

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de _____ cu sediul social în _____, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

NORD CONFOREST INVEST SRL [de dezvoltatorul sau investitorul privat, denumire, adresă, reprezentare], cu sediul în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Traian, nr. 77A, etaj 1, Nr. de ordine în Registrul Comertului J12/3675/07.12.2015, Cod Unic de Inregistrare: 35298962, denumit în continuare **investitor privat**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

A. *Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții _____ TERENUL _____ situat/e în Cluj-Napoca, Strada FABRICII DE CHIBRITURI, nr. 5-11, identificat prin extrasul CF nr 326675, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform certificat de urbanism nr. 4530/22.09.2017.*

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate [se vor menționa studiile care au fost întocmite și constituie cadrul negocierii, potrivit RLU referitor la procedura de restructurare] **STUDIU DE FEZABILITATE**

părțile convin următoarele:

1. **OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE**

1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat [se va detalia propunerea investitorului privat sub aspectul condițiilor de restructurare, conform RLU aferent UTR: profil funcțional, indicatori urbanistici, obiective de interes public, etc., conform solicitării scrise transmise la autoritate].

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1) Zona studiată și reglementată prin P.U.Z.–de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 este în suprafață de 1307 mp și a fost delimitată astfel:

- la est – strada Fabricii de Chibrituri;

- la nord, vest și sud – terenuri private - încadrate în UTR RiM

2) Prin P.U.Z.–de restructurare urbană - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului. Se dorește stabilirea de reglementări urbanistice pe parcela studiată, detinută de beneficiar.

3) Funcțiunea solicitată pe parcela studiată, în corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile încadrate în același UTR, RiM:

Imobil de birouri – funcțiune predominantă și funcțiuni administrative/administrarea afacerilor, financiar-bancare și servicii terțiare la nivelul parterului.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de inițiere nr. 478/31.05.2018 și avizul arhitectului – șef 1112/14.11.2019, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

[se va detalia solicitarea autorității cu privire la obiectivele de obiective de interes public, etc.]

1) **Reabilitarea zonei verzi de pe domeniul public (din profilul străzii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Garii și str. Stelutei) – pe propria cheltuială, înierbare și plantare de arbori de tipul catalpa bignonioides "nana", care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înălțime, cu tulpina scundă cu scoarta netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suporta bine tunsul și sunt rezistenți la fumul și praful din oraș și sunt arbori de obicei utilizați în design-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori).**

2) **Suprafața de teren necesară regularizării străzii Fabricii de chibrituri (48,05 mp – așa cum s-a reprezentat pe Planul de reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbracaminte asfaltică ca și str. Fabricii de chibrituri, până la recepția construcției.**

1.2.1. Conform Aviz de inițiere nr. 478/31.05.2018:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Este delimitat de strada Fabricii de chibrituri în partea de est și de UTR RiM pe celelalte laturi.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

-propus: zona mixta, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Functiune predominanta – activitati administrative, de administrarea afacerilor (cladiri de birouri, sedii societati comerciale)

3.Indicatorii urbanistici:

Pentru cladiri comune: POT max=60%, CUT max=2,8 ADC/mp

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

-accesul auto la zona de restructurare se va realiza din strada Fabricii de chibrituri;

-stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirilor;

-echiparea edilitara (retea apa-canal, electrica) va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata.

-toate investitiile vor fi suportate de beneficiari.

5. Capacitati de transport admise:

- se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R..L.U. aferent P.U.G. si normele specifice.

1.2.2. Conform Aviz Arh sef nr. 1112/14.11.2019:

Prevederi PUZ _ RLU propuse:

RiM* – teritorii urbane cu caracter mixt, cu structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- Functiune predominanta: activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (teritare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc
- Principiu de dezvoltare al terenului: dezvoltare urbanistica pe baza de masterplan/plan director ce implica utilizarea terenului unei singure parcele, in interiorul careia cladirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;
- Regim de construire: deschiz, izolat;
- Inaltimea maxima admisa: 2S+P+6E, Hmax=25 m;
- Indici urbanistici: POTmax=60%; CUTmax=2,8 ADC/mp;
- Amplasarea fata de aliniament: pe aliniament;
- Retragerea minima fata de limitele laterale: 4,50 m;
- Retragerea minima fata de limitele posterioare: 9,00 m;
- Circulatii si accese: din str. Fabricii de chibrituri;
- Stationarea autovehiculelor: in spatii specializate dispuse la subsolul cladirilor, precum si locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;
- Echiparea tehnico-edilitara: existenta, la str. Fabricii de chibrituri

Suprafata de teren necesara regularizarii strazii Fabricii de chibrituri va fi dezmembrata din parcela initiala, inscrisa in CF cu titlul de „drum” si adusa la aceeasi imbracaminte asfaltica ca si str. Fabricii de chibrituri, pana la receptia constructiei.

- 1.3. Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privința suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează:

NU ESTE CAZUL.

[aceste articole se vor detalia in functie de reglementarile urbanistice rezultate in urma studiilor cerute și avizate]

- 1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.5. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 [*se vor identifica obiectivele de interes public conform avizului arhitectului-șef, de a căror realizare a fost condiționată autorizarea investițiilor pe parcele*] vor fi finalizate anterior recepționării investițiilor de pe parcela, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. 1112/14.11.2019, și anume:
- 1) Reabilitarea zonei verzi de pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Garii și str. Stelutei) – pe propria cheltuială, înierbare și plantare de arbori de tipul catalpa bignonioides "nana", care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înalțime, cu tulpina scundă cu scoarta netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suporta bine tunsul și sunt rezistenți la fum și praful din oras și sunt arbori de obicei utilizați în design-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori).**
- 2) Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de chibrituri (48,05 mp – așa cum s-a reprezentat pe Planul de reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbracaminte asfaltică ca și str. Fabricii de chibrituri, până la recepția construcției.**
- 1.6. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.7. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.5, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garantiile de buna executie pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de *[se va completa conform datelor și parametrilor economici/financiari rezultați din studiul de fezabilitate]*

30.000,00 lei + TVA.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr. 1112/14.11.2019.

[această clauză se va stabili în funcție de rezultatul negocierilor și de studiul de fezabilitate; de la caz la caz, se va agreea distribuirea volumului de investiții între investitorul privat și autoritatea publică].

4. ALTE CLAUCZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între **NORD CONFOREST INVEST SRL**

prin reprezentant legal **ASCHILEAN ANDREA-BIANCA**



_____ Municipiul Cluj-Napoca și **Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca**

prin _reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Arhitect Șef, Daniel Pop _____

Direcția urbanism, director executiv Corina Ciuban _____

Biroul strategii urbane, șef birou Andreea Mureșan _____

A blue ink signature is written over the line corresponding to the role of "șef birou Andreea Mureșan".

