile asumate prin contractele de delegare a gestiunii indirecte;
- f) să păstreze confidențialitatea, în condițiile legii, a informațiilor cu privire la activitatea operatorului, altele decât cele publice.

B. Drepturile și obligațiile operatorului

Art. 18. (1) Drepturile operatorului serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se înscriu în caietele de sarcini, în regulamentul serviciului și în contractul de delegare a gestiunii indirecte, urmărindu-se asigurarea și menținerea echilibrului contractual pe toată durata de derulare a acestora.

(2) Operatorul serviciului public de administrare a obiectivului sportiv, indiferent de forma de organizare și/sau de forma de proprietate, are calitatea de autoritate contractantă și are obligația de a efectua achiziții publice potrivit reglementărilor legale în vigoare.

Art. 19. Operatorul serviciului public de administrare a obiectivului sportiv are următoarele drepturi:

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;
- b) să propună Consiliului Local Cluj Napoca ajustarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare;
- c) să sisteze prestarea/furnizarea serviciilor publice de administrare către utilizatorii care nu și-au achitat contravaloarea facturilor, inclusiv majorările de întârziere, în cel mult 30 de zile calendaristice de la data expirării termenului de plată. Reluarea prestării/furnizării serviciilor se va face în termen de maximum 3 zile lucrătoare de la efectuarea plății, cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării prestării, fiind suportate de utilizator.

Art. 20. Operatorul activității de administrare a obiectivului sportiv are față de utilizatori următoarele obligații:

- a) să presteze servicii utilizatorilor cu care au încheiat contracte de furnizare/prestare a serviciului, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;
- b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire;
- c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritățile administrației publice locale în caietele de sarcini sau în contractele de delegare a gestiunii;
- d) să furnizeze Consiliului Local Cluj Napoca informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciilor, în conformitate cu clauzele contractului de delegare a gestiunii indirecte și prevederile legale în vigoare;
- e) să pună în aplicare metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii;

f) să asigure finanțarea pregătirii și perfecționării profesionale a propriilor salariați.

C. Drepturile și obligațiile utilizatorilor

Art. 21. Utilizatorii bunurilor din domeniului public și privat al municipiului au următoarele drepturi:

- a) acces neîngrădit la informațiile publice privind activitățile de administrare a domeniului public și privat;
- b) garantarea accesului și dreptului de a beneficia de activitățile de administrare a obiectivului sportiv din aria de acoperire a operatorului;
- c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la activitățile de administrare a obiectivului sportiv;
- d) de a contesta, în condițiile legale, prevederile adoptate de consiliul local prin hotărâri proprii.

Art. 22. Utilizatorii bunurilor din domeniului public și privat al municipiului au următoarele obligații:

- a) să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile acestora, dacă e cazul;
- b) să achite sumele reprezentând contavaloarea serviciilor facturate, în termen de 30 de zile calendaristice de la data emiterii facturii;
- c) să utilizeze bunurile din domeniul public și privat al municipiului conform destinației acestora.

CAPITOLUL VI

Finanțarea activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă

Art. 23. Finanțarea cheltuielilor aferente serviciului de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se asigură din bugetul de venituri și cheltuieli al operatorului și din alte surse legal constituite.

Art. 24. Finanțarea și realizarea activităților de administrare a obiectivului sportiv se realizează cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 25. Activitățile de realizare a investițiilor asupra bunurilor din domeniul public și privat vor fi abordate după aprobarea prin hotărâre de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

CAPITOLUL VII

Preturi, tarife si taxe

Art. 26 (1) Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata activităților de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se fundamentează de operator.

(2) Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

(3) Cuantumul și regimul taxelor locale se stabilesc anual prin hotărâri ale Consiliului Local în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării activităților de administrare a domeniului public și privat;
- b) să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze protecția mediului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

Art. 27 Aplicarea de către operator a prețurilor și tarifelor avizate și aprobate conform art. 25 alin. (2) este obligatorie.

CAPITOLUL VIII **Răspunderi și sancțiuni**

Art. 28. (1) Încălcarea dispozițiilor prezentului regulament atrage raspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz.

(2) Consiliul Local Cluj-Napoca are dreptul să sancționeze operatorul prestator de servicii de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă în cazul în care acesta nu furnizează/nu prestează serviciile de administrare la nivelul indicatorilor de calitate și de eficiență stabiliți în contractul de delegare, prin:

a) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse utilizatorilor, suficient de mari pentru a determina operatorul să remedieze deficiențele constatate. Penalizările vor fi definite în contractul de delegare a gestiunii sau în regulamentul serviciului de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă;

b) revocarea hotărârii prin care s-a aprobat delegarea de gestiune și rezilierea contractului de delegare a gestiunii indirecte dacă timp de 6 luni de la încheierea acestuia se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL IX **Dispoziții finale**

Art. 29 Regulamentul de organizare și desfășurare a activității de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă se aprobă și poate fi modificat și completat prin hotărâre a Consiliului Local Cluj-Napoca.



CAIET DE SARCINI

privind gestiunea indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public și privat – activitatea de administrare și exploatare a Sălii Polivalente situată în municipiul Cluj-Napoca

I. PREZENTARE GENERALĂ

Municipiul Cluj-Napoca, ca unitate administrativ-teritorială, își exercită prin Consiliul Local Cluj-Napoca, posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului, conform prevederilor Legii nr. 213/1998 și ale Legii nr. 215/2001. În exercitarea atribuțiilor menționate, Consiliul Local Cluj-Napoca are obligația de a întreține, exploata, reabilita și moderniza bunurile aflate în proprietatea și administrarea sa.

Având la bază Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, se impune ca activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă să se realizeze prin gestiune indirectă, prin contract de concesiune, de către un operator economic.

II. CONDIȚII DE EXPLOATARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A OBIECTIVULUI SPORTIV SALA POLIVALENTĂ ȘI OBIECTIVE URMĂRITE

Obiectivul gestiunii indirecte îl constituie administrarea și exploatarea obiectivului sportiv Sala Polivalentă și se va realiza prin:

- a. închirierea obiectivului sportiv cluburilor și asociațiilor sportive cu caracter amator sau profesionist în vederea desfășurării ședințelor de antrenament și a meciurilor oficiale sau amicale, interne sau internaționale;
- b. închirierea obiectivului sportiv persoanelor fizice sau juridice în vederea desfășurării ședințelor de antrenament sau de meciuri;
- c. închirierea și/sau organizarea de evenimente culturale cum ar fi concerte, spectacole, expoziții cu sau fără vânzare cu tematică diversă, conferințe, etc;
- d. închirierea spațiilor cu destinație comercială.

Activitățile cuprind o gamă largă de servicii specifice administrării și exploatării obiectivului sportiv, precum și obiectivele conexe.

Condiții de exploatare a activității serviciului public de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă:



Pe parcursul derulării activităților se va urmări obținerea unei eficiențe sporite a consumurilor resurselor.

În desfășurarea activităților de administrare a obiectivului sportiv, bunurile din domeniul public al Consiliului Local se vor utiliza conform destinației acestora.

Obiective urmărite:

- creșterea capacității de primire sportivă;
- îmbunătățirea condițiilor de găzduire a competițiilor sportive și de recreere;
- crearea de locuri de muncă;
- creșterea și exploatarea potențialului turistic cu efecte pozitive asupra bugetului local.

Obiective de ordin financiar, economic și de mediu:

- organizarea și desfășurarea pe principii și criterii concurențiale a activității prestate;
- protejarea autonomiei financiare a societății;
- reflectarea costului efectiv al prestației în structura și nivelul tarifului și prețurilor;
- ajustarea periodică a prețurilor și tarifelor;
- atragerea de fonduri nerambursabile pentru lucrări specifice obiectului de activitate al societății căreia i s-a delegat serviciul public de administrare a domeniului public care face obiectul acestui caiet de sarcini;
- atragerea de transferuri de la bugetul de stat către bugetul local pentru obiectivele incluse în cadrul unor programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern;
- corelarea activităților prestate de operator cu programele de dezvoltare economică ale municipiului;
- stabilirea strategiei de dezvoltare și funcționare a operatorului, ținând seama de reglementările în vigoare referitoare la asigurarea securității și a igienei publice, etc.
- asigurarea unei utilizări prudente și raționale a resurselor;
- gestionarea activității operatorului pe criterii de competitivitate, după criteriul raport cost-calitate pentru serviciile prestate;
- promovarea, dezvoltarea și exploatarea domeniului public care intră sub incidența obiectului de activitate al societății;
- modernizarea și controlul periodic al activității operatorului și promovarea unor măsuri adecvate în cazul în care serviciile publice prestate nu respectă nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor;
- elaborarea și aprobarea unor indicatori de performanță cât mai înalți pentru activitatea operatorului.

III. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA SERVICIILOR CE FAC OBIECTUL GESTIUNII INDIRECTE

Pentru desfășurarea în bune condiții a serviciului, operatorul va folosi, exploata și conserva întregul patrimoniu indiferent de regimul juridic, astfel încât să asigure continuitatea serviciului. Pentru aceasta, va avea în vedere întocmirea programelor anuale de folosire, exploatare și conservare în conformitate cu normele în vigoare privind întreținerea, repararea și reabilitarea patrimoniului.

Operatorul va avea în vedere la exploatarea bunurilor date în administrare să respecte legislația în vigoare referitoare la: protecția mediului, securitate și sănătate în muncă, situații de urgență.

Astfel:

- operatorul va lua toate măsurile pentru respectarea normelor generale de protecție a muncii și a normelor speciale de protecția muncii, pentru toți salariații proprii;
- operatorul va lua toate măsurile pentru conservarea patrimoniului public încredințat prin contractul de delegare a gestiunii;

- în contractele a căror încheiere o asigură și în care este parte, Consiliul Local Cluj-Napoca, va urmări, în mod obligatoriu, includerea următoarelor clauze:
- condiții de exploatare în siguranța a lucrărilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- condiții privind conservarea patrimoniului public;
- condițiile privind protecția mediului în conformitate cu legislația în vigoare;
- condiții privind protecția muncii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- condiții impuse de organele de sănătate publică în conformitate cu legislația în vigoare;
- condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte, dacă este cazul;
- condiții de adaptare la normele Uniunii Europene.

IV. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA ȘI ALE OPERATORULUI ÎN CEEA CE PRIVEȘTE REALIZAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A OBIECTIVULUI SPORTIV SALA POLIVALENTĂ:

A) Obligațiile Consiliului Local Cluj-Napoca:

- a) să predea operatorului la data intrării în vigoare a contractului de concesiune toate bunurile, instalațiile, echipamentele și dotările aferente întregii activități delegate, cu inventarul existent, libere de orice sarcini, pe bază de proces-verbal de predare-preluare;
- b) să notifice părților interesate, la cerere, informații referitoare la încheierea contractului de concesiune pentru gestiunea indirectă;
- c) să faciliteze operatorului autorizarea lucrărilor și investițiilor pe domeniul public și privat, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- d) să își asume pe perioada derulării contractului de concesiune toate responsabilitățile și obligațiile ce decurg din calitatea sa de proprietar;
- e) să ia toate măsurile pentru înlocuirea bunurilor pe care le scoate din uz, în așa fel încât să se păstreze capacitatea de a realiza serviciul public delegat;
- f) să nu îl tulbure pe operator în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- g) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- h) să notifice operatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- i) să verifice periodic următoarele: serviciul public furnizat și nivelul de calitate al activităților prestate; îndeplinirea indicatorilor de performanță și aplicarea penalităților pentru neîndeplinirea acestora; menținerea echilibrului contractual; asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori; clauzele de administrare, întreținere și predare a bunurilor publice.

B) Obligațiile operatorului de serviciu public:

- a) să obțină de la autoritățile competente avizele, acordurile și autorizațiile necesare prestării/furnizării serviciului/activității delegate;
- b) să respecte angajamentele luate prin contractul de concesiune a gestiunii indirecte;
- c) să respecte prevederile Regulamentului serviciului delegat, ale Caietului de sarcini al serviciului și ale celorlalte reglementări specifice serviciului delegat;
- d) să servească toți utilizatorii, atât din municipiul Cluj-Napoca cât și din alte localități și să asigure accesul liber și nediscriminatoriu al tuturor utilizatorilor la serviciul furnizat, în condițiile legii;
- e) să respecte indicatorii de performanță stabiliți;

- f) să furnizeze Consiliului Local informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului public delegat în conformitate cu clauzele Contractului de concesiune și cu prevederile legale în vigoare;
- g) să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale oferite de normele legale în vigoare;
- h) să preia de la Consiliul Local, pe bază de proces-verbal de predare-preluare, patrimoniul aferent realizării serviciului delegat;
- i) să efectueze serviciul public delegat conform prevederilor Regulamentului serviciului și Caietului de sarcini, în condiții de calitate și eficiență;
- j) să fundamenteze și să supună aprobării prețurile/tarifele ce vor fi utilizate pentru serviciul/activitatea delegat/delegată;
- k) să nu subdelege serviciul și bunurile care fac obiectul delegării;
- l) să plătească redevența la valoarea prevăzută și la termenul stabilit în contractul de concesiune;
- m) să ia toate măsurile necesare privind bunurile de retur, astfel încât, la încheierea contractului de concesiune, să nu fie afectată capacitatea beneficiarului/concedentului de a realiza serviciul;
- n) să fundamenteze necesarul anual de fonduri pentru investiții din surse proprii;
- o) să propună concedentului scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului delegat în baza legislației în vigoare;
- p) să transmită concedentului modificările de patrimoniu apărute în cursul anului, precum și situația patrimoniului public (cantitativ și valoric) la data de 31 decembrie a fiecărui an pentru înregistrarea în contabilitatea acesteia;
- r) să restituie bunurile de retur, în deplină proprietate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune;
- s) la încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât termenul, forța majoră, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent, dar nu mai mult de 90 de zile;
- ș) să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activității și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității activității;
- t) să ia măsurile necesare privind igiena, siguranța în perimetrul obiectivului sportiv Sala Polivalentă în tot timpul activității;
- ț) să predea la încheierea contractului toată documentația tehnico-economică referitoare la serviciul gestionat, dacă este cazul;
- v) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, a activității respectiv a serviciului precum sunt: condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și protejarea patrimoniului etc.;
- x) în cazul în care delegatul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, respectiv a serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității respectiv, a serviciului public;

C) Concesionarul / operatorul are următoarele drepturi:

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, serviciul public, respectiv activitatea care face obiectul Contractului de concesiune pentru gestiunea indirectă și să

folosească toate imobilele, inclusiv pentru activități comerciale legate de funcționarea obiectivului sportiv;

- b) să încaseze contravaloarea serviciului/activității prestat/prestate;
- c) să inițieze modificarea și/sau completarea contractului, în cazul modificării reglementărilor și/sau a condițiilor tehnico-economice care au stat la baza încheierii acestuia;
- d) să aplice prețul/tarifal aprobat conform legislației în vigoare;
- e) să încheie contracte de furnizare/prestare a serviciului/activității cu toți utilizatorii;
- f) să propună ajustarea și modificarea prețurilor/tarifelor;
- g) să întreprindă orice activitate prin care se îmbunătățește calitatea activităților sportive.

D) Concedentul/Consiliul Local are următoarele drepturi:

- a) de a stabili și de a aproba programele de reabilitare, extindere și modernizare a dotărilor existente, cu consultarea operatorului;
- b) de a corela cu programele de dezvoltare economico-socială a municipiului Cluj-Napoca și de amenajare a teritoriului efectuarea lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară;
- c) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor publice aferente serviciului public delegat, dacă e cazul;
- d) de a realiza investiții în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului public delegat;
- e) de a finanța realizarea de lucrări necesare serviciului public delegat;
- f) de a-și manifesta intenția de a dobândi bunurile de preluare; în termen de 30 zile de la încetarea contractului concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune sub sancțiunea decăderii;
- g) de a inspecta bunurile, activitățile și serviciul public delegat, de a verifica stadiul de realizare a eventualelor investiții, precum și modul în care este satisfăcut interesul public; de a verifica respectarea obligațiilor asumate prin contract, cu notificarea prealabilă a operatorului și în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și în Regulamentul serviciului;
- h) de a aproba structura și ajustările de tarife propuse de către delegat/operator, în baza avizului autorității de reglementare, dacă este cazul și în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- i) de a rezilia contractul, în condițiile legii, în cazul în care operatorul nu respectă obligațiile asumate prin contractul de concesiune;
- j) de a încasa redevența datorată de operator.

V. PREȚURI ȘI TARIFE

Stabilirea, ajustarea și modificarea prețurilor și tarifelor se vor efectua în conformitate cu procedura de stabilire, modificare sau ajustare a prețurilor și tarifelor specifică serviciului delegat și cu respectarea prevederilor legilor speciale.

Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului de administrare a domeniului public și privat;
- să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului;
- să încurajeze investițiile de capital;
- să respecte autonomia financiară a operatorului.

Aplicarea de către operatori a prețurilor și tarifelor aprobate este obligatorie.

Prețurile și tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- asigurarea furnizării/prestării serviciilor la nivelurile de calitate și indicatorii de performanță stabiliți prin caietul de sarcini și prin contractul de concesiune, după caz;
- realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciile furnizate/prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;
- asigurarea exploatării și întreținerii eficiente a infrastructurii obiectivului sportiv.

Activitățile propriu-zise de gestiune, exploatare și funcționare desfășurate/prestate în cadrul serviciului de administrare a obiectivului sportiv constituie activități relevante și sunt supuse reglementărilor în vigoare privind achizițiile publice.

VI. REGIMUL JURIDIC AL BUNURILOR UTILIZATE DE OPERATOR ÎN DERULAREA SERVICIULUI

Bunurile cu care se realizează Serviciul fac parte din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca după cum urmează:

a) bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul gestiunii indirecte, precum și cele realizate de operator în conformitate cu programele de investiții și care au legătură directă cu bunurile date în concesiune, făcând parte integrantă din acestea. Bunurile obținute în urma activității de investiții a operatorului devin bunuri de retur, după ce operatorul își recuperează integral valoarea investită, prin amortizare. Bunurile de retur revin de plin drept, gratuite și libere de orice sarcini municipiului Cluj-Napoca a la încheierea contractului de concesiune a gestiunii indirecte.

b) bunuri de preluare – sunt bunuri de preluare acele bunuri care la încetarea contractului de concesiune pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își va manifesta intenția de a prelua bunurile respective în schimbul unei compensații, în condițiile legii;

c) bunuri proprii – sunt acele bunuri care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea operatorului. Bunurile proprii sunt acele bunuri care au aparținut operatorului la începutul perioadei de gestiune indirectă și au fost utilizate de către acesta pe durata gestiunii, precum și toate bunurile achiziționate de operator pe perioada derulării contractului și bunuri care nu fac parte integrantă din bunurile ce constituie obiectul gestiunii.

Predarea – primirea bunurilor date în concesiune va fi consemnată în procesul-verbal care se va încheia în acest scop, în termen de 30 de zile lucrătoare de la semnarea contractului de concesiune a gestiunii indirecte.

Bunurile proprietate publică și privată date în concesiune sunt supuse inventarierii anuale și se evidențiază distinct, extracontabil.

Bunurile nu pot constitui garanții pentru credite bancare.

VII. FINANȚAREA ȘI REALIZAREA INVESTIȚIILOR

Finanțarea și realizarea investițiilor aferente gestionării, administrării și exploatării obiectivului sportiv Sala Polivalentă se fac cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, în temeiul următoarelor principii:

- Ø promovarea rentabilității și eficienței economice;
- Ø utilizarea veniturilor realizate din prestarea serviciului pentru dezvoltarea acestuia și a infrastructurii tehnico – edilitare aferente;
- Ø crearea mijloacelor financiare necesare în vederea funcționării serviciului;
- Ø respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului.

Finanțarea cheltuielilor de capital pentru realizarea investițiilor, se asigură din următoarele surse:

- Ø fonduri proprii ale operatorului;
- Ø fonduri alocate de la bugetul local;
- Ø fonduri nerambursabile obținute prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
- Ø finanțări de la bugetul de stat, în condițiile legii;
- Ø alte surse, constituite potrivit legii.

Bunurile realizate în cadrul programelor de investiții de orice fel aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca.

Obiectivele de investiții menționate anterior se realizează cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de execuție, a prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, conform legii.

VIII. PROGRAMUL DE ÎNTREȚINERE, REPARAȚII, MODERNIZĂRI ȘI INVESTIȚII

Programul anual de întreținere, reparații, modernizări și investiții este întocmit anual de operator împreună cu Consiliul local.

IX. OBLIGATIVITATEA FUNCȚIONĂRII SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A OBIECTIVULUI SPORTIV SALA POLIVALENTĂ ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Serviciul de administrare și exploatare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă va funcționa în regim de continuitate și de permanență, în condițiile îndeplinirii indicatorilor de performanță stabiliți.

X. INTERDICȚIA SUBDELEGĂRII GESTIUNII ÎNCREDINȚATE
Operatorul are obligația de a nu subdelega gestiunea serviciului contractat prin contractul de concesiune a cărui anexă este prezentul caiet de sarcini.

XI. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului de delegare a gestiunii indirecte este de 5 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii. Contractul de delegare a gestiunii poate fi prelungit, conform prevederilor art. 32 din Legea nr. 51/2006, cu modificările și completările ulterioare, cu condiția ca durata totală să nu depășească 49 de ani.

În cazul în care beneficiarul nu dorește prelungirea contractului la expirarea acestuia, va anunța în scris operatorul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului contractual și va demara procedura de încredințare a serviciului, conform procedurilor legale.

XII. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE DELEGARE DE GESTIUNE

Încetarea contractului de concesiune a gestiunii indirecte

- la încetarea contractului indiferent din ce cauze, împărțirea bunurilor realizate din fondurile proprii ale investitorului se face conform înțelegerii dintre părți.

Rezilierea contractului

- contractul poate fi reziliat de beneficiar în cazul în care operatorul de servicii publice nu și-a îndeplinit timp de 6 luni obligațiile contractuale cu privire la calitatea activităților și performanțelor economico-financiare asumate.
- contractul este reziliat de drept în cazul în care operatorul de activități publice este declarat în faliment.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

În urma încheierii contractului de concesiune a gestiunii indirecte, operatorul se obligă să nu subdelege în tot sau în parte bunurile și serviciile care fac obiectul derulării contractului.

Consiliul Local, în calitate de delegatar, va controla și va verifica pe tot parcursul contractului de concesiune prestarea serviciilor și totodată operatorul are obligația să raporteze anual datele necesare evaluării activității pe baza cerințelor de performanță.

Clauzele prezentului caiet de sarcini sunt obligatorii pentru operator.



**CONTRACTUL DE CONCESIUNE - CADRU -
A GESTIUNII INDIRECTE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A
DOMENIULUI PUBLIC - OBIECTIVUL SPORTIV SALA POLIVALENTĂ**

CAP. I PARȚILE CONTRACTANTE

Între **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, strada Moșilor nr.1-3, telefon _____, fax _____, C.I.F. _____ Cont bancar _____ deschis la _____, în calitate de concedent/beneficiar, și

S.C. SALA POLIVALENTĂ S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 5-7 cod unic de înregistrare _____, cont bancar nr. _____, deschis la Banca Transilvania Cluj reprezentata prin _____ având funcția de director general, în calitate de concesionar/operator, s-a încheiat prezentul contract de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public și privat - activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ din municipiul Cluj-Napoca.

Obiectivele concedentului sunt:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață ale utilizatorilor prin promovarea calității și eficienței acestui serviciu;
- b) ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității locale prin promovarea calității și eficienței acestui serviciu;
- c) continuitatea din punct de vedere calitativ și cantitativ în funcționarea Sălii Polivalente;
- d) adaptabilitate la cerințele beneficiarilor și gestiune pe termen lung;
- e) administrarea eficientă a infrastructurii tehnico-edilitare a Sălii Polivalente;
- f) protecția economică, juridică și socială a beneficiarilor/utilizatorilor;
- g) satisfacerea cât mai complexă a cerințelor populației adică ale utilizatorilor Sălii Polivalente și protejarea intereselor acestora;
- f) dezvoltarea durabilă a serviciilor și a activităților sportive desfășurate în această locație.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie administrarea și exploatarea domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă, inclusiv dreptul și obligația de a administra și de a exploata infrastructura tehnico-edilitară aferentă. În realizarea acestui obiectiv vor fi organizate următoarele activități:

- a. închirierea obiectivului sportiv cluburilor și asociațiilor sportive cu caracter amator sau profesionist în vederea desfășurării antrenamentelor și a meciurilor oficiale și amicale;
- b. închirierea obiectivului sportiv persoanelor fizice sau juridice în vederea desfășurării sedințelor de antrenament sau de meciuri;
- c. închirierea și sau organizarea de evenimente culturale cum ar fi concerte, spectacole expoziții cu sau fără vânzare cu tematica diversă, conferințe etc.
- d. închirierea spațiilor cu destinație comercială.

Art. 2 Activitățile prevazute în prezentul contract sunt în conformitate cu caietul de sarcini întocmit și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj Napoca nr. _____ din data de _____ și care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI



Art. 3 Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii.

Art. 4 În cazul în care beneficiarul nu dorește prelungirea contractului la expirarea acestuia, va anunța în scris concesionarul/operatorul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului contractual și va demara o nouă procedură de încredințare a activităților de administrare a domeniului public conform procedurilor legale.

CAP. IV REDEVENȚA

Art. 5 Pentru bunurile imobile și mobile concesionate, operatorul datorează concedentului o redevență anuală. Aceasta va fi stabilită ca sumă fixă și recalculată anual prin adoptarea unor hotărâri ale consiliului local în acest sens.

CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 6 **Obligațiile concedentului:**

- a) să predea concesionarului la data intrării în vigoare a contractului toate bunurile, instalațiile, echipamentele și dotările aferente întregii activități, cu inventarul existent, libere de orice sarcini, pe bază de proces-verbal de predare-preluare;
- b) să pună la dispoziție concesionarului/operatorului, strategia și programele de măsuri și acțiuni privind administrarea domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalenta și să-i acorde sprijin pe parcursul derulării contractului, la inițiativa acestuia de a îmbunătăți activitățile prestate, pentru toate acțiunile care nu contravin interesului creșterii calitatii activitatilor respective;
- c) să faciliteze delegatului autorizarea lucrărilor și investițiilor pe domeniul public și privat, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- d) să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, legate de mediatizare, denumire și publicitate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului.
- e) să ia toate măsurile pentru înlocuirea bunurilor pe care le scoate din uz, în așa fel încât să se păstreze capacitatea de a realiza serviciul public delegat;
- f) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract;
- g) să nu modifice în mod unilateral contractul, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- h) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- i) să verifice periodic următoarele: serviciul public furnizat și nivelul de calitate al activităților prestate; îndeplinirea indicatorilor de performanță și aplicarea penalităților pentru neîndeplinirea acestora; menținerea echilibrului contractual; asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori; clauzele de administrare, întreținere și predare a bunurilor publice.
- j) să garanteze că va depune toate eforturile pentru a sprijini demersurile de marketing ale concesionarului pe durata contractului și că va acorda asistență acestuia, acolo unde va fi posibil, pentru a permite concesionarului să maximizeze veniturile.

Art. 7 **Obligațiile concesionarului/operatorului:**

- a) să obțină de la autoritățile competente avizele, acordurile și autorizațiile necesare prestării/furnizării serviciului/activității;
- b) să respecte angajamentele luate prin contractul de concesiune;
- c) să respecte prevederile Regulamentului serviciului, ale Caietului de sarcini al serviciului și ale celorlalte reglementări specifice serviciului delegat;
- d) să servească toți utilizatorii și să asigure accesul liber și nediscriminatoriu al tuturor utilizatorilor la serviciul furnizat, în condițiile legii;
- e) operatorul se obligă să execute integral operațiunile stabilite în caietul de sarcini și să realizeze indicatorii de performanță stabiliți;

- f) să furnizeze concedentului informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului public în conformitate cu clauzele contractului și cu prevederile legale în vigoare;
- g) să furnizeze o echipă de înalt profesionalism, experimentată și eficientă care să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale oferite de normele legale în vigoare;
- h) să preia de la concedent, pe bază de proces-verbal de predare-preluare, patrimoniul aferent realizării serviciului;
- i) să efectueze serviciul public conform prevederilor Regulamentului serviciului și Caietului de sarcini, în condiții de calitate și eficiență;
- j) să fundamenteze și să supună aprobării prețurile/tarifele ce vor fi utilizate pentru serviciul/activitatea de administrare a Sălii Polivalente;
- k) să nu subdelege serviciul și bunurile care fac obiectul contractului de concesiune;
- l) să plătească redevența la valoarea prevăzută și la termenul stabilit în contractul de concesiune;
- m) să ia toate măsurile necesare privind bunurile de retur, astfel încât, la încheierea contractului de concesiune, să nu fie afectată capacitatea concedentului de a realiza serviciul;
- n) să fundamenteze necesarul anual de fonduri pentru investiții din surse proprii;
- o) să propună concedentului scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului transmis, în baza legislației în vigoare;
- p) să transmită concedentului modificările de patrimoniu apărute în cursul anului, precum și situația patrimoniului public (cantitativ și valoric) la data de 31 decembrie a fiecărui an pentru înregistrarea în contabilitatea acesteia;
- r) să restituie bunurile de retur, în deplină proprietate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune;
- s) la încetarea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte din alte cauze decât termenul, forța majoră, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent, dar nu mai mult de 90 de zile;
- ș) să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activității și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității activității;
- t) să ia măsurile necesare privind igiena, siguranța în perimetrul obiectivului sportiv Sala Polivalentă în tot timpul activității și să mențină obiectivul la standardele necesare, solicitate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;
- ț) să predea la încheierea contractului toată documentația tehnico-economică referitoare la serviciul gestionat, dacă este cazul;
- v) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, a activității respectiv a serviciului precum sunt: condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și protejarea patrimoniului etc.;
- x) în cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității respectiv a serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității respectiv, a serviciului public;

CAP. VI DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 8 Concesionarul / operatorul are următoarele drepturi:

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, serviciul public respectiv activitatea care face obiectul Contractului de concesiune pentru gestiunea indirectă și să folosească toate imobilele inclusiv pentru activități comerciale legate de funcționarea obiectivului sportiv;
- b) să încaseze contravaloarea serviciului/activității prestat/prestate;

- c) să inițieze modificarea și/sau completarea contractului, în cazul modificării reglementărilor și/sau a condițiilor tehnico-economice care au stat la baza încheierii acestuia;
- d) să aplice prețul/tarifal aprobat conform legislației în vigoare;
- e) să încheie contracte de furnizare/prestare a serviciului/activității cu toți utilizatorii;
- f) să propună ajustarea și modificarea prețurilor/tarifelor;
- g) să întreprinde orice activitate prin care se îmbunătățește calitatea activităților sportive.

Art. 9 Concedentul/Consiliul Local are următoarele drepturi:

- a) de a stabili și de a aproba programele de reabilitare, extindere și modernizare a dotărilor existente, cu consultarea operatorului;
- b) de a corela cu programele de dezvoltare economico-socială a municipiului Cluj-Napoca și de amenajare a teritoriului efectuarea lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară;
- c) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor publice aferente serviciului public delegat, dacă e cazul;
- d) de a realiza investiții în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului public delegat;
- e) de a finanța realizarea de lucrări necesare serviciului public delegat;
- f) de a-și manifesta intenția de a dobândi bunurile de preluare; în termen de 30 zile de la încetarea contractului concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune sub sancțiunea decăderii;
- g) de a inspecta bunurile, activitățile și serviciul public delegat, de a verifica stadiul de realizare a eventualelor investiții, precum și modul în care este satisfăcut interesul public; de a verifica respectarea obligațiilor asumate prin contract, cu notificarea prealabilă a operatorului și în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și în Regulamentul serviciului;
- h) de a aproba structura și ajustările de tarife propuse de către delegat, în baza avizului autorității de reglementare, dacă este cazul și în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- i) de a rezilia contractul, în condițiile legii, în cazul în care operatorul nu respectă obligațiile asumate prin contractul de concesiune;
- j) de a încasa redevența datorată de operator.

CAP. VII CONTROLUL EXECUTĂRII SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC-OBIECTIVUL SPORTIV SALA POLIVALENTĂ

Art. 10 Beneficiarul/concedentul are dreptul de a urmări, controla și supraveghea modul de respectare și îndeplinire a obligațiilor contractuale, calitatea și eficiența activităților prestate în tot timpul prestației, întocmind note de constatare pe care le transmite concesionarului. Aceste note vor fi luate în considerare la întocmirea proceselor-verbale de constatare a îndeplinirii sarcinilor contractuale.

CAPITOLUL VIII PREȚURILE/TARIFELE PRACTICATE ȘI PROCEDURA DE STABILIRE, MODIFICARE SAU AJUSTARE A ACESTORA

Art. 11 Stabilirea, ajustarea și modificarea prețurilor și tarifelor se vor efectua în conformitate cu procedura de stabilire, modificare sau ajustare a prețurilor și tarifelor specifică serviciului și cu respectarea prevederilor legilor speciale. Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului de administrare a domeniului public și privat;
- b) să acopere sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

CAP. IX ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A GESTIUNII INDIRECTE

Art. 12 La încetarea prezentului contract indiferent din ce cauze, împartirea bunurilor realizate din fondurile proprii ale concesionarului se face conform înțelegerii dintre parti.

Art. 13 Modificarile survenite vor face obiectul unor negocieri cu detinatorul contractului, încetarea contractului fiind făcuta numai în cazul imposibilitatii operatorului de a se adapta noilor conditii de calitate sau cantitate.

Art. 14 În cazul în care autoritatea administratiei publice locale dorește executarea și a altor categorii de activități, acestea vor face obiectul aprobării Consiliului Local Cluj-Napoca și pot completa lista activitatilor de administrare.

Art. 15 (1) Prezentul contract poate fi reziliat de beneficiar în cazul în care operatorul nu și-a îndeplinit timp de 6 luni obligatiile contractuale cu privire la calitatea activitatilor și performantelor economico-financiare asumate.

(2) Nerespectarea dovedită de către părțile contractante a obligațiilor contractuale prevăzute în prezentul contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Partea în culpă este obligată la plata despăgubirilor conform legii.

Art. 16 Contractul este reziliat de drept în cazul în care operatorul este declarat în faliment.

CAPITOLUL X CLAUZE SPECIALE PRIVIND MENȚINEREA ECHILIBRULUI CONTRACTUAL

Art. 17 (1) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al contractului între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse prin prezentul contract.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, dacă aceasta creștere rezultă în urma unui caz de forță majoră sau caz fortuit sau a unei măsuri legislative sau dispuse de autoritatea publică.

CAPITOLUL XI FORȚA MAJORĂ

Art. 18 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător, total ori 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.

Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 15 zile lucrătoare producerea evenimentului, precum și dovada forței majore și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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

CAPITOLUL XII COMUNICĂRILE

Art. 19 Toate corespondențele sau comunicările în legătură cu prezentul contract trebuie să fie în scris și trimise la adresa de contact arătată în Capitolul I din prezentul contract.

Art. 20 Fiecare parte trebuie să anunțe în scris partea cealaltă despre schimbarea datelor de contact.

CAPITOLUL XIII ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Art. 21 Toate bunurile aferente activităților serviciului trebuie administrate de către concesionar ca un bun proprietar.

Art. 22 Concesionarul trebuie să presteze serviciul în condiții de continuitate.

Art. 23 Concesionarul va plăti toate utilitățile folosite precum și taxele și impozitele stabilite în sarcina sa, în condițiile legislației în vigoare.

CAP. XIV REZOLVAREA LITIGIILOR

Art. 24 Orice neînțelegere ivită între părți referitoare la îndeplinirea activităților, respectarea contractului sau plata redevenței va fi soluționată pe cale amiabilă iar în caz de nesoluționare, părțile se vor adresa instanței judecătorești competente material și teritorial, potrivit legii.

CAP. XV DISPOZIȚII FINALE

Art. 25 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de ambele părți.

Art. 26 Orice modificare, convenită între părți, va fi materializată prin acte adiționale care vor face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 27 La prezentul contract se anexează caietul de sarcini și regulamentul de organizare și funcționare a serviciului, inventarul bunurilor proprietatea publică aferente serviciului de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă și procesul-verbal de predare-preluare a bunurilor.

CONCEDENT/BENEFICIAR,

CONCESIONAR/OPERATOR,



HOTĂRĂRE

privind încheierea contractului de concesiune a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca și stabilirea redevenței

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință de îndată,

Examinând proiectul de hotărâre privind încheierea contractului de concesiune a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă și stabilirea redevenței - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 410218/13.11.2014 al Comisiei de negociere constituită în baza Dispoziției nr. 3211 din 6 noiembrie 2014 a Primarului municipiului Cluj-Napoca prin care se propune încheierea contractului de concesiune a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca și stabilirea redevenței;

Reținând prevederile O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, ale H.G. nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a O.G. Nr 71/2002, precum și ale Hotărârii nr. 414/3.11.2014 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

Având în vedere și avizul Serviciului Juridic-contencios;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. (4), 45 și 115 alin. (1) lit.b din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă încheierea contractului de concesiune a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă quantumul redevenței pentru concesiunea prin gestiune indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă Cluj-Napoca, după cum urmează:

a) pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj-Napoca concesionate Sălii Polivalente S.A., redevența este în sumă de 4000 euro/an.

b) pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă un procent de 0,5 % din veniturile încasate în anul anterior.

(2) Plata redevenței va fi achitată până la data de 31 ianuarie a anului următor pentru anul precedent.

Art. 3 Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Economică, Direcția Generală Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Serviciul juridic, contencios și Sala Polivalentă SA.

Președinte de ședință
jr. Ovidiu Turdean

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
jr. Aurora Bosca



**CONTRACT DE CONCESIUNE
A GESTIUNII INDIRECTE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A
DOMENIULUI PUBLIC - OBIECTIVUL SPORTIV SALA POLIVALENTĂ**

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 1-3, telefon 0264 596 030, fax _____, C.I.F. _____ Cont bancar _____ deschis la _____, în calitate de **concedent/beneficiar**,
și

S.C. SALA POLIVALENTĂ S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 5-7 cod unic de înregistrare _____, cont bancar nr. _____, deschis la Banca Transilvania Cluj reprezentata prin _____ având funcția de director general, în calitate de **concesionar/operator**,

s-a încheiat prezentul contract de concesiune a gestiunii indirecte a serviciului public de administrare a domeniului public și privat - activitatea de administrare și exploatare a obiectivului sportiv SALA POLIVALENTĂ din municipiul Cluj-Napoca.

Obiectivele concedentului sunt:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață ale utilizatorilor prin promovarea calității și eficienței acestui serviciu;
- b) ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității locale prin promovarea calității și eficienței acestui serviciu;
- c) continuitatea din punct de vedere calitativ și cantitativ în funcționarea Sălii Polivalente;
- d) adaptabilitate la cerințele beneficiarilor și gestiune pe termen lung;
- e) administrarea eficientă a infrastructurii tehnico-edilitare a Sălii Polivalente;
- f) protecția economică, juridică și socială a beneficiarilor/utilizatorilor;
- g) satisfacerea cât mai complexă a cerințelor populației, adică ale utilizatorilor Sălii Polivalente și protejarea intereselor acestora;
- f) dezvoltarea durabilă a serviciilor și a activităților sportive desfășurate în această locație.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie administrarea și exploatarea domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalentă, inclusiv dreptul și obligația de a administra și de a exploata infrastructura tehnico-edilitară aferentă. În realizarea acestui obiectiv vor fi organizate următoarele **activități**:

- a. închirierea obiectivului sportiv cluburilor și asociațiilor sportive cu caracter amator sau profesionist în vederea desfășurării antrenamentelor și a meciurilor oficiale și amicale;
- b. închirierea obiectivului sportiv persoanelor fizice sau juridice în vederea desfășurării ședințelor de antrenament sau de meciuri;
- c. închirierea și sau organizarea de evenimente culturale cum ar fi concerte, spectacole expoziții cu sau fără vânzare cu tematica diversă, conferințe etc.
- d. închirierea spațiilor cu destinație comercială.

Art. 2 Activitățile prevazute în prezentul contract sunt în conformitate cu caietul de sarcini întocmit și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 414 din 03 noiembrie 2014 și care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii.

Art. 4 În cazul în care beneficiarul nu dorește prelungirea contractului la expirarea acestuia, va anunța în scris concesionarul/operatorul cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului contractual și va demara o nouă procedură de încredințare a activităților de administrare a domeniului public conform procedurilor legale.

CAP. IV REDEVENȚA ȘI GARANȚII

Art. 5 (1) Operatorul datorează concedentului, pentru concesionarea prin gestiune indirectă a serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalenta Cluj-Napoca, o redevență anuală stabilită după cum urmează:

a) pentru bunurile aparținând domeniului public al municipiului Cluj Napoca concesionate Sălii Polivalente SA, redevența este în suma de _____;

b) pentru concesiunea serviciului public de administrare a domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalenta un procent de _____ din veniturile încasate în anul anterior.

Redevența va fi recalculată după primii trei ani de gestiune a serviciului de exploatare și administrare a obiectivului sportiv, prin adoptarea unor hotărâri ale consiliului local în acest sens.

(2) Plata redevenței se va efectua până în data de 31 ianuarie a anului următor pentru anul precedent, în contul RO22TREZ21621A300530XXXX, cu mențiunea „redevență pentru anul _____”, deschis la Banca Națională Trezoreria Cluj.

(3) Pentru neachitarea redevenței datorate la scadență, operatorul datorează majorări de întârziere/penalități/dobânzi așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului de concesiune este de 0,5%/zi de întârziere din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen se calculează pentru fiecare zi începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție 80% din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, către concedent, în contul RO17TREZ2165006XXX006924, cu mențiunea „titlu de garanție”, CUI 4305857, la Banca Națională Trezoreria Cluj.

CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 6 Obligațiile concedentului:

a) să predea concesionarului la data intrării în vigoare a contractului toate bunurile, instalațiile, echipamentele și dotările aferente întregii activități, cu inventarul existent, libere de orice sarcini, pe bază de proces-verbal de predare-preluare;

b) să pună la dispoziție concesionarului/operatorului, strategia și programele de măsuri și acțiuni privind administrarea domeniului public - obiectivul sportiv Sala Polivalenta și să-i acorde sprijin pe parcursul derulării contractului, la inițiativa acestuia de a îmbunătăți activitățile prestate, pentru toate acțiunile care nu contravin interesului creșterii calității activităților respective;

c) să faciliteze delegatului autorizarea lucrărilor și investițiilor pe domeniul public și privat, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

d) să acorde în exclusivitate concesionarului toate drepturile comerciale, legate de mediatizare, denumire și publicitate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului.

e) să ia toate măsurile pentru înlocuirea bunurilor pe care le scoate din uz, în așa fel încât să se păstreze capacitatea de a realiza serviciul public delegat;

f) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract;

g) să nu modifice în mod unilateral contractul, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

- h) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- i) să verifice periodic următoarele: serviciul public furnizat și nivelul de calitate al activităților prestate; îndeplinirea indicatorilor de performanță și aplicarea penalităților pentru neîndeplinirea acestora; menținerea echilibrului contractual; asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori; clauzele de administrare, întreținere și predare a bunurilor publice.
- j) să garanteze că va depune toate eforturile pentru a sprijini demersurile de marketing ale concesionarului pe durata contractului și că va acorda asistență acestuia, acolo unde va fi posibil, pentru a permite concesionarului să maximizeze veniturile.

Art. 7 Obligațiile concesionarului/operatorului:

- a) să obțină de la autoritățile competente avizele, acordurile și autorizațiile necesare prestării/furnizării serviciului/activității;
- b) să respecte angajamentele luate prin contractul de concesiune;
- c) să respecte prevederile Regulamentului serviciului, ale Caietului de sarcini al serviciului și ale celorlalte reglementări specifice serviciului delegat;
- d) să servească toți utilizatorii și să asigure accesul liber și nediscriminatoriu al tuturor utilizatorilor la serviciul furnizat, în condițiile legii;
- e) operatorul se obligă să execute integral operațiunile stabilite în caietul de sarcini și să realizeze indicatorii de performanță stabiliți;
- f) să furnizeze concedentului informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului public în conformitate cu clauzele contractului și cu prevederile legale în vigoare;
- g) să furnizeze o echipă de înalt profesionalism, experimentată și eficientă care să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale oferite de normele legale în vigoare;
- h) să preia de la concedent, pe bază de proces-verbal de predare-preluare, patrimoniul aferent realizării serviciului;
- i) să efectueze serviciul public conform prevederilor Regulamentului serviciului și Caietului de sarcini, în condiții de calitate și eficiență;
- j) să fundamenteze și să supună aprobării prețurile/tarifele ce vor fi utilizate pentru serviciul/activitatea de administrare a Sălii Polivalente;
- k) să nu subdelege serviciul și bunurile care fac obiectul contractului de concesiune;
- l) să plătească redevența la valoarea prevăzută și la termenul stabilit în contractul de concesiune;
- m) să ia toate măsurile necesare privind bunurile de retur, astfel încât, la încheierea contractului de concesiune, să nu fie afectată capacitatea concedentului de a realiza serviciul;
- n) să fundamenteze necesarul anual de fonduri pentru investiții din surse proprii;
- o) să propună concedentului scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului transmis, în baza legislației în vigoare;
- p) să transmită concedentului modificările de patrimoniu apărute în cursul anului, precum și situația patrimoniului public (cantitativ și valoric) la data de 31 decembrie a fiecărui an pentru înregistrarea în contabilitatea acesteia;
- r) să restituie bunurile de retur, în deplină proprietate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune;
- s) la încetarea Contractului de concesiune a gestiunii indirecte din alte cauze decât termenul, forța majoră, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent, dar nu mai mult de 90 de zile;
- ș) să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activității și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității activității;

- t) să ia măsurile necesare privind igiena, siguranța în perimetrul obiectivului sportiv Sala Polivalentă în tot timpul activității și să mențină obiectivul la standardele necesare, solicitate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;
- ŧ) să predea la încheierea contractului toată documentația tehnico-economică referitoare la serviciul gestionat, dacă este cazul;
- v) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, a activității respectiv a serviciului precum sunt: condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și protejarea patrimoniului etc.;
- x) în cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității respectiv a serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității respectiv, a serviciului public;
- y) să se conformeze tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu contractul de concesiune (obligația de declarare, obligația de plată).

CAP. VI DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 8 Concesionarul / operatorul are următoarele drepturi:

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, serviciul public respectiv activitatea care face obiectul Contractului de concesiune pentru gestiunea indirectă și să folosească toate imobilele inclusiv pentru activități comerciale legate de funcționarea obiectivului sportiv;
- b) să încaseze contravaloarea serviciului/activității prestat/prestate;
- c) să inițieze modificarea și/sau completarea contractului, în cazul modificării reglementărilor și/sau a condițiilor tehnico-economice care au stat la baza încheierii acestuia;
- d) să aplice prețul/tarifal aprobat conform legislației în vigoare;
- e) să încheie contracte de furnizare/prestare a serviciului/activității cu toți utilizatorii;
- f) să propună ajustarea și modificarea prețurilor/tarifelor;
- g) să întreprinde orice activitate prin care se îmbunătățește calitatea activităților sportive.

Art. 9 Concedentul/Consiliul Local are următoarele drepturi:

- a) de a stabili și de a aproba programele de reabilitare, extindere și modernizare a dotărilor existente, cu consultarea operatorului;
- b) de a corela cu programele de dezvoltare economico-socială a municipiului Cluj-Napoca și de amenajare a teritoriului efectuarea lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară;
- c) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor publice aferente serviciului public delegat, dacă e cazul;
- d) de a realiza investiții în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului public delegat;
- e) de a finanța realizarea de lucrări necesare serviciului public delegat;
- f) de a-și manifesta intenția de a dobândi bunurile de preluare; în termen de 30 zile de la încetarea contractului concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune sub sancțiunea decăderii;
- g) de a inspecta bunurile, activitățile și serviciul public delegat, de a verifica stadiul de realizare a eventualelor investiții, precum și modul în care este satisfăcut interesul public; de a verifica respectarea obligațiilor asumate prin contract, cu notificarea prealabilă a operatorului și în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și în Regulamentul serviciului;
- h) de a aproba structura și ajustările de tarife propuse de către delegat, în baza avizului autorității de reglementare, dacă este cazul și în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- i) de a rezilia contractul, în condițiile legii, în cazul în care operatorul nu respectă obligațiile asumate prin contractul de concesiune;
- j) de a încasa redevența datorată de operator.

CAP. VII CONTROLUL EXECUTĂRII SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC-OBIECTIVUL SPORTIV SALA POLIVALENTĂ

Art. 10 Beneficiarul/concedentul are dreptul de a urmări, controla și supraveghea modul de respectare și îndeplinire a obligațiilor contractuale, calitatea și eficiența activităților prestate în tot timpul prestației, întocmind note de constatare pe care le transmite concesionarului. Aceste note vor fi luate în considerare la întocmirea proceselor-verbale de constatare a îndeplinirii sarcinilor contractuale.

CAP. VIII PREȚURILE/TARIFELE PRACTICATE ȘI PROCEDURA DE STABILIRE, MODIFICARE SAU AJUSTARE A ACESTORA

Art. 11 Stabilirea, ajustarea și modificarea prețurilor și tarifelor se vor efectua în conformitate cu procedura de stabilire, modificare sau ajustare a prețurilor și tarifelor specifică serviciului și cu respectarea prevederilor legilor speciale. Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului de administrare a domeniului public și privat;
- b) să acopere sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

CAP. IX ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE A GESTIUNII INDIRECTE

Art. 12 La încetarea prezentului contract indiferent din ce cauze, impartirea bunurilor realizate din fondurile proprii ale concesionarului se face conform intelegerii dintre parti.

Art. 13 Modificarile survenite vor face obiectul unor negocieri cu detinatorul contractului, incetarea contractului fiind facuta numai in cazul imposibilitatii operatorului de a se adapta noilor conditii de calitate sau cantitate.

Art. 14 In cazul in care autoritatea administratiei publice locale doreste executarea si a altor categorii de activitati, acestea vor face obiectul aprobării Consiliului Local Cluj-Napoca și pot completa lista activitatilor de administrare.

Art. 15 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- 15.a. – la expirarea duratei stabilite;
- 15.b. – prin denunțarea unilaterală;
- 15.c. – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar.
- 15.d – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent.

15.a. Încetarea contractului de concesiune la expirarea duratei stabilite.

15.a.1. Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

15.a.2. În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

15.b. Încetarea contractului de concesiune prin denunțarea unilaterală.

15.b.1. Concesiunea încetează prin denunțarea unilaterală de către concedent, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Cazul de interes public se probează prin acte ale administrației publice locale sau prin Hotărâri ale Guvernului;

15.b.2. În situația prevăzută la pct.15.b.1., concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

15.b.3. Părțile vor stabili quantumul despăgubirilor datorate concesionarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

15.c. Încetarea contractului de concesiune în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, constatarea făcându-se de către organele autorizate.

15.c.1. Concesiunea se reziliează în situația în care concesionarul nu achită redevența, stabilită conform art. 5 din cap. IV, timp de doi ani succesiv.

15.c.2. În cazul prevăzute la art. 15.c.1., concedentul va putea rezilia concesiunea. Rezilierea va opera de plin drept, fără termen de grație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, iar noi părțile contractante convenim (consfințim) să revenim la situația anterioară prezentului contract fără nici o condiție, respectiv obiectivul sportiv care face obiectul concesiunii revine concedentului de plin drept, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

15.d. Încetarea contractului de concesiune în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

Art. 16 Contractul este reziliat de drept în cazul în care operatorul este declarat în faliment.

CAP. X CLAUZE SPECIALE PRIVIND MENȚINEREA ECHILIBRULUI CONTRACTUAL

Art. 17 (1) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al contractului între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse prin prezentul contract.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, dacă aceasta creștere rezultă în urma unui caz de forță majoră sau caz fortuit sau a unei măsuri legislative sau dispuse de autoritatea publică.

CAP. XI FORȚA MAJORĂ

Art. 18 (1) Concesiunea încetează la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, după verificarea celor semnalate de concesionar, de către comisia formată din reprezentanții concedentului care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forță majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(3) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților.

(4) În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

(5) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a renegocia asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat – situație verificată și constatată de comisia legal constituită – părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

CAP. XII COMUNICĂRILE

Art. 19 Toate corespondențele sau comunicările în legătură cu prezentul contract trebuie să fie în scris și trimise la adresa de contact arătată în Capitolul I din prezentul contract.

Art. 20 Fiecare parte trebuie să anunțe în scris partea cealaltă despre schimbarea datelor de contact.

CAP. XIII ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Art. 21 Toate bunurile aferente activităților serviciului trebuie administrate de către concesionar ca un bun proprietar.

Art. 22 Concesionarul trebuie să presteze serviciul în condiții de continuitate.

Art. 23 Concesionarul va plăti toate utilitățile folosite precum și taxele și impozitele stabilite în sarcina sa, în condițiile legislației în vigoare.

CAP. XIV REZOLVAREA LITIGIILOR

Art. 24 Orice neînțelegere ivită între părți referitoare la îndeplinirea activităților, respectarea contractului sau plata redevenței va fi soluționată pe cale amiabilă iar în caz de nesoluționare, părțile se vor adresa instanței judecătorești competente material și teritorial, potrivit legii.

CAP. XV DISPOZIȚII FINALE

Art. 25 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de ambele părți.

Art. 26 Orice modificare, convenită între părți, va fi materializată prin acte adiționale care vor face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 27 La prezentul contract se anexează caietul de sarcini și regulamentul de organizare și funcționare a serviciului, inventarul bunurilor proprietatea publică aferente serviciului de administrare a obiectivului sportiv Sala Polivalentă și procesul-verbal de predare-preluare a bunurilor.

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

**CONCEDENT/BENEFICIAR,
UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**prin
PRIMAR,
Emil BOC**

**CONCESIONAR/OPERATOR,
SALA POLIVALENTĂ S.A.**

**prin
DIRECTOR GENERAL,**

**DIRECTOR ECONOMIC,
Olimpia MOIGRĂDAN**

**ȘEF SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
Alina RUS**

**DIRECTOR DPMEP,
IULIA ARDEUȘ**

**DIRECȚIA TEHNICĂ
Dir. ex. Virgil PORUȚIU**

**DIRECTOR GENERAL,
Ștefania Gabriela FERENCZ**