

# ANEXA 1 LA HOT....

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 str.Motilor nr.3, Cluj-Napoca, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**

și

**SC LIBERTY TECHNOLOGY PARK SRL**, identificata prin CUI 201853 si nr. inreg. Reg.Comertului Cluj J12/46/1.02.1991, reprezentata de administrator, dl. Emilian Balan, cu sediul social in Cluj-Napoca, str. Gării, nr. 21, jud. Cluj, Romania, 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 situat în Cluj-Napoca, Str. Gării, nr. 21, identificat prin extrasul CF nr 261797, 280191, 278827, 280158, 260151, 267798, 257674, 270442 , 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. 617/ 16.02.2018 si Certificat de Urbanism 3801/03.08.2017

**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 părțile convin următoarele:

## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat :

Profil funcțional : teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

Indicatori urbanistici :

- pentru clădirile comune – POT max = 60% ; CUT max=2,8;
- pentru nivelele cu destinație locuire Aria Construită maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcele comune, respectiv Aria Construită = 50% St pentru parcele colț;

Dotari de interes public:

-conform avizului de oportunitate 111/06.03.2019 și a avizului Arhitectului Șef nr 40 din 20.02.2020 și completarea Avizul nr. 166/15.06.2020, următoarele dotari de interes public se afla sau se vor afla pe proprietate :

- dotari de interes public pentru comerț-servicii,
- spații verzi amenajate cu acces public nelimitat,
- loc de joacă pentru copii și parc,
- două stații de biciclete,
- grădinița privată, în clădire independentă, cu acces din strada Oașului Fundătură:

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de oportunitate 111/06.03.2019, avizul arhitectului – șef nr. 40 din 20.02.2020 și Avizul nr. 166/15.06.2020 cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice, **ce vor fi preluate în patrimoniul Municipiului prin donație:**

Se vor realiza pe cheltuielile investitorului următoarele obiective de interes public:

-două stații de biciclete publice "Cluj Bike" ce vor fi preluate cu titlu gratuit în patrimoniul Autorității Publice anterior recepției corpului A;(lotul 5).

- amenajarea unui teren de 1800 mp cu acces direct din str. Oașului Fundătură, ca spațiu verde cu loc de joacă pentru copii, ce va fi preluat cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului, anterior recepției ultimului corp de clădire al ansamblului propus (corpul A). Amenajarea se va realiza în baza unui proiect de specialitate, avizat și va consta în loc de joacă pentru copii cu dotări specifice, zona de fitness în aer liber, mobilier urban, alei pietonale, amenajare peisajeră cu gazon, arbori și arbuști de talie mică și medie. Amenajarea se va realiza în baza unui proiect de specialitate supus avizării.

*Zona de relaxare*

- se vor planta arbori cu talie medie, având circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet, în fața clădirii E (clădire existentă) situată pe str. Gării nr. 21 conform planșei de mobilare – concept propunere, până la finalul anului 2020.



- se va moderniza stația de autobuz de pe str. Oașului. Termenul de realizare este de maxim 12 luni de la data obținerii Autorizației de construire pentru modernizarea stație de autobuz, dar nu mai târziu de recepția ultimului corp de clădire din ansamblu (Corpul A).

- 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, conform Plan Situație juridica atasat:
- 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 ce vor fi preluate în patrimoniul Municipiului, conform termenelor specificate la articolul 1.2.
- 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. 1.2., 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 agreate .

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 garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

## 3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de **cca 1.000 lei / mp**

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr 40 din 20.02.2020, și completarea la Aviz nr. 166/15.06.2020

## 4. ALTE CLAUCZE:

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

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

**Încheiat în data de 22.06.2020**

**între**

**SC LIBERTY TECHNOLOGY PARK SRL**

prin reprezentant **Emilian Balan**

si



---

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

prin reprezentant \_\_\_\_\_