

1-138 p.

11/20.01.2021

HOTĂRÂRE

privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369 din 13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 26883/1/13.01.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 27054/45/13.01.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 306 alin. 3, ale art. 307 alin. 5, ale art. 355, ale art. 362 alin. 1 și 3 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4., art. 10. a. 2. din Contractul de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995, ale art. 7 alin. 3 din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind Regulamentul de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, ale adresei nr. 593375/451/12.12.2018, ale Actului nr. 134649/45 din 8.03.2019 privind acordul de voință al concesionarului de prelungire al contractului, ale **Raportului de evaluare nr. NCV 5835/10.12.2020 privind imobilul-teren în suprafață de 28 mp.**, ale adresei nr. 626509/451/21.12.2020 și ale Actului nr. 637872/45 din 31.12.2020 privind acordul de voință al concesionarului cu privire la perioada de prelungire de 12 ani și 6 luni și stabilirea redevenței anuale de 4.854 lei, respectiv a redevenței totale de 60.675 lei;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă prelungirea cu 12 ani și 6 luni a duratei concesiunii Contractului nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale.

(2) Se aprobă valoarea totală a redevenței corespunzătoare perioadei de prelungire prevăzute la alin. 1 în sumă de 60.675 lei, respectiv 4.854 lei/an.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369 din 13.12.1995, astfel
cum acesta a fost modificat prin acte adiționale

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, prin Hotărârea nr. 160 din 13 iulie 1995, a aprobat concesiunea, prin încredințare directă, pe o perioadă de 25 ani, a terenului în suprafață de 28 mp., pe care este amplasat un spațiu comercial, în favoarea S.N.C. „LUJERDEAN&DORDEA”.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 160/1995 s-a procedat la întocmirea Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995.

Amplasamentul a fost predat către concesionar, prin Procesul verbal de predare-primire nr. 37368 la data de 13.12.1995.

Prin Hotărârea nr. 125/2005 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a modificat Hotărârea nr. 160/1995 și s-a însușit expertiza tehnică de dezmembrare a terenului obiect al concesiunii, terenul fiind înscris în C.F. nr. 157766, cu nr. topo. 24038/2.

Hotărârea a fost materializată prin încheierea Actului adițional nr. 1/14173/42 din 28.02.2005 al Contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995.

Ulterior, urmare a înstrăinărilor succesive, în baza Hotărârii nr. 853/2017 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a încheiat Actul adițional nr. 3/481950/451/23.10.2017 al Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 cu doamna Motocu Laura.

Raportat la prevederile din contractul de concesiune, problematica termenului concesiunii este reglementată în sensul că:

Art. 3. „Durata concesiunii este de 25 ani începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale”.

Art. 4. „Partea întâi (concedent) va comunica părții a doua (concesionar) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii”.

Respectiv, Art. 10. a. 2. „În situația în care la termenul stabilit în art. 4, vor opera alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, cele două părți contractante vor putea negocia și stabili alte condiții de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.”.

Astfel, în vederea asigurării predictibilității actului administrativ, prin actul nr. 593375/451/12.12.2018, s-a transmis doamnei Motocu Laura poziția autorității locale privind problematica termenului concesiunii, punându-i-se în vedere să comunice punctul său de vedere asupra încetării/neîncetării concesiunii.

Ca răspuns, prin adresa înregistrată sub nr. 134649/45/8.03.2019, doamna Motocu Laura, își exprimă ferm consimțământul în vederea continuării (prelungirea) în condițiile contractuale, al Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995.

Pe cale de consecință, durata pentru care se propune prelungirea termenului contractului de concesiune este de 12 ani și 6 luni (jumătate din perioada inițială).

Din perspectiva redevenței, precizez faptul că a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV 5835/10.12.2020 privind valoarea de piață a terenului ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit căruia aceasta este de 121.350 lei.

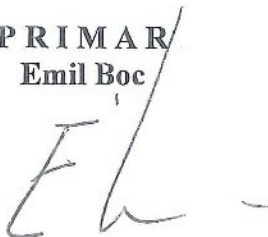
Astfel, raportat la prevederile art. 307 alin. 4 și 5 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, suma totală de plată a redevenței este de 121.350 lei ce trebuie recuperată în 25 de ani, ceea ce conduce la o redevență anuală de 4.854 lei, iar pe cale de consecință valoarea totală a redevenței corespunzătoare perioadei de prelungire (12 ani și 6 luni) este de 60.675 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Pe cale de consecință, prin adresa nr. 626509/451/21.12.2020, s-a transmis doamnei Motocu Laura poziția autorității locale cu privire la perioada de prelungire de 12 ani și 6 luni, stabilirea redevenței anuale de 4.854 lei, respectiv a redevenței totale de 60.675 lei, solicitând ca în termen de 15 zile de la primire, să-și transmită poziția față de acestea.

Astfel, prin Act nr. 637872/45 din 31.12.2020 doamna Motocu Laura transmite acordul cu privire la perioada de prelungire de 12 ani și 6 luni, stabilirea redevenței anuale de 4.854 lei, respectiv a redevenței totale de 60.675 lei.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369 din 13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale.

PRIMAR
Emil Boc



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 27054/45/13.01.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369 din 13.12.1995, astfel
cum acesta a fost modificat prin acte adiționale

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 26883 din data de 13.01.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369 din 13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII, DIRECȚIA
ECONOMICĂ ȘI DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, în baza Hotărârii nr. 160/13.07.1995 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a aprobat concesiunea, prin încredințare directă, pe o perioadă de 25 ani, a terenului în suprafață de 28 mp., pe care este amplasat un spațiu comercial, în favoarea S.N.C. „LUJERDEAN&DORDEA”.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 160/1995, s-a procedat la întocmirea Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995.

Amplasamentul a fost predat către concesionar, prin Procesul verbal de predare-primire nr. 37368 la data de 13.12.1995.

Prin Hotărârea nr. 125/2005 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a modificat Hotărârea nr. 160/1995 și s-a însușit expertiza tehnică de dezmembrare a terenului obiect al concesiunii, terenul fiind înscris în C.F. nr. 157766, cu nr. topo. 24038/2.

Hotărârea a fost materializată prin încheierea Actului adițional nr. 1/14173/42 din 28.02.2005 al Contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995.

Ulterior, urmare a înstrăinărilor succesive, în baza Hotărârii nr. 853/2017 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a încheiat Actul adițional nr. 3/481950/451/23.10.2017 al Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 cu doamna Motocu Laura.

Raportat la prevederile din contractul de concesiune, problematica termenului concesiunii este reglementată în sensul că:

Art. 3. „Durata concesiunii este de 25 ani începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale”.

Art. 4. „Partea întâi (concedent) va comunica părții a doua (concesionar) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii”.

Respectiv, Art. 10. a. 2. „În situația în care la termenul stabilit în art. 4, vor opera alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, cele două părți contractante vor putea negocia și stabili alte condiții de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.”.

Potrivit prevederilor art. 7 alin. 3 din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Astfel, în vederea asigurării predictibilității actului administrativ, prin actul nr. 593375/451/12.12.2018, urmare a Referatului nr. 251543/451/23.05.2018, s-a transmis doamnei Motocu Laura poziția autorității locale privind problematica termenului concesiunii cu indicarea perioadei de prelungire respectiv jumătate din perioada inițială și a condițiilor contractuale, punându-i-se în vedere să comunice punctul său de vedere asupra încetării/neîncetării concesiunii.

Ca răspuns, prin adresa înregistrată sub nr. 134649/45/8.03.2019, doamna Motocu Laura, își exprimă ferm consimțământul în vederea continuării (prelungirea) în condițiile contractuale, al Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995.

Pe cale de consecință, în vederea stabilirii taxei de concesiune a fost comandat raportul de evaluare privind obiectul concesiunii, respectiv al terenului în suprafață de 28 mp., conform căruia valoarea terenului este de 24.900 EURO - 889 EURO/mp., respectiv 121.350 lei

Ca urmare a comunicării raportului de evaluare, la data de 31.12.2020, prin act nr. 637872/45, doamna Motocu Laura transmite acordul cu privire la perioada de prelungire de 12 ani și 6 luni și respectiv cu privire la valoarea concesiunii corespunzătoare perioadei de prelungire.

La acest moment Codul administrativ reglementează prin art. 306 alin. 3, următoarele „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”.

Cu privire la problematica prelungirii, arătăm faptul că autoritatea locală în calitate de concedent, și-a exprimat intenția de prelungire a termenului concesiunii în conformitate cu act nr. 593375/451/12.12.2018, iar doamna Motocu Laura în calitate de concesionar a confirmat intenția de prelungire prin act nr. 134649/45/8.03.2019, respectiv act nr. 637872/45/31.12.2020.

Astfel, procedurile administrative au fost demarate atât în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, valabilă la data notificării, cât și ale O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, fiind comandate și rapoarte de evaluare care să reflecte valoarea imobilelor la data anterioară expirării.

Potrivit prevederilor art. 56 alin (1) din Hotărârea de Guvern nr. 168 din 14 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, valabile la data notificării în condițiile art. 4 din contractul de concesiune „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”.

Așa cum reiese din cele de mai sus, părțile contractuale au convenit în scris la prelungirea termenului concesiunii, pe cale de consecință, durata pentru care se propune prelungirea termenului contractului de concesiune este de 12 ani și 6 luni (jumătate din perioada inițială de 25 de ani), în condițiile mai jos redate.

Din perspectiva redevenței, precizăm faptul că a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV 5835/10.12.2020 privind valoarea de piață a terenului în suprafață de 28 mp., situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, județul Cluj, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), cu nr. cad. 6663 (nr. topo. 24038/2) potrivit căruia valoarea de piață este de 24.900 EUR = 121.350 lei, la un curs de schimb valutar la data evaluării de 4,8735 lei/euro, respectiv 889,28 euro/m.p.

Cu privire la veniturile generate de concesiune, arătăm că prețul concesiunii a fost stabilit în 1995 la suma de 5 RON/mp., rezultând o redevență totală 140 RON, indexabilă cu rata inflației, pentru anul 2020 valoarea anuală a redevenței a fost de 229,53 lei. Conform evaluării întocmite, pentru perioada de prelungire, prețul concesiunii stabilit în baza raportului de evaluare și însușit de către doamna Motocu Laura este de 4.334 lei/mp., astfel valoarea totală a redevenței corespunzătoare perioadei de prelungire (12 ani și 6 luni) este de 60.675 lei, astfel încât creșterea pe metru pătrat este de 86.680%.

Astfel, raportat la prevederile art. 307 alin. 4 și 5 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, suma totală de plată a redevenței este de 121.350 lei ce trebuie recuperată în 25 de ani, conduce la o redevență anuală de 4.854 lei, iar pe cale de consecință valoarea totală a redevenței corespunzătoare perioadei de prelungire (12 ani și 6 luni) este de 60.675 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Celelalte clauze privind obligațiile concesionarului se mențin.

De asemenea, se menține obligația concesionarului ca la termenul de încetare a concesiunii să predea terenul, respectiv bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini.

Astfel, raportat la prevederile contractului, respectiv la notificarea autorității locale nr. 593375/451/12.12.2018, cu privire la prelungirea termenului contractului și a condițiilor acestuia însușite de către concesionar, prin actele nr. 134649/45/8.03.2019 și act nr. 637872/45/31.12.2020 prin faptul că părțile au convenit în scris la prelungirea contractului, proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de concesiune îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă economică, menționăm faptul că, la data prezentului, obligația concesionarului privind taxa de concesiune aferentă Contractului de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 a fost achitată. Menționăm faptul că redevența anuală actualizată aferentă anului 2020 este de 229,53 lei. Astfel, din punct de vedere economic, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „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. 306 alin. 3, potrivit căroră „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”;

Art. 307 alin. 5, potrivit căroră:

„(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii”;

Art. 355, potrivit căreia „Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel”;

Art. 362 alin. 1, 3, potrivit căreia:

„(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător”.

Contractul de concesiune nr. 37369/13.12.1995, astfel cum a fost modificat prin acte adiționale

Art. 4. „Partea întâi (concedent) va comunica părții a doua (concesionar) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii”.

Art. 10. a. 2. „În situația în care la termenul stabilit în Art. 4, vor opera alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, cele două părți contractante vor putea negocia și stabili alte condiții de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.”

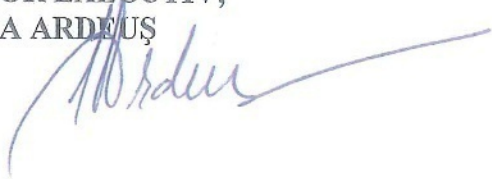
Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, în vigoare la momentul începerii demersurilor de prelungire a contractului.

Art. 7 alin. 3 „Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților”.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art. 129 alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 306 alin. 3, ale art. 307 alin. 5, ale art. 355, ale art. 362 alin. 1 și 3 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 17, art. 22 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, ale art. 3, art. 4., art. 10. a. 2. din Contractul de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995, ale art. 7 alin. 3 din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind Regulamentul de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, ale adresei nr. 593375/451/12.12.2018, ale Actului nr. 134649/45 din 8.03.2019 privind acordul de voință al concesionarului de prelungire al contractului, ale Raportului de evaluare nr. NCV 5835/10.12.2020 privind imobilul-teren în suprafață de 28 mp., ale adresei nr. 626509/451/21.12.2020 și ale Actului nr. 637872/45 din 31.12.2020 privind acordul de voință al concesionarului cu privire la perioada de prelungire de 12 ani și 6 luni, stabilirea redevenței anuale de 4.854 lei, respectiv a redevenței totale de 60.675 lei, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea duratei concesiunii Contractului nr. 37369 din 13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, pe o perioadă de 12 ani și 6 luni, cu stabilirea valorii totale a redevenței în sumă de 60.675 lei, respectiv 4.854 lei/an, îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**



**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**

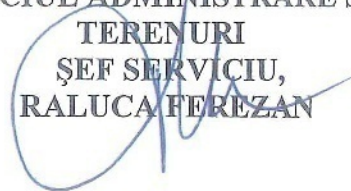


13.01.2021.

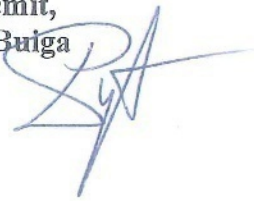
**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**



**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN**



**Întocmit,
Petru Buiga**



NR. raport NCV 5835 / 10.12.2020

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

TEREN INTRAVILAN
Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Strada Pasteur, nr. 74, cod poștal 400335



Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL
MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ
PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL
MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ
PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Evaluator: SC NEOCONSULT VALUATION SRL
membru corporativ ANEVAR

- Decembrie 2020 -



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION și al PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Solicitant	PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Data evaluării	09.12.2020
Data inspecției	03.12.2020
Tipul proprietății	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Pasteur, nr. 74, jud. Cluj
Proprietar	STATUL ROMÂN
Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Număr cadastral	CAD: 6663 Top: 24038/2
Număr Carte Funciară	267745
Lista actelor de proprietate	Extras de carte funciară nr. 267745 Cluj-Napoca – teren Extras de carte funciară nr. 267745-C1 Cluj-Napoca – spațiu comercial Contract de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 Act adițional nr. 3 / 22.01.2018 la contract de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 Autorizație de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992 Plan amplasament Schițe
Situația / utilizarea actuală a imobilului	TEREN INTRAVILAN - Teren construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992 Contract de concesiune
Suprafețe (mp)	28 mp
Obiectul evaluării – Descriere juridică (conform documente de proprietate):	

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe
A1	267745 Cluj-Napoca	CAD: 6663 Top: 24038/2	TEREN INTRAVILAN	STATUL ROMÂN	28 mp
*) Teren cu drept de concesiune, în favoarea MOTOCU LAURA, cotă actuală 1/1					

Amplasarea terenului în cartierul Zorilor, în imediata vecinătate a P-ței Zorilor, pe str. Pasteur nr. 74, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Amplasamentul este materializat printr-un TEREN INTRAVILAN în suprafață totală de 28 mp construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992 cu regim de înălțime de la P, corp extindere spațiu situat la parterul unui bloc de locuințe, înălțime corp 3,20 m.

Locația și dispunerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare comercială, utilizare prezentă.

Amplasamentul are acces direct la drum public, asfaltat, respectiv str. Pasteur, acces latură sudică.

Anul construirii (anul PIF)	-
Tip imobil aparținător	-
Descriere imobil	-
Deschidere la stradă	Str. Pasteur drum public
Utilități edilitare existente (atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru zonă)	Instalații și dotări DA electrice
	Instalații și dotari DA încălzire
	Instalații și dotări DA alimentare cu apă
	Instalații și dotări DA alimentare cu gaze
	Canalizare DA
Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect normal, utilități complete. TEREN INTRAVILAN în suprafață totală de 28 mp construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992
Gradul de finalizare al construcției	-

Valoarea costurilor de finalizare a -
construcției

Gradul de lichiditate -

Abordari in evaluare (nr. și S-a aplicat abordarea de evaluare: abordarea prin
descriere): venit-metoda extracției.

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII: 24.900 EUR 121.350 LEI

Valoarea unitară proprietatea 889 EUR/MP 4.334 LEI/MP

(Valoarea nu este afectată de TVA)

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR) 4.8735 lei/euro



Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ Nr. 16441

Evaluator autorizat ANEVAR LEI, ESTI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



14

CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII	2
PARTEA II –TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
SUBIECTUL EVALUĂRII	7
SCOPUL EVALUĂRII.....	7
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE).....	7
INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI	8
UTILIZAREA EVALUĂRII	8
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	9
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR	9
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE.....	10
MONEDA RAPORTULUI	10
IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	10
CLAUZA DE NEPUBLICARE	13
ABATERI DE LA STANDARDE	13
UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	13
PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR.....	14
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE	14
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.....	14
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI.....	17
RISCURI DE MEDIU: NU ESTE CAZUL.....	18
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR. SUPRAFEȚELE CONSTRUCȚIILOR.....	18
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	20
PIAȚA IMOBILIARĂ	20
CEREREA	24
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR.....	26
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	26
EVALUAREA TERENULUI	26
PARTEA A V-A - ANEXE	32
PREZENTAREA EVALUATORULUI	64

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardele de Evaluare ANEVAR.
- evaluatorul a respectat Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei Neoconsult Valuation SRL.



Marius Sufana

Evaluator:

Marius Sufana
MARIUS SUFANA MAA

Evaluator autorizat ANEVAR - EI, EPI

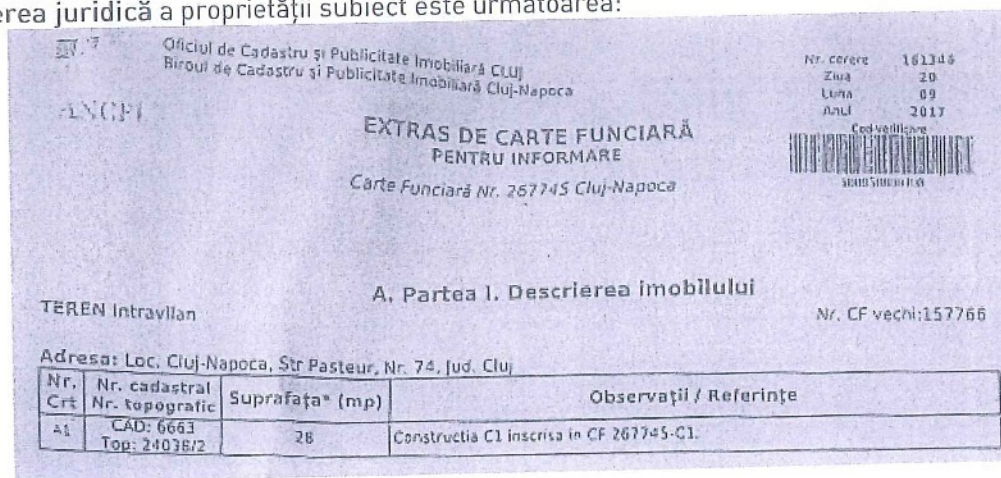
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

PARTEA II - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Subiectul Evaluării

Proprietate "TEREN INTRAVILAN" - Teren construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992
 Terenul este situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Pasteur, nr. 74, Jud. Cluj.

Descrierea juridică a proprietății subiect este următoarea:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE
 Carte Funciară Nr. 267745 Cluj-Napoca

Nr. cerere 161345
 Ziua 20
 Luna 09
 Anul 2017

Cad. val. Cluj-Napoca

TEREN intravilan A, Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi: 157766

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Pasteur, Nr. 74, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6663 Top: 24038/2	28	Construcția C1 înscrisă în CF 267745-C1.

Proprietatea este compusă din:

- Teren intravilan în proprietate în suprafață de 28 mp;
 - o conform descriere juridică (conform CF):

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe
A1	267745 Cluj-Napoca	CAD: 6663 Top: 24038/2	TEREN INTRAVILAN	STATUL ROMÂN	28 mp

*) Teren cu drept de concesiune, în favoarea MOTOCU LAURA, cotă actuală 1/1

Scopul Evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU (destinatarul lucrării) privind valoarea de piață a proprietății analizate. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

Drepturi De Proprietate (Conform documente avute la dispoziție)

S-a evaluat dreptul de proprietate integral/absolut asupra proprietății ce face obiectul evaluării, al proprietarului STATUL ROMÂN, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat ca integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini, litigii sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție date sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate); nu se cunosc închirieri sau alte aspecte care să greveze dreptul de proprietate.

Inscrieri Privitoare La Sarcini

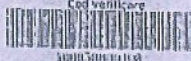
Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară cu nr. 267745 Cluj-Napoca pentru teren eliberat la data de 20.09.2017 anexat prezentului, din care s-au extras datele prezentate. Conform acestuia proprietatea este întăbulată, drept de concesiune în favoarea MOTOCU LAURA, cotă actuală 1/1.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

ANCFI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE
 Carte Funciară Nr. 267745 Cluj-Napoca

Nr. Cerere 161346
 Ziua 20
 Luna 09
 Anul 2017

Cod verificare


A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi: 157766

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Pasteur, Nr. 74, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6663 Top: 24036/2	28	Construcția C1 înscrisă în CF 267745-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16609 / 08/05/2006	
Sentința Civilă nr. 843/2006 emisă de Judecătoria Cluj (dosar 18919 din 2005);	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN	
OBSCURATI: (proveniență din conversia CF 157766)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
58554 / 06/04/2017	
Act Notarial nr. contract de donație nr. 660, din 05/04/2017 emis de Buda Liliana;	
CS Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuală 1/1	A1
1) MOTOCU LAURA	

Pentru estimarea valorii proprietatii aceasta a fost considerata liberă de sarcini.

Utilizarea Evaluării

Estimarea valorii pentru informarea clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU.

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor- în vigoare la data evaluării, respectiv:

Baza de evaluare: Standarde de evaluare ANEVAR 2020

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare a urmărit estimarea *valorii de piață*. Conform SEV (100 - Cadru general și 104 - Tipuri ale valorii), *valoarea de piață* este definită astfel:

- ✓ *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:

- extras de carte funciară teren
- autorizație de construire imobil spațiu comercial
- contract de concesiune teren
- act aditional la contract de concesiune teren
- plan amplasament
- schițe

Documentele avute la dispozitie, în baza cărora s-a efectuat evaluarea sunt cele anexate prezentului.

Amploarea Investițiilor

Investițiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piață (tranzacții și oferte, costuri, chirii, yeld-uri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;

- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților;

Informații Și Surse De Informații Utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării
- Suprafețe preluate din documentele de proprietate/datele disponibile
- Istoricul proprietății

B. Informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției

- Caracteristici fizice
- Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
- Funcționalitatea proprietății, nivelul cheltuielilor de întreținere

C. Informații la care are acces evaluatorul

- Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a cailor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
- Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc
- Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare
- Standardele de evaluare ANEVAR în vigoare
- Proprietăți similare evaluate în trecut
- Tranzacții istorice pe piața specifică
- Proprietăți similare expuse pe piață, verificate telefonic

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,8735 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

Ipoteze Și Ipoteze Speciale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Valoarea opinată în prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată și este necesară refacerea lucrării.

Ipoteze în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate avizele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății; dimensiunile au fost preluate din planurile și documentele puse la dispoziție de către solicitant; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații, toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul/beneficiarul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant/beneficiar;

Ipoteze speciale:

- Evaluarea proprietății imobiliare de tip „TEREN INTRAVILAN”, situată în mun. Cluj-Napoca, str. Pasteur, nr. 74, jud. Cluj, înscris în extrasul de carte funciară cu nr. 267745 Cluj-Napoca s-a realizat conform situației regăsite în teren și anume - Teren construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992

Cele prezentate și enumerate mai sus precum și toate aspectele prezentate în cadrul raportului sunt considerate relevante și obiective de către evaluator, iar în cazul apariției oricărei situații diferite de cele prezentate și luate în considerare se impune reanalizarea și refacerea lucrării prin punerea la dispoziția evaluatorului de date, informații și documente suplimentare relevante, evaluatorul neasumându-și răspunderea pentru situațiile neluate în calcul.

Responsabilitatea Față De Terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Abateri De La Standarde

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare adoptate și recunoscute de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv a raportului de evaluare întocmit de noi, SC NEOCONSULT VALUATION SRL - membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

În lucrarea de față, nu au fost necesare devieri de la standarde.

Utilizatori desemnați

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

Proprietatea supusă evaluării este descrisă conform CF și documentel legale după cum urmează:

- Adresa: Loc. Cluj-Napoca, str. Pasteur, nr. 74, Jud. Cluj.
- Proprietar: STATUL ROMÂN
- Teren intravilan în proprietate în suprafață de 28 mp;
- Teren construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992 cu regim de înălțime de la P, corp extindere spațiu situat la parterul unui bloc de locuințe, înălțime corp 3,20 m.

Dreptul de proprietate evaluat

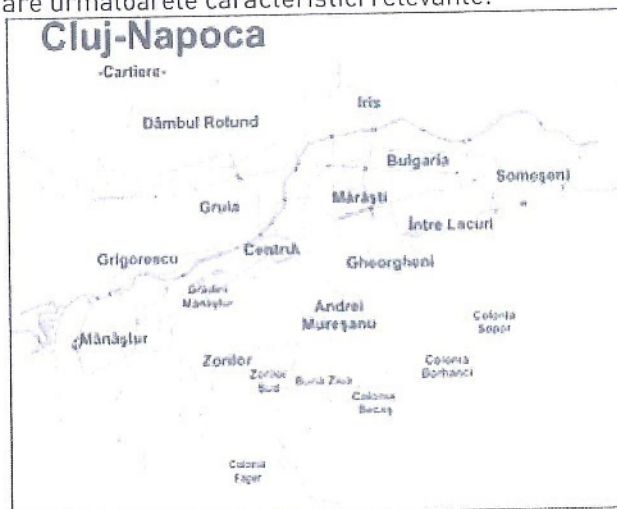
A fost evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate); nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

Date privind zona, vecinătățile și localizarea.

Municipiul Cluj-Napoca are următoarele caracteristici relevante:



- Municipiul Cluj-Napoca este unul din marile orașe din România, recunoscut ca fiind unul dintre cele mai importante centre academice, culturale și industriale din România. Orașul este situat în centrul Transilvaniei și are conexiuni cu mari orașe din România și din Europa, atât pe șosea, feroviar cât și prin intermediul aeroportului din Cluj-Napoca.
- În ultimii ani, în municipiul Cluj-Napoca au fost atrași un număr tot mai mare de locuitori datorită dezvoltării economice accentuate a municipiului. Numărul mare de investitori străini care au deschis filiale în Cluj-Napoca au atras specialiști din zone limitrofe a județului Cluj și

nu numai. Având în vedere potențialul de creștere economică a orașului Cluj-Napoca (se află în topul orașelor cu cel mai ridicat nivel de trai din România) se remarcă o tendință de creștere a populației municipiului Cluj-Napoca.

- Este cel mai important centru economic, social și cultural din Transilvania, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei, aspect datorat următoarelor puncte tari ale acestuia: Este situat în zona centrală a Transilvaniei, având acces la magistrala feroviară 300 București-Oradea, la drumurile europene E60, E81, la Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj. De asemenea, este un important centru universitar al regiunii. Acest aspect este evidențiat de resursele culturale, educaționale și de cercetare oferite de universități de prestigiu precum Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie; Dispune de forță de muncă înalt calificată;
- Conform celor mai recente date publicate de Direcția Județeană de Statistică Cluj, efectivul salariaților din județul Cluj la începutul anului 2016 depășea 220 de mii de persoane. Municipiul Cluj-Napoca este considerat ca fiind orașul situat în top trei câștiguri salariale, salariul mediu net depășește 2200 de lei.
- Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel sectorul Comerț ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în domenii precum cel bancar, auto, IT, telecomunicații, comerț cu amănuntul și cu ridicata etc.
- Cluj-Napoca apare ca un nod important în domeniul Business Process Outsourcing. De asemenea, în domeniul IT municipiul Cluj-Napoca are un potențial semnificativ, în principal datorită celor peste 5000 de specialiști, absolvenți ai universităților de top: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca și Universitatea Babeș – Bolyai.
- În Cluj-Napoca și-au stabilit centrul de activitate instituții și companii care contribuie la dezvoltarea economică a orașului și a întregii regiuni. Printre investitorii principali în Cluj Napoca se numără: Emerson, Bosch, De'Longhi, Office Depot, Genpact, Endava, companii multinaționale de audit (Big Four), E-ON, Napolact, Bombardier. Avantajele de care dispune municipiul Cluj-Napoca și care îl fac o atracție pentru investitori sunt: forța de muncă înalt calificată, poziția geografică, acces facil spre numeroase destinații din întreaga lume prin intermediul Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj
- Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sânnicoară, zona industrială Baci și parcul industrial Tetarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tetarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tetarom III (ce reprezintă punctul de lucru pentru companiile De'Longhi, Bosch, Karl Heinz Dietrich și Imperial – parc fotovoltaic) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj, la care se adaugă zona Florești – Gilău ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.
- Cea mai mare parte din activitatea comercială se realizează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca. În Cluj-Napoca, zona centrală și ultracentrală este căutată mai ales de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Cea mai căutată stradă este strada Memorandumului unde chiria este peste media zonei ultracentrale.

Aici operează companii din domeniul farmaceutic, magazine cu produse de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii și mari.

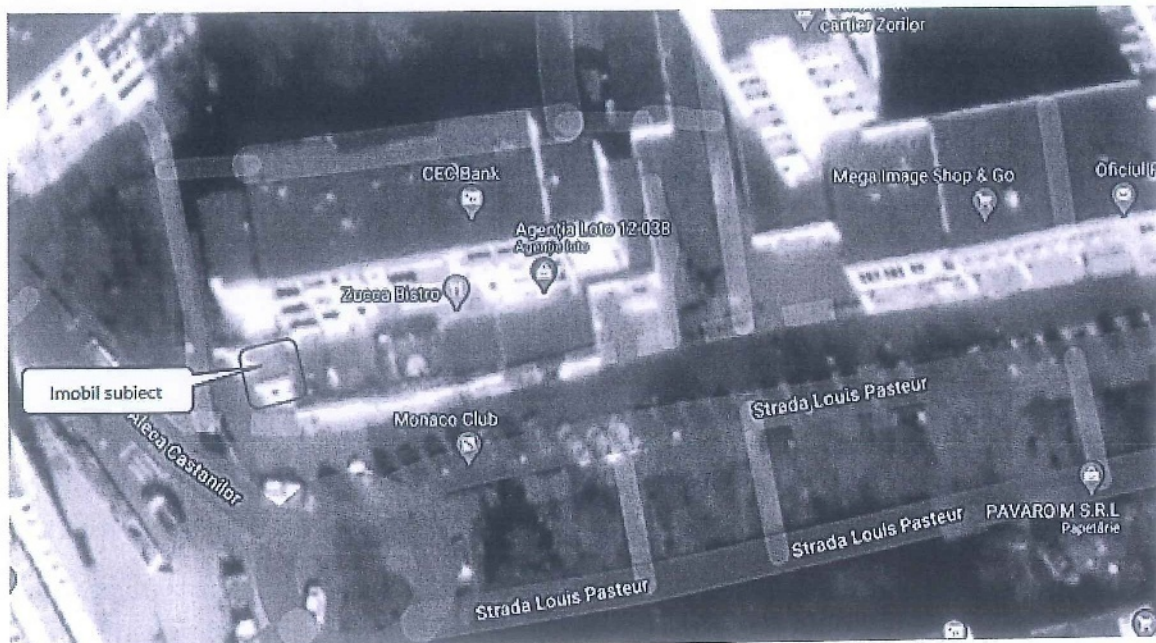
Cartierul Zorilor, amplasat în partea de sud pe direcția de ieșire spre Turda are ca principale limite str. B. P. Hașdeu și str. Ceahlău (nord), Calea Turzii (est), str. Mikó Imre și str. M. Eliade (sud), str. Gh. Dima (vest). Locuințele au un caracter mixt, compuse din blocuri de locuințe și vile individuale. Principalele artere de circulație sunt str. Observatorului, str. Zorilor și str. L. Pasteur. Găzduiește complexul studentesc Observator și se învecinează cu complexul studentesc Hașdeu. După anul 1990 a avut loc dezvoltarea spațiilor de birouri, a zonelor comerciale, precum și densificarea construcțiilor cu caracter rezidențial. A rămas în continuare unul dintre cele mai bine cotate cartiere, în pofida aglomerării din ultimii ani.

Amplasarea terenului în cartierul Zorilor, în imediata vecinătate a P-ței Zorilor, pe str. Pasteur nr. 74, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Locația și dispunerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare comercială, utilizare prezentă.

Localizarea proprietății la nivelul zonei și orașului este prezentată după cum urmează:





Sursă: <https://www.google.ro/maps/>

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

- Terenul este situat în cartierul Zorilor, pe str. Pasteur, nr. 74.
- Din punct de vedere economic, zona este una dezvoltată, mixtă, rezidențial/administrativă/comercială.

Descrierea proprietății evaluate

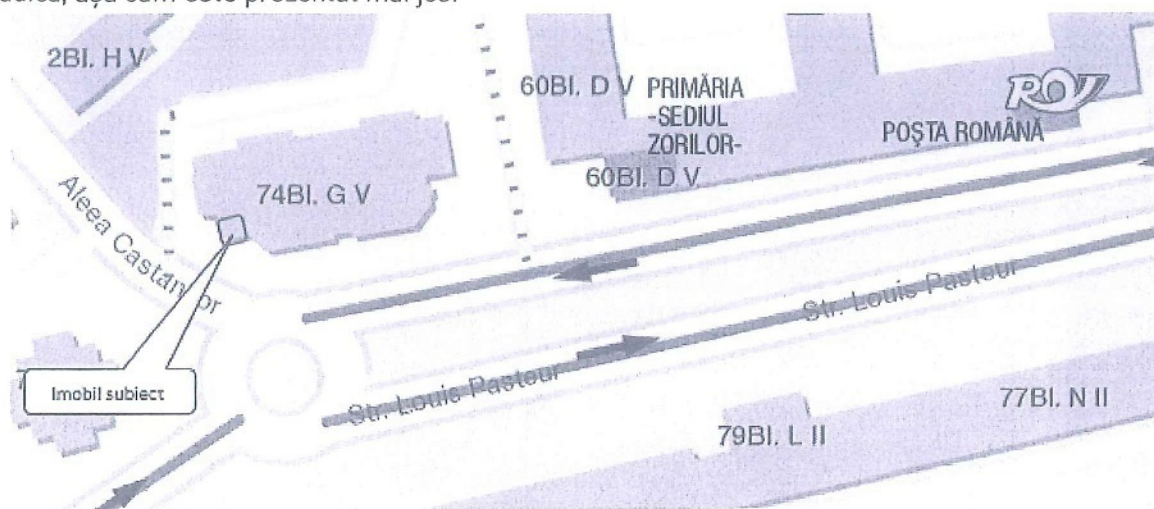
Amplasamentul este materializat printr-un TEREN INTRAVILAN în suprafață totală de 28 mp construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992 cu regim de înălțime de la P, corp extindere spațiu situat la parterul unui bloc de locuințe, înălțime corp 3,20 m.

Terenul are următoarele caracteristici:

- accesul se realizează direct din str. Pasteur sistematizată, cu o bandă pe sens
- branșamente la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan)
- suprafață adecvată proiectului autorizat, deținut în cotă exclusivă
- deschiderea la calea de transport principală de aprox. 5,25 ml
- formă regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descrierea Accesului auto și pietonal

Amplasamentul are acces direct la drum public, asfaltat, respectiv str. Pasteur, acces latură sudică, așa cum este prezentat mai jos.



Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ Suprafață: 28 mp, conform extras de carte funciară nr. 312455 din 20.09.2017
- ✓ Teren construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992
- ✓ Teren concesionat în favoarea MOTOUCU LAURA
- ✓ Formă asimilabil dreptunghiulară, cu limite regulate
- ✓ Raport front/adâncime: 1/1
- ✓ Front stradal: 5,25 ml front la drum public asfaltat
- ✓ Topografie: terenul plan, condițiile de fundare fiind normale
- ✓ Utilități disponibile: energie electrică, apă, gaz, canalizare

Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru dezvoltare imobiliară comercială, așa cum este de fapt și construit cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992, zona fiind apreciată pe piața imobiliară locală.

Riscuri de mediu: Nu este cazul

Utilități edilitare

Utilitățile aferente existente la limităproprietății sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan. Utilitățile existente pe amplasament sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, CT, aer condiționat.

Descrierea Construcțiilor. Suprafețele construcțiilor

- ✓ Așa cum a fost menționat anterior, la data evaluării, terenul era construit, cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992, cu regim de înălțime P.

Structura de rezistență a construcției este alcătuită din:

- ✓ fundații din beton
- ✓ structură - zidărie de cărămidă
- ✓ închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
- ✓ planșee din beton armat
- ✓ acoperiș: tip terasă cu învelitoare hidroizolată
- ✓ finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli decorative, termosistem

Grad de finisare interior mediu, astfel:

- ✓ tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile și pereți placați cu faianță în baie
- ✓ Pardoseli: gresogranit
- ✓ tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan, ușa de acces din PVC cu geam termopan.
- ✓ Încălzirea se realizează cu ajutorul regiștrilor metalici de la centrala termică proprie pe gaz metan.


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 267745 Cluj-Napoca

Nr. cerere: 161346
 Ziua: 20
 Luna: 09
 Anul: 2017

Cod verificare

 110037000101

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi: 157766

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Pasteur, Nr. 74, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6663 Top: 24038/2	28	Construcția C1 înscrisă în CF 267745-C1.

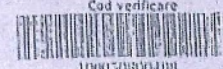
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 267745-C1 Cluj-Napoca

Nr. cerere: 161346
 Ziua: 20
 Luna: 09
 Anul: 2017

Cod verificare

 110037000101

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții Nr. CF vechi: 157766

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6663/5	Loc. Cluj-Napoca, Str Pasteur, Nr. 74, Jud. Cluj	S. construita la sol; 27 mp; construcție

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 17103 / cas din 2 noiembrie 1992

Ca urmare a cererii adresate de S.A. D.P. pentru BORDEA VASILE

cu domiciliul/sediul în județul Cluj municipiul/orașul/comună Cluj-Napoca
cod poștal 3400 strada Ștefan Măgălaș nr. 21 bloc _____
sc. _____ etaj _____ ap. _____ înregistrată la nr. 17101 din 17.02.1992

În baza prevederilor Legii nr. 30/29 Iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE închidarea spațiului la parter pentru realizarea unui spațiu comercial

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Analiza de piață investighează relațiile dintre cerere și oferta competitivă a proprietății imobiliare într-o piață definită.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

În sensul său cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare. (Suplimentar, a se vedea Anexa - Extras din Analiza de Piață).

Piața imobiliară

O piață imobiliară reprezintă un grup de indivizi sau firme care sunt în contact unul cu celălalt cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Activitatea pieței: gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal.

Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad.

Participanții de pe piață: referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.

Definirea, segmentarea și delimitarea pieței proprietăților imobiliare reprezintă proceduri fundamentale ale analizei de piață. În general, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării, și la care au acces cei mai mulți participanți de pe piață, inclusiv proprietarul curent.

Definirea pieței specifice

„Impactul COVID-19 pe piața imobiliară este în creștere și se va resimți pe deplin în timpul celui de-al doilea trimestru. Încet, dar sigur, procedurile de izolare aflate în vigoare par să aibă efect în Europa, cu unele indicii de redeschidere parțială a economiilor naționale”, a declarat Jos Tromp, Head of Research, Continental Europe, CBRE. În general, locurile de muncă din spațiile de birouri vor fi mai puțin afectate decât altele, cum ar fi cele din sectorul de retail sau din turism, dar ratele de neocupare a birourilor vor crește probabil în continuare.

Pe piețele europene de investiții, activitatea a scăzut începând cu sfârșitul lunii martie, un număr tot mai mare de tranzacții fiind afectate, potrivit CBRE. Pentru a evita un impact mai puternic, toate segmentele din industrie ar trebui să colaboreze arătând flexibilitate și construind parteneriate pe termen lung.

Înainte de pandemia de COVID-19, piața imobiliară comercială se afla într-o poziție bună, comparativ cu perioada de încetinire a creșterii economice din 2008. Liderii din domeniu care au participat la un studiu global derulat de Deloitte în vara anului 2019 se așteptau la o creștere a investițiilor în domeniu în acest an.

Însă, din a doua săptămână a lunii martie, când epidemia de COVID-19 a fost declarată pandemie, piețele financiare au scăzut brusc, iar domeniul imobiliar comercial a fost afectat imediat, în special ca urmare a deciziilor autorităților de a închide numeroase activități.

Același lucru s-a întâmplat și pe piața imobiliară din România, unde închiderea marilor centre comerciale a pus presiune pe lichiditățile proprietarilor de clădiri și pe veniturile chiriașilor, iar măsurile care au urmat, cum ar fi cea privind amânarea plății chiriilor, au adus modificări suplimentare semnificative în echilibrul comercial dintre cele două părți.

O estimare privind revenirea la normalitate și în ce va consta aceasta este imposibil de avansat, dar se pot analiza, pe baza datelor existente, provocările și perspectivele în acest domeniu, afectat în mod direct de restricțiile impuse, de schimbarea bruscă a modului de desfășurare a activității în întreaga economie și a stilului de viață al populației.

Orice criză presupune trei etape: prima este perioada de reacție sau răspuns, în care se încearcă înțelegerea implicațiilor și limitarea efectelor imediate; apoi urmează perioada de redresare sau de realiniere, în care se dezvoltă și se aplică noi strategii de afaceri; iar în cele din urmă, perioada de creștere, în care, pornind de la strategiile nou create, apar oportunități de dezvoltare. În faza de răspuns de la începutul pandemiei, companiile din zona imobiliarelor comerciale s-au concentrat în general pe abordarea problemelor de lichiditate pe termen scurt, pe protejarea activelor deținute,

dar și pe menținerea dialogului cu chiriașii și respectarea directivelor guvernamentale. Urmează, natural, faza de redresare, în care companiile își vor evalua opțiunile privind redeschiderea spațiilor, își vor redesena politicile de preț, precum și modul de utilizare a resurselor într-un mod cât mai eficient.

Utilizarea tehnologiei capătă o importanță decisivă în orice domeniu în această perioadă, iar domeniul imobiliar nu face excepție. Așadar, o zonă de focus este tehnologia, atât pentru angajați (dotările necesare pentru munca la distanță, aplicații pentru rotirea angajaților etc.), cât și pentru a îmbunătăți activitatea lor și a clienților (spre exemplu, soluții automatizate în depozitele care deserveșc comerțul online). Tehnologia vine, însă, la pachet cu riscurile cibernetice, ceea ce determină companiile să consolideze măsurile de securitate cibernetică și de confidențialitate a datelor.

Reevaluarea portofoliului de active pentru diminuarea riscurilor pe termen lung și gestionarea prudentă a fluxurilor de capital sunt, de asemenea, acțiuni menite să ajute jucătorii din industrie pentru a traversa mai ușor această criză. Pentru dezvoltatorii care au în portofoliu proprietăți diversificate, va fi mai ușor să navigheze prin această perioadă. Spre exemplu, deținerea de spații comerciale logistice în această perioadă a fost un instrument natural de gestiune a riscului comercial. Alți investitori vor încerca să-și diversifice portofoliul de proprietăți.

Pentru a se îndrepta cât mai repede spre faza de creștere, jucătorii din domeniu trebuie să înțeleagă cât mai bine noua normalitate. Ce elemente vor prețui chiriașii atunci când își vor alege spațiile în viitor? Poate flexibilitatea contractelor, poate cât mai multe facilități online, poate mai puține spații comune etc.

Sectorul de birouri a fost direct afectat de criza sanitară și percepe cele mai multe schimbări. Una dintre acestea ar fi că unele companii devin confortabile cu noul concept de work-from-home, a cărui productivitatea este în creștere, în anumite sectoare de piață. Astfel, consultanții Crosspoint estimează că deși o mare parte dintre angajați vor reveni la birou odată cu partea a doua a anului, sunt unele companii care deja acceptă faptul că vor lucra iar din birouri abia anul viitor, ceea ce desigur este o presiune pe piața de real estate. "Feedback-ul din piață în această perioadă a fost mixt, iar toată lumea vorbește acum doar despre schimbare. După cum știm cu toții în această perioadă mulți angajați sunt și lucrează de acasă, așadar clădirile și spațiile de birouri au un grad mic de ocupare și trec printr-o restructurare a amenajării, prin soluții de fit-out sau compartimentări adaptate distanțării sociale, cauzate de pandemia de Covid-19", spune Cosmin Smighelschi, asociat, office agency Crosspoint Real Estate. El adaugă faptul că deja multe companii oferă în prezent un tip de serviciu numit workplace consultancy, cu scopul de a asigura angajații care se întorc sau se vor întoarce în birouri că sunt și vor fi în deplină siguranță.

Proprietarii de clădiri de birouri adoptă noi strategii, prima este zona de subînchiriere, iar a două este renegocierea actualelor contracte. Aceste două strategii au multe avantaje, iar în cazul renegocierii proprietarii câștigă stabilitate prin contracte prelungite, iar chiriașii vor câștiga o reducere a costurilor, împreună cu aceeași stabilitate - lucruri dorite de ambele părți în sectorul birourilor. Partea de subînchiriere poate aduce acum un upgrade de spații pentru multe companii care își doreau un sediu în locații mai bune, spații mai mari și în clădiri de clasă A, la costuri accesibile. Iar chiriașii care oferă o parte a spațiului în subînchiriere vor optimiza mult costurile și își vor putea păstra actualele contracte, aducându-le, în același timp, și stabilitate.

Lucrurile ar putea reveni la forma de dinaintea pandemiei în 6-12 luni. Pentru că, spre exemplu, pentru 2021-2022 erau așteptați încă 500.000 de mp de spații noi de birouri, ca efect al pandemiei, vom vedea probabil undeva la jumătate dintre aceștia livrați în următorii doi ani. De asemenea, și

livrările acestora vor fi întârziate cu 6 până la 12 luni, însă totul depinde de cât de mult se va mai lucra de acasă. Dar, dacă acest întreg an va funcționa încă cu lucrul de acasă, aceste termene vor fi și ele cu siguranță prelungite, iar spațiile recalibrate.

"O soluție bună, adaptată acestei perioade, ar fi că proiectele de birouri care sunt în desfășurare sau autorizate, să meargă către regândirea lor în proiecte mixed-use. Acest lucru ar aduce din nou un beneficiu tuturor, reduceri de costuri pentru angajați fiind aproape de locul de muncă și o mai mare rată de vânzare și succes pentru dezvoltatori", este de părere Cosmin Smighelschi.

Pe piața terenurilor, activitatea decurge în ritm aproape normal, iar unele tranzacții au fost finalizate chiar în perioada stării de urgență. Cea mai mare cerere pentru terenuri în primul semestru al anului a venit din partea jucătorilor din retail. Deși cererea pentru parcele de teren destinate marilor centre comerciale sau mall-urilor a stagnat, dezvoltatorii de parcuri de retail și proprietarii de magazine de tip big box au continuat să caute proiecte noi în toate orașele unde nu au o acoperire suficientă și care au o ofertă mai redusă de spații moderne de retail. Există inclusiv o nouă intrare în segmentul de retail de tip big box, care a prospectat piața de terenuri în vederea identificării de locații pentru magazine în perioada stării de urgență.

Cu toate acestea, câteva tranzacții mari, cu valori de peste 10 milioane de euro, care erau planificate a se finaliza în 2020, s-au blocat și ar putea să nu se mai întâmple în acest an, ci mai degrabă anul viitor, în cel mai bun caz. Dezvoltatorii de proiecte rezidențiale continuă să aibă apetit pentru achiziția de terenuri, deși sub nivelul din perioada 2018-2019, când au fost înregistrate valori record (prin urmare, mulți dintre ei au stocuri importante de teren în portofoliu); totuși, majoritatea rămân în căutare de oportunități, mai ales pentru consolidarea prezenței din jurul proiectelor actuale.

„Vedem un interes crescut în segmentul rezidențial, după starea de urgență cauzată de Covid-19, pentru case. Prin urmare, mai mulți dezvoltatori care până acum construiau blocuri de apartamente se uită la parcele de teren de la marginea marilor orașe, unde prețurile sunt mai mici, pentru proiecte de case. Birourile sunt într-un context diferit: având în vedere stocul viitor semnificativ, în special în București, și incertitudinile din zona de leasing, legate în principal de impactul work from home, dar și de alte aspecte, mulți dezvoltatori preferă să aștepte pentru a vedea ce se întâmplă. Totuși, chiar și în acest segment, cei care au o strategie de dezvoltare pentru a vinde trebuie să caute în continuare proiecte noi. Hotelurile, care erau un segment foarte activ înainte de coronavirus, continuă să înregistreze un interes crescut, pe fondul unui posibil scenariu de tipul: cumpărați acum teren la un preț bun, dezvoltați și deschideți noul proiect peste doi ani, când piața ar trebui să fie într-o formă decentă”, spune Sînziana Oprea, Director Land Agency în cadrul Colliers International.

Oferta de terenuri rămâne substanțială și vine de la diferite categorii de vânzători, prezenți pe piață în ultimii ani. Noi terenuri sunt scoase la vânzare chiar și în aceasta perioadă și nu neapărat la prețuri reduse, ci la prețuri care nu țin cont de contextul pandemic, pe fondul cererii care există în continuare. În plus, nu au existat încă active distress (la prețuri sub nivelul pieței pentru o vânzare rapidă, din nevoia de a face rost de lichidități). Totuși, în timp, din cauza deteriorării climatului economic, pot apărea dificultăți financiare pentru anumite persoane sau companii, obligându-le să reducă prețurile pentru o vânzare accelerată. În ceea ce privește nivelul prețurilor, consultanții Colliers International se așteaptă ca situația să rămână oarecum stabilă (cu posibile ajustări în jos doar în anumite cazuri), cu excepția unui scenariu în care lucrurile iau brusc o întorsătură negativă.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăți imobiliare. Evoluțiile prețurilor de tranzacționare/ofertare ale diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare au fost și vor fi influențate în continuare, în principal, de investițiile în curs sau anunțate; este de așteptat ca trendul diferențiat pe segmente de piață a prețurilor de ofertare/tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare:

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri Ian. – Dec. 2019
Terenuri extravilan	intreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro-industrial	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revânzare	creștere
Terenuri intravilan Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în scop de comercializare sau în interes propriu	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere
Terenuri intravilan, altele decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în interes propriu și, uneori, în scop de comercializare	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	palier
Terenuri cu case de locuit Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere
Terenuri cu case de locuit, altele decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (uneori inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	palier

Cererea

Cererea, reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respectiv cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Cererea și interesul investițional pentru proprietăți similare celei evaluate la nivelul zonei sunt medii - potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară medie, care doresc o proprietate de tip comercial și dispun de lichidități sau acces la surse de finanțare.

Oferta

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar, acesta fiind medie la nivelul zonei analizate.

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras Analiza de Piață.

Echilibrul pieței

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacțiile realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferitele dimensiuni ale proprietăților.

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de vânzare (informații prezentate în Anexa – Extras Analiza de Piață), pentru proprietăți similare/asimilabile – terenuri de dezvoltare mixtă, cu regim mic de înălțime:

TERENURI	
PRETABILE PENTRU DEZVOLTĂRI	Prețuri de tranzacționare (eur/mp)
	600 - 1100

PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR

Cea Mai Bună Utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Conceptul de Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, **CMBU este TEREN INTRAVILAN construit, cu imobil spațiu comercial, conform autorizației de construire nr. 19103/605 din 02.11.1992, cu regim de înălțime P.**

Utilizarea actuală corespunde cu CMBU a proprietății.

Evaluarea terenului

Abordarea prin venit – Metoda extracției

Prezenta abordare a fost aplicată luând în considerare potențialul de dezvoltare al amplasamentului subiect, conform Autorizației de construire cu nr. 19103/605 din 02.11.1992, anexată și anume, **teren dezvoltat cu un spațiu comercial, cu regim de înălțime P și suprafață de 27 mp.**

Tehnica extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.

Etapele parcurse sunt:

- ✓ Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor proprietății construite
- ✓ Estimarea costului de înlocuire net.

- ✓ Estimarea prețurilor de vânzare/închiriere pentru tipul de proprietate dezvoltat și venitul total obținabil din valorificarea proprietății construite.
- ✓ Deducerea valorii reziduale a terenului

Conform Autorizației de construire cu nr. 19103/605 din 02.11.1992, pentru terenul subiect construit, s-au luat în considerare următorii parametri:

Descriere conform CF	Compunere	Suprafețe		
		Sc (conform CF)	Scd (conform CF)	Su (conform relevu)
Construcție - spațiu comercial	Parter	27 mp	27 mp	23.79 mp
TEREN INTRAVILAN		28 mp		

Prezentăm în continuare calculele aferente costurilor de dezvoltare:

Denumire	Gradul de înaltă	Surse	Pagina catalog	Sc (mp)	Scd (mp)	Simbol	Seriile de costuri										Cost total (mpmp, Scd 1)		
							Cost catalog (Euros)	Indicele seriei 2020-2021	Cost actualizat (Euros)	Def. coeficient de actualizare	Disponibilitate coeficient	Cost curent (Euros)	Cost actualizat (cu TVA) (Euros)	TVA	Cost actualizat fara TVA (Euros)	Suprataxa care se aplica costului actualizat (Euros)		Profitul Antreprenorului (20%) (fara TVA) (Euros)	
Structură	Grad 6	Catalog 2	117	27.00	27.00	GFXTM325	1,293.7	1.4051	1.003	1.000	1.000	1,823.2	374	60	314	27	10,610	393	
Finisaj interior		Catalog 2	117			FOBEXTM	319.7	1.3681	1.003	1.000	1.000	438.7	90	14	76	27	2,553	95	
Instalații electrice		Catalog 2	117			ELEXTM	304.1	0.8102	1.003	1.000	1.000	320.3	66	10	55	27	1,864	69	
Instalații sanitare		Catalog 2	117			SAEXTM	35.6	1.1034	1.003	1.000	1.000	39.6	8	1	7	27	231	9	
Instalații de încălzire		Catalog 2	117			IEXTM	203.6	1.3484	1.003	1.000	1.000	275.4	57	9	47	27	1,692	59	
Acoperiș		Catalog 2	117			TENEXTM	439.4	1.3314	1.003	1.000	1.000	586.8	128	19	101	27	3,415	126	
Fatață		Catalog 1	35			FERMOT0	251.6	1.0756	1.003	1.000	1.000	271.4	56	9	47	15	871	32	
TOTAL																		21,100	781
						Sc (mp)												27.00	
						Scd (mp)												27.00	

Estimarea unei valori de înlocuire brute unitare care s-a bazat:

- o consultarea catalogului: "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2016 autor Corneliu Schiopu (denumită în continuare Catalog 1, Catalog 2).
- o pentru determinarea costului de înlocuire brut au fost utilizați indicii de actualizare din indicatorul: „Indicii de actualizare - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, comerciale și agricole. Construcții speciale – 1 August 2020 – 31 Iulie 2021 – Corneliu Șchiopu”.
- o a fost estimat un profit al dezvoltatorului de 25% în cazul clădirii din care face parte spațiul analizat. Uzual, în piață, profitul dezvoltatorului este cuprins în intervalul 10%-25%, în funcție de tipul construcțiilor și localizare.

Estimarea depreciierii cumulate:

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

Uzura fizică: aceasta poate avea două componente:

Tabelul nr. 12, Cladiri comerciale, magazine - 1.5.2, stare: Foarte Bună

Identificare	Vârsta (ani)	Cost de înlocuire BRUT componente (eur)	Pondere (%)	Vârsta cronologică ponderată (ani)	Deprecier e fizica normală (%)	Deprecier ea fizică normală (eur)	Valoare Impozabilă (eur)
Spațiu comercial	1,996	16,916	100%	24	31.8%	5,379	11,537
Total		16,916					11,537

Prezentăm în continuare calculul veniturilor obtenabile în urma închirierii spațiilor rezultate în urma finalizării proiectului imobiliar.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut din exploatare (VBE)
2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R
3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula: $V_{cap} = VNE / R$

1. Estimarea venitului brut din exploatare (VBE) s-a realizat astfel:

- s-a estimat nivelul veniturilor din închiriere ținând cont de chirile de piață
- pentru spațiul subiect, cu utilizare comercială, chiria de piață luată în considerare este 13,5 euro/mp/lună
- s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obtenabilă pe 12 luni
- s-a estimat un grad de ocupare de 100% și s-a estimat venitul brut efectiv (VBE)
- Am estimat cheltuielile aferente proprietarului – aprox 10%.

		Spații comerciale - Cluj - Napoca			
		min	max	average	median
CBRE România	Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	30	35	32.5	32.5
	Rata de capitalizare (%) *	8.0%	8.50%	8.25%	8.25%
Colliers International	Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	14	18	16	16
	Rata de capitalizare (%) *	7.50%	8.25%	7.88%	7.88%
Darlan DRS	Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	15	40	27.5	27.5
	Rata de capitalizare (%) *	7.50%	9.50%	8.50%	8.50%
Cushman&Wakefie Id Echinox	Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	45	55	50	50
	Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.75%	7.75%	7.75%
Jones Lang Sallie	Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	30	35	32.5	32.5
	Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.5%	8.13%	8.13%
Knight Frank	Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	35	45	40	40
	Rata de capitalizare (%) *	7.50%	8.50%	8.00%	8.00%

Sursa: Revista ANEVAR -Valoarea oriunde este ea

2. Intervalul ratelor de capitalizare totale pentru municipiul Cluj-Napoca este de 7,5% - 9,5%, rate care se aplică unor venituri nete efective. Pentru cazul de față, având în vedere caracteristicile spațiului cât și locația, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 7,5% pentru spațiul evaluat, conform Revistei "Valoarea, oriunde este ea" nr.28/2020.

3. Grila de calcul este prezentata mai jos:

Denumire	Suprafata teren/amp	Cantitate/amp obtinuta	VBE	RA	VBE	Calculul terenului proprietarilor						VNE	Rata de ocupare	Cost constructii		Valoarea terenului	Valoarea de piata	Valoarea de piata
						mp	mp/amp	mp/amp	%	mp/amp	mp/amp			mp/amp	mp/amp			
Spatiu comercial	23.79	13.5	3.854	0%	3.854	115	30	39	211	39%	3.459	7.5%	0	0	46,000	224,181	1,934	

În final rezultă venituri în urma valorificării proiectului finalizat în valoare totală de 39.000 euro. Calculele pentru determinarea valorii terenului prin această abordare sunt prezentate după cum urmează:

TOTAL AMPLASAMENT/ABORDARE PRIN VENIT	46,000	224,181
CIN	21,100	182,831
TOTAL TEREN	24,900	121,350
TOTAL TEREN/MP	889	4,334

$V_{\text{piață teren}} = 24.900 \text{ eur (889 euro/mp_teren)}, \text{ echivalent a } 121.350 \text{ lei}$

RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Rezultatele abordării prin venit în cazul de față, sunt cele mai relevante, existând suficiente informații privind închirieri de proprietăți similare la nivelul zonei și a zonelor asimilabile.

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin venit:

24.900 Euro, echivalent 121.350 Lei

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fara TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,8735 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate.



Marian Jutea

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ MARIU

Evaluator autorizat ANEVAR
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



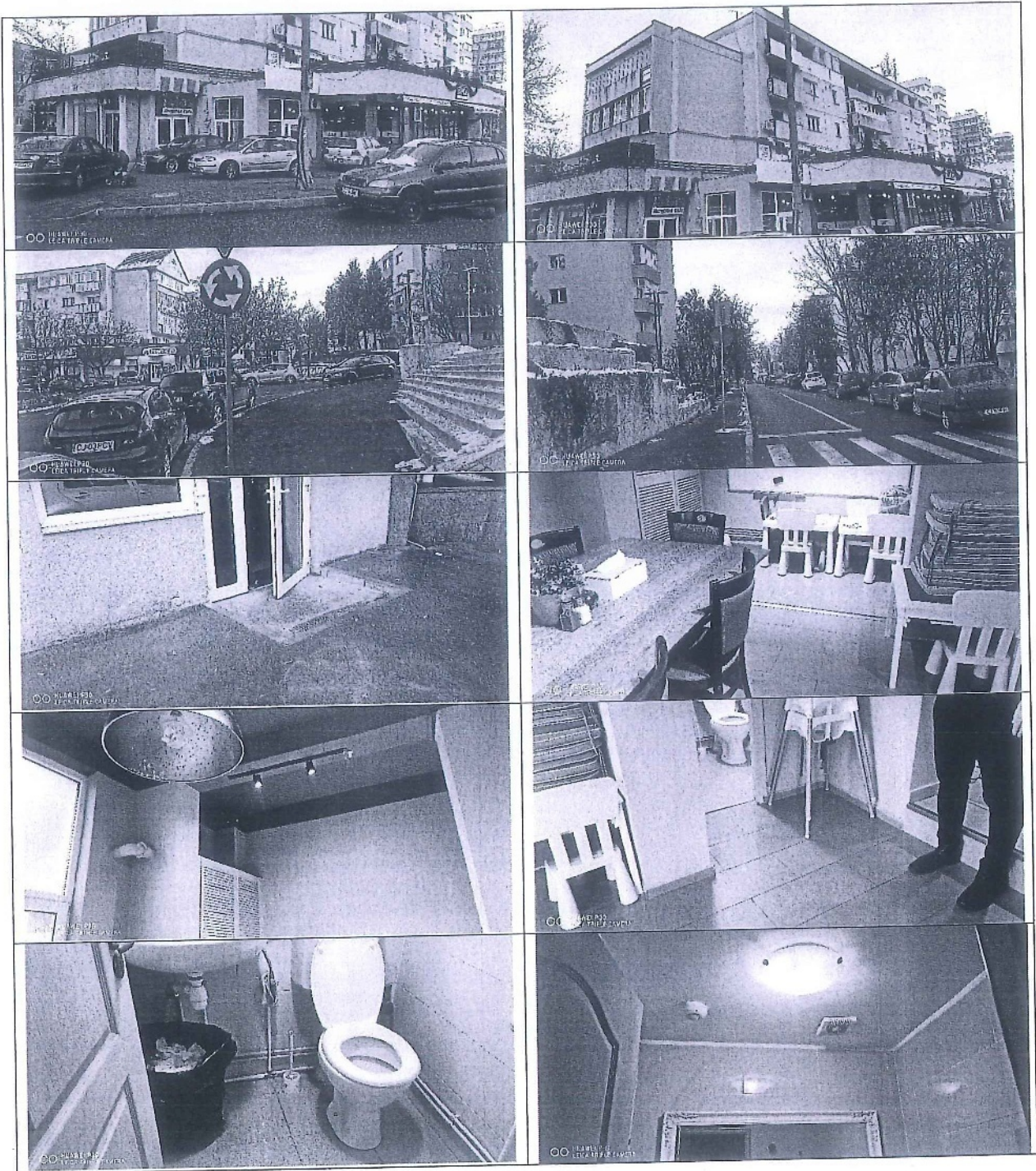
PARTEA A V-A - ANEXE

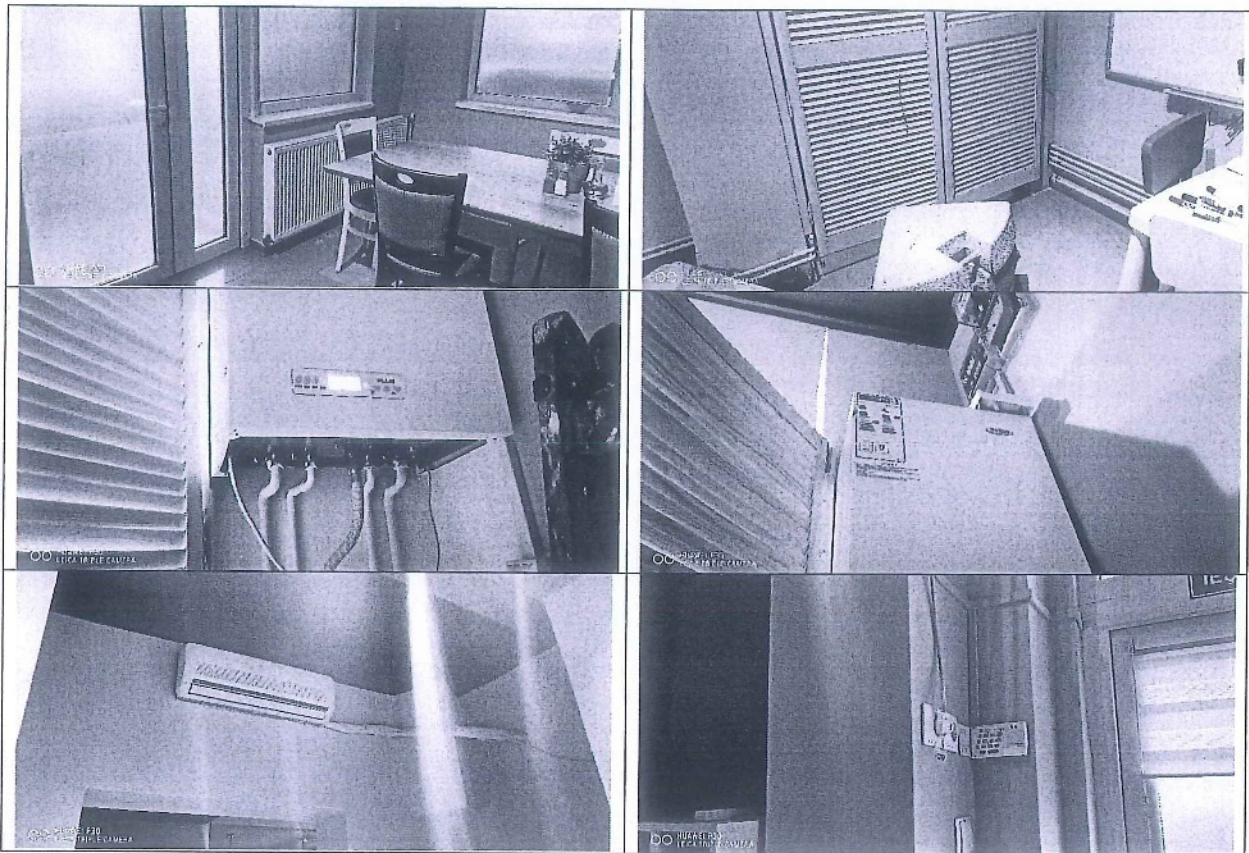
ANEXA nr. 1 - Fotografii ale proprietății

ANEXA nr. 2 - Documente referitoare la proprietatea evaluată

ANEXA nr. 3 - Extras analiza pieței imobiliare

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietății





44

ANEXA 2 – Documente referitoare la proprietatea evaluată

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. Carte 151344
Zona 20
Lot 09
Anul 2017
Carte funciara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU ÎNFORMARE**
Carte funciara Nr. 267745 Cluj-Napoca

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi: 157766

Adresa: Loc Cluj-Napoca, Str. Pasteur, Nr. 74, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. Cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 663 Top: 24038/2	24	Constructia C1 inregistrata in CF 267745 CL.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
16609 / 08/05/2006 Sentinta Civila nr. 843/2006 emisa de Judecatoria Cluj (dosar 16919 din 2005); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecătoreasca, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 157766)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
58554 / 06/04/2017 Act Notarial nr. contract de donatie nr. 660, din 05/04/2017 emisa de Buda Liliana C5 Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 1/1 1) MOTOCU LAURA	A1

Document care contine date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 1 din 2

Carte Funciară Nr. 267745 Comuna/Oraș/Municipiu Cluj Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD 8663 Top: 24038/2	28	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL
Carte funciară nr. 267745 din 11/2017

Date referitoare la teren

Nr. Ort	Categorie folosință	Tipul teren	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	28				

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbătarea succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, «Citanta internă nr. 40627/20-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272

Data soluționării:
22-09-2017

Data eliberării:
11

Asistent Registrator
BOGDAN IGNAȚ
(parafă și semnătura)

Notarant
(parafă și semnătura)

11 SEP 2017

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 2 din 2



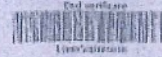
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cartea: 267745
Zona: 25
Lot: 03
Anul: 2017

ANCFI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 267745-CI Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 157766

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AL1	CAD. 664/03	Loc. Cluj-Napoca Str. Pasteur, nr. 74, Jud. Cluj	S. construita la sel 27 mp. constructie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
67541 / 11/06/2010 Act Administrativ nr. 159, din 05/04/2007 emis de CONSILIUL LOCAL. B3 se notează faptul că destinația imobilului de sub A 1 este "de spațiu comercial"	A1
58554 / 06/04/2017 Act Notarial nr. contract de donatie nr. 660, din 05/04/2017 emis de Buda Liliana; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TIU de drept DONATIE asupra model proprietati, dobandit prin Conventie, rata actuala 1/1 1) MOTOCU LAURA, ca bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI

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

477

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ LUNI/ZILE DE LA DATA ELIEI...

ARHITECT

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre ne schimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.
Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acestora și se va urmări inform. prevederilor legii.

PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

SECRETAR,
ELIUS JUDE

ARHITECT ȘEF,
ING. YEDLA IONAR

Data emiterii 2 noiembrie 1992
Taxa pentru autorizare în valoare de 1500 lei a fost achitată cu chitanța nr. 0222174
în 2 noiembrie 1992
Prezenta autorizare a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă, la data de
însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre schimbare.
PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI/ZILE

PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

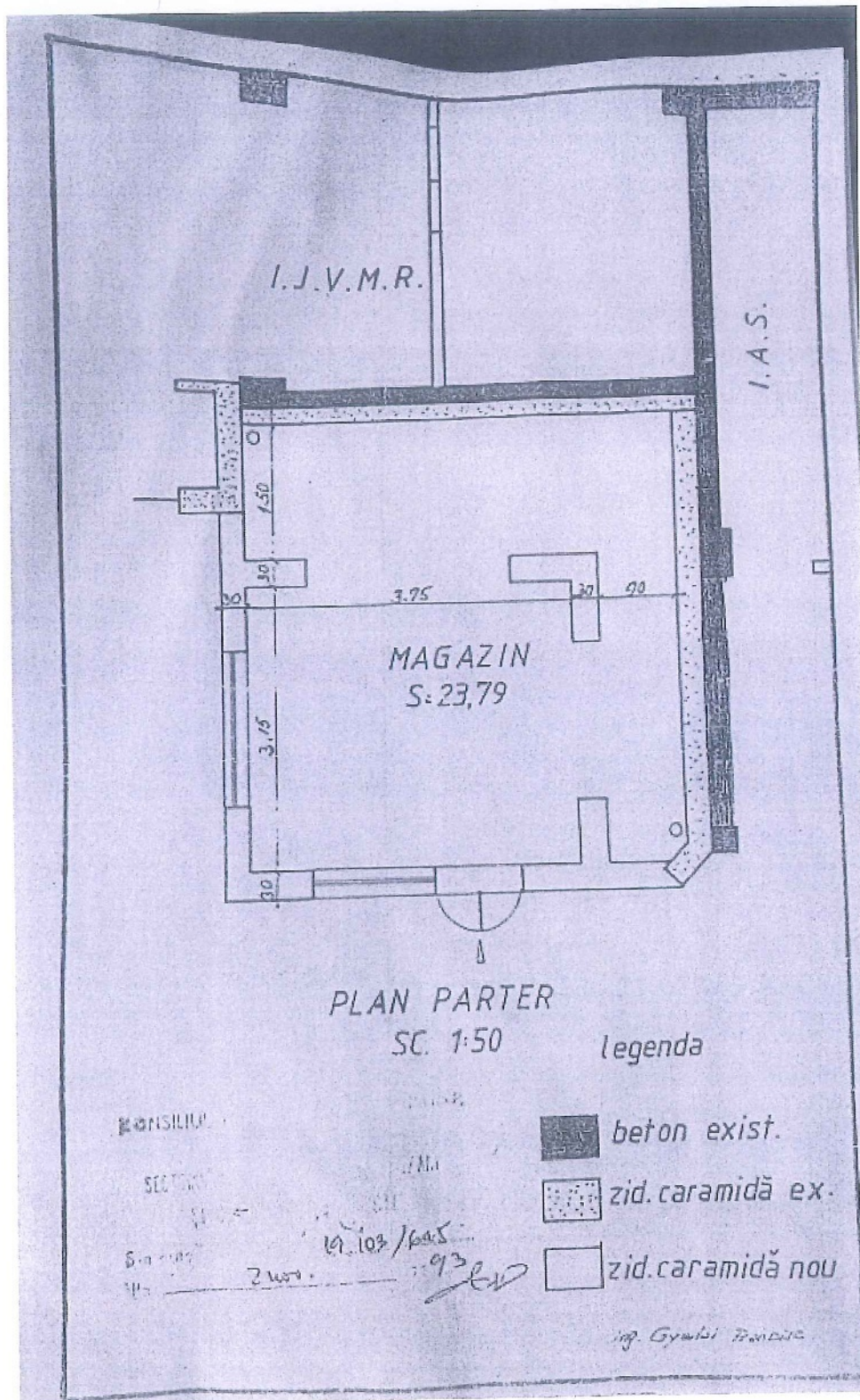
SECRETAR,
ARHITECT ȘEF,

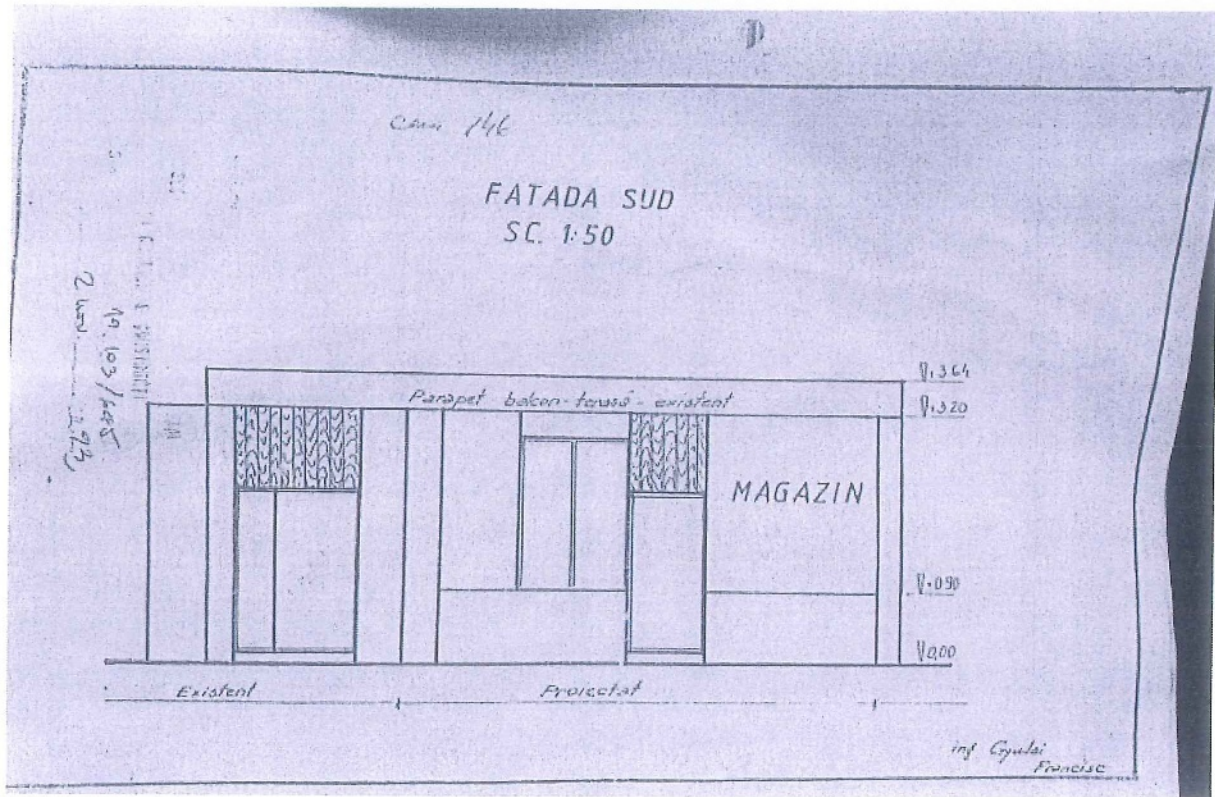
Data prelungirii valabilității 199...
Achitat taxa de lei cu chitanța nr. din 199...
Transmis solicitantului la data de 199... direct/prin poștă.
TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

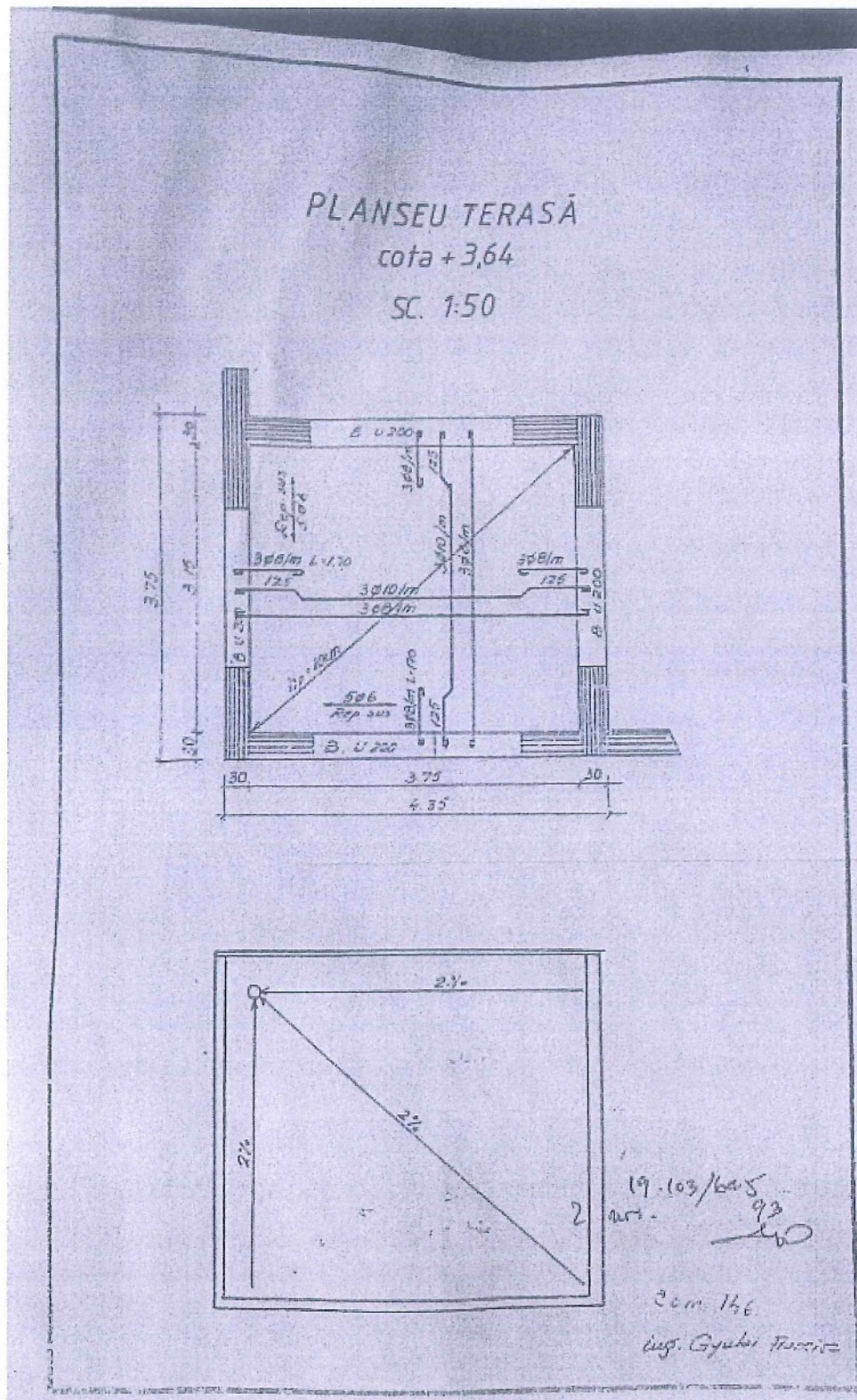
- Să anunțe Primăria data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 5 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
- Să anunțe organul teritorial al Inspectoratului de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 30 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
- Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construcție și documentația vizată spre schimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor înscrise ca executorii controlului, potrivit legii.
- În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, arce, drame de gaură, pietre cioplite sau sculptate, fundații, osămințe, inventar monetar, ceramică, etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației (Primăria Prefectura, după caz).
Reținerea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
- Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
- Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma construcției, și să desfășoare construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autoriz. de construcție.

Sex 11/92

* Se completează numărul proiectului și data elaborării
SOFOT... Arhitect Elus JUDE, 2 PA. 20.







CONTRACT DE CONCESIUNE

Inchelat in 5 exemplare la data Decembrie 1995

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentata prin
GHEORGHE FUNAR primar, cu sediul in municipiul Cluj-Napoca
str. Moşilor nr.1-3

partea Intal avand calitatea de concendent si numita in continuare partea a doua avand
calitatea de concesionar S.C. "LUJERDEAN&DORDEA" S.N.C.

avand statutul juridic de persoană juridică conform
certificat de înmatriculare nr. J12/3646/1992

reprezentata prin DORDEA VASILE
cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 50/8
avand calitatea de concesionar si numita in continuare partea a doua.

In temeiul Legii nr.50/1991 si a Hotararii nr. 160 din 13 iulie 1995 eliberat de
Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, privind adjudecarea la licitatie publica din
ziua _____ luna _____ anul _____ a concesiunii pentru terenul situat
in municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr.74 (28 mp)

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in municipiul
Cluj-Napoca str. Pasteur nr.74

aprobat prin Hotararea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 160 din 13 iulie
1995

Art.2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre partea Intal (concendent) catre partea a
doua (concesionar) pe baza de proces verbal de predare -primire, in vederea realizarii
obiectivului de investitii avand destinatia prevazuta in certificatul de urbanism eliberat de
Serviciul de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al municipiului
Cluj-Napoca si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.
Durata de executie este de maximum _____ luni, de la data atacarii lucrarilor, ce se va
consemna intr-un act incheiat intre cele 2 parti.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Durata concesiunii este de 25 ani începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Partea întâi (concedent) va comunica părții a doua (concesionar) cu 2 ani înainte de expirarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5. Prețul anual al concesiunii, cu plata sumei integrale în 25 ani este de 56.000 lei așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua în cadrul licitației publice din ziua de luna anul pe baza căreia s-a făcut adjudicarea concesiunii.

5.1. Totodată pentru sponsorizarea unor activități social-culturale, partea a doua va plăti suma de lei/an, timp de ani.

5.2. Prin urmare prețul total al terenului ce se concesionează este de 1.400.000 lei.

5.3. În cazul în care concesionarul optează pentru comasarea plăților anuale, acesta o poate face în următoarele condiții;

Art. 6. Prețul concesiunii prevăzut în art. 5, și suma sponsorizărilor prevăzută la art. 5.1. vor fi indexate anual cu rata inflației. Taxa de concesionare anuală prevăzută la art. 5 se va plăti la BN Trezoreria Cluj-Napoca cont nr. 50.04.430.58.57. sponsorizările prevăzute la art. 5.1. la cont nr. în prima lună a fiecărui an calendaristic.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5 se vor plăti prin ordin de plată în contul părții întâi nr. 50.04.430.58.57. deschis la BN Trezoreria Cluj-Napoca iar sponsorizările prevăzute la art. 5.1. la cont nr.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 și art. 5.1. se plătesc în termen de 30 de zile de la începerea fiecărui an fiscal. Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei inflației se vor face odată cu achitarea taxei anuale de concesionare. Plata primei taxe anuale va începe după 30 de zile de la data semnării contractului, respectiv data predării terenului.

- **Art. 9.** Intarzierile de plata ale ratelor anuale se vor penaliza, cu penalitati zilnice de 0,45% din suma datorata, urmand ca, daca intarzierile depasesc 30 de zile, sa piarda garantia de buna executie a platilor si sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.10. Concesiunea poate inceta prin:

- 10.a - expirarea duratei
- 10.b - rascumparare
- 10.c - retragere
- 10.d. - renuntare

10.a. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

10.a.1. La termenul de incetare a concesiunii concesionarul are obligatia de a preda terenul, respectiv bunul ce a facut obiectul contractului concesiunii si cele ce au rezultat in urma investitiilor facute de el, gratuit si libere de orice sarcini, altele decat cele legate de eliberarea terenului de constructii.

10.a.2. In situatia in care la termenul stabilit in art. 4, vor opera alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, cele doua parti contractante vor putea negocia si stabili alte conditii de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.

10.a.3. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea, dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat, dupa care intre concedent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare a bunului cat si a eventualelor bunuri dobandite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii.

10.a.4. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre concedent, pe baza de contract, la data expirarii concesiunii.

10.b. Incetarea concesiunii prin rascumparare

10.b.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin Hotarari ale Guvernului.

10.b.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrale.

10.c. Incetarea contractului prin retragere

10.c.1. Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatata facandu-se de organele de control autorizate.

10.c.2. Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectul de investitie in termen de 1 an de la data concesionarii.

10.c.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
Rezilierea va opera din plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarii nu isi indeplinesc obligatiile in acest interval.

10.d. Inetarea concesiunii prin renuntare

10.d.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care obiective justificate fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre comisia formata din reprezentantii concedentului, al Consiliului local al municipiului Cluj - Napoca si al Agentiei Nationale pentru Privatizare si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotara asupra continuarii sau incetarii contractului.

10.d.2. Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprezibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

10.d.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

10.d.4. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta, cu perioada corespunzatoare acestuia, cu mentiunea ca nici una dintre parti nu va prinde penalitati sau despagubiri pentru intarzieri in executarea contractului. Parte care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

10.d.5. In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor convenii asupra continuarii sau incetarii contractului.

Art. 11. In cazul in care partea a doua nu a inceput executia lucrarilor in termen de un an de la data acordarii concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din parte concesionarului (partea a doua).

De asemenea concesiunea se retrage si in cazul in care castigatorul licitatiei nu respecta prevederile ofertei pe baza careia s-a adjudecat licitata.

Art. 12. In cazul incetarii concesiunii din una din cauzele prevazute la art. 8, 10 si 11 partea a doua (concesionarii) are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea partii intal documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitie ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.
- b) sa prevada in actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatia fata de terti, sau dobandeste drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o clauza speciala prin care partea intal se va substitui partii a doua in toate drepturile prevazute.

c) sa prezinte partii Intal toate actele in curs de executare, pentru ca aceasta sa-si poata exercita optiunea.

d) sa prevada in contractele ce le incheie cu persoane fizice si juridice in legatura cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii prin partea Intal, in cazul in care aceasta va hotara astfel cand incetarea concesiunii a intervenit inainte de incetarea valabilitatii actelor respective.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 13. Partea Intal are obligatia:

13.1. De a acorda sprijin partii a doua in obtinerea avizelor si acordurilor legale pentru realizarea investitiei.

13.2. Partea Intal are dreptul ca imputernicitii sai sa umareasca mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin prezentul contract.

13.3. Partea Intal are dreptul sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare daca partea a doua nu incepe lucrarile in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune sau cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art. 14. Partea a doua are obligatia:

14.1. Sa respecte in toamna prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

14.2. Sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de construire eliberata de cel in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991.

14.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutiile aprobate.

14.4. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico - edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor

Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se va executa pe cheltuala exclusiva a partii a doua.

14.5. Sa se respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.

VIII. LITIGII

Art. 15. Litigiile de orice fel decurgand din exercitarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amabila, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art. 16. Pe toata durata concesiunii, partea Intai (concedent) si partea a doua (concesionar) se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 17. Concesionarul - partea a doua - prin prezenta depune, iar concedentul - parte Intai - primeste garantia de buna executie a platilor datorate partii Intai in valoare de lei emisa de Banca sub forma de scrisoare de garantie. Scrisoarea de garantie bancara se pastreaza la concedent pe toata perioada derularii platilor concesiunii, garantia putandu-se pierde numai prin nerespectarea conditiilor emitenului sau conform Art. 9.

X. DISPOZITII FINALE

Art. 18. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul partilor.

Art. 19. Caletul de sardni, procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integrante din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului situat in municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr. 74

In 5 exemplare, cate 2 pentru fiecare parte si 1 sa Incheiat organul de control.

CONCEDENT,

PRIMAR

GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC

MARIA HURDUCAS

SEF SERVICIU JURIDIC

ADELA NEGRUT

CONCESIONAR,

DORDEAL VASILE

13. 12. 1995

CAIET DE SARCINI

37369/13. 12. 1995

privind concesionarea terenului situat in municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr. 74

1. OBIECTUL CONCESIUNII :

1.1. Pe terenul situat in municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr. 74 precizat in planul de situatie anexat, in suprafata de 28 mp se va realiza spațiu comercial

in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 19103/867 din 21 oct. 1992 eliberat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus apartine domeniului privat al statului.

1.3. Investitia ce se va realiza va avea ca destinatie spațiu comercial

care corespunde cu prevederile planului urbanistic din punct de vedere al destinatiei.

1.4. Terenul dispune de utilitati dupa cum urmeaza:

1.4.1. Alimentarea cu apa se va realiza prin :
-racordare la rețea existentă cu aviz R.A.J.A.C.

1.4.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul ce urmeaza a se construi se va realiza prin racordare la rețea existentă cu aviz R.A.J.A.C.

1.4.3. Alimentarea cu caldura se va realiza prin :
-racordare la rețea existentă cu aviz R.A.T.

1.4.5. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin :
-racordare la rețea existentă cu aviz F.R.E.

1.4.6. Racorduri telefonice

Acest obiectiv poate fi racordat de la rețeaua telefonica urbana existenta in zona.

2. DURATA CONCESIUNII:

2.1. Terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74
concesionează pe o durată de 25 ani, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local
al municipiului Cluj-Napoca nr. 160 din 13 iulie 1995

2.2. Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita
amplasamentului cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

3. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI:

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr.
19103/867/21 octombrie 1992 și va fi calculată pentru gradul 6 de seismicitate.

3.1. Tratară arhitecturală va fi concordantă cu ambiantul arhitectural zonal

3.2. Se vor folosi la finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din
export astfel încât să se asigure exigențele ambianțale.

3.3. Se vor asigura prin proiect, locuri de parcare și garare supra și subterane, care
să satisfacă necesitățile numărului de locuitori, angajați și vizitatori ai obiectivului de
investiție.

3.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și
protecția mediului.

3.5. Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii și alimentării cu apă
în care sens se vor obține și acorduri legale. Lucrările se vor realiza în totalitate de
concesionar.

3.6. Durata maximă de execuție a obiectivului va fi de _____ ani.

4. ELEMENTE DE PREȚ:

4.1. Prețul minim al concesiunii pentru terenul situat în municipiul Cluj-Napoca
str. Pasteur nr. 74 este de
56.000
lei/an, a fost determinat în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 și a fost calculat
avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară,
caracteristicile tehnice ale terenului, facilități de transport etc și aprobat prin Hotărârea
nr. 160 din 13 iulie 1995 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.2. Prețul concesiunii care va fi egal cu cel înscris la pct.4.1. de mai sus, va fi
indexat anual cu rata inflației.

4.3. Modul de achitare al prețului concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea
obligățiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune

5. INCETAREA CONCESIUNII:

5.1. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei :

5.1.1. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului de concesiunii si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el, gratuit si libere de orice sarcini.

5.1.2. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat dupa care intre concedent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare a bunului cat si a eventualelor bunuri dobandite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii.

5.1.3. Eventualele materiale aprovizionate , obiecte de mobilier instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce vor conveni intre parti se vor prelua de catre concedent, pe baza de contract la data expirarii concesiunii.

5.1.4. Eventualele materiale aprovizionate obiecte de mobilier instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre concedent pe baza de contract , la data expirarii concesiunii .

5.2. Incetarea concesiunii prin rascumparare :

5.2.1. Pentru cazurile de interes public, concesionarea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei , care trebuie sa fie prompta, adecvata si efeciva. Cazul de interes public se probeaza prin acta autentice emise de autoritatea municipala sau prin Hotarari ale Guvernului.

5.2.2. Daca partile nu se aleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

5.3. Incetarea contractului prin retragere:

5.3.1. Concesionarea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract constatatarea facindu-se de organele de control autorizate.

5.3.2. Concesionarea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3. Concedentul va putea realiza contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o . Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca, concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

5.4. Incetarea concesiunii prin renuntare:

5.4.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concendentului, al Primariei municipiului Cluj-Napoca si al Agentiei Nationale pentru Privatizare si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra concesiunii sau incetarii contractului.

5.4.2. Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ca le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil.

5.4.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane in prezenta partilor.

5.4.4. In cazul de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta cu pericada corespunzatoare acestora, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati pentru intirzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

5.4.5. In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

6. CONTROL

6.1. In conformitate cu Legea nr.15/1990, art.27 al.III.lit.1, controlul activitatii concesionarului se va asigura de catre Ministerul Economiei si Finantelor si Prefectura Judetului Cluj.

6.2. Controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de concesiune se efectueaza in conformitate cu art.26 din Legea nr.15/1990.

7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul delurarii contractului de concesiune sunt de competenta instantelor judecatoresti. Pentru solutionarea lor partile pot apela si la arbitraj.

8. DISPOZITII FINALE:

8.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune .

8.2. Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investiti se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 50/1991. Solutiile prezentate odata cu depunerea optiunilor , in cazul adjudecarii licitatiei , nu reprezinta aprobarea acestora si nu absolveaza pe castigator de obligatiile avizelor si acordurilor legale din partea organismelor abilitate in eliberarea acestora.

8.3. Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiei privesc pe concesionar.

8.4. Toate lucrarile privind incadrarea la retele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

8.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionarii regularizarea si continuitatea activitatii in scepul careia a fost concesionat terenul. Orice schimbare de functiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.

8.6. Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin actul de concesionare.

8.7. Caietul de sarcini inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantilor contra cost , pretul fiind de _____ lei,

8.8. Concesionarul va suporta toate cheltulele de instituire a concesiunii.

CONCEDENT,

**PRIMAR,
GHEORGHE FIJNA**

**DIRECTOR ECONOMIC,
MARIA HURDUCAS**

**SEF SERVICIU JURIDIC,
ADELA NEGRUT**

**DIRECTOR GOSPODARIE COMUNALA,
GHEORGHE FEURDEAN**

**SEF SERVICIU PATRIMONIU CONCESIONARI
PETRICA METEA**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 481950/451/23.10.2017

ACT ADIȚIONAL Nr. 3
al Contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995

Prezentul act adițional modifică Contractul de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 încheiat în baza H.C.L. nr. 160 din 13.07.1995, Actul adițional nr. 1/14173/42/28.02.2005 și Actul adițional nr. 2/106119/451/03.04.2012, între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, având calitatea de concedent, pe de o parte și S.C. „G94 SERV” S.R.L., cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, str. Luceafărului nr. 6, ap. 8, având calitatea de concesionar, pe de altă parte, asupra terenului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 157766 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 24038/2, în suprafață de 28 mp.

Art. I. Se modifică Cap. I. alin. 1 al contractului de concesiune, care va avea următorul cuprins:

„Municipiul Cluj-Napoca [identic în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), cu Statul Român], cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar Emil Boc, având calitatea de concedent, pe de o parte și doamna Motocu Laura, având C.N.P. 2610123120715 cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. George Valentin Bibescu nr. 39, ap. 6, având calitatea de concesionar, pe de altă parte.”

Art. II. Se modifică Cap. II. Art. 1. al contractului de concesiune, care va avea următorul cuprins:

„Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), începând cu data de 05.04.2017.”

Art. III. Se completează Cap. IV. Art. 5., al contractului de concesiune, cu următorul punct:

„5.4. Prețul concesiunii se regularizează prin actualizare cu rata inflației, la finalul contractului de concesiune sau la plata integrală înainte de termen.”

Art. IV. Se modifică Cap. IV. Art. 6. și Cap. V. Art. 7. al contractului de concesiune, care va avea următorul cuprins:

„Plata redevenței anuale, indexată anual cu rata inflației, se efectuează în numerar la caserile instituției sau prin virament bancar în contul concedentului nr. RO22TREZ21621A300530XXXX la Banca Națională, Trezoreria Cluj-Napoca, Cod fiscal 4305857, cu mențiunea redevența pentru anul _____”

Obligațiile de plată stabilite anual se vor factura de către concedent, facturile expediindu-se la domiciliul concesionarului.”

Art. V. Se modifică și se completează Cap. VII. Art. 14. al contractului de concesiune, cu următoarele puncte:

„14.6. În caz de înstrăinare a construcției edificate, noul proprietar-titular al contractului de concesiune se va subroga în drepturile și obligațiile contractuale stabilite cu vechiul concesionar, de la data înstrăinării construcției (data contractului de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică).

14.7. Pentru suprafața de teren concesionată, ce face obiectul contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării actului adițional la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

14.8. Pentru suprafața de teren concesionată, ce face obiectul contractului de concesiune, concesionarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

14.9. Concesionarul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu contract de concesiune (obligația de declarare, obligația de plată).”

Art. VI. Se modifică Cap. 1. pct.1.1. al caietului de sarcini, care va avea următorul cuprins:

„Terenul în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în vederea realizării unui spațiu comercial, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 19103/867 din 21.10.1992, eliberat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.”

Art. VII. Se modifică Cap. 4. pct. 4.3. al caietului de sarcini, care va avea următorul cuprins:

„Modul de achitare al prețului concesiunii, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată sunt stabilite prin Contractul de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale.”

În temeiul Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată și ale Hotărâri nr. 853/2017 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se încheie prezentul act adițional. Restul clauzelor contractului de concesiune și ale caietului de sarcini rămân neschimbate.

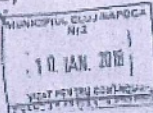
Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

prin
PRIMAR,
EMIL BOG



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN



ȘEF SERVICIU JURIDIC, LEGISLAȚIE,
CONTRACTE,
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

Lucia Roxana Lăpușan 24.10.2017

DIRECTOR D.P.M.E.F.,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

CONCESIONAR,

MOTOCU LAURA
CNP [redacted]

AM PRIMIT AZI let
(1 exemplar în original)

22.01.2018

Întocmit,
Petru Buiga

ANEXA 3 - Extras Analiza Pieței Terenuri

250 m², teren de vanzare - Cluj (judet), Zorilor - 5027795 • www.storia.ro

Teren cu casa demolabila, Zorilor
9 Cluj (judet), Zorilor

219 000 €
876 €/m²



Koncept Imobiliare
0799 300 009

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sem. Serviciul de evaluare este gratuit si este disponibil in toate regiunile. Nu este necesar sa furnizezi adresa ta de domiciliu sau de activitate.

Am o persoana interesata in acest teren de vanzare si doresc sa-l cumpar.

Vreau sa primesc date suplimentare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 250 m² Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Koncept Imobiliare va ofera ca sa vandam un teren cu casa in cartierul Zorilor, amplasat intr-o zona rezidentiala de case, cu regim de inaltime P+M. Terenul este impletuit, are o suprafata de 250m², cu front de doua etri si grădini pentru viitorul zămirat pe o empozita de 60mp. Utilitate sunt trase pe teren (gă: energie electrica, apă, canalizare). Casa este in starea de teren are o suprafata totala de 50mp, in regim P+M+D, plus dependinta. Pentru detalii suplimentare, programarea unei vizionari sau pentru a va prezenta oferta noastra completa, va rugam sa ne contactati telefonic prin e-mail sau la sediul agentiei noastre de pe str. Aviator Bădescu nr. 19.

ALERGE
LIVRAREA PRIN
OLX

Caracteristici

Regiunea	Cluj	Transport public
Acces - drum asfaltat	Conducta de gaze naturala	Electricitate
Canalizare	Apă curenta	

Ads by Google

Why this ad?

680 m², teren de vanzare - Cluj (judet), Strada Luis Pasteur - 5067958 • www.storia.ro

Vanzare teren in Hasdeu, 680 mp, front 28 ml, 2 case demolabile, incad

420 000 €
618 €/m²



Alina Pop
0364 642 222

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sem. Serviciul de evaluare este gratuit si este disponibil in toate regiunile. Nu este necesar sa furnizezi adresa ta de domiciliu sau de activitate.

Am o persoana interesata in acest teren de vanzare si doresc sa-l cumpar.

Vreau sa primesc date suplimentare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 680 m²

Descriere anunt

Va propun spre vanzare un imobil cu un potential ridicat atat prin prisma locului, cat si prin forma si posibilitatea de a fi folosit ca terenul. Imobilul este impartit pe 4 CF-uri in felul urmator:

- CF nr.1 - teren 101 mp cu casa demolabila
- CF nr.2 - teren 181 mp
- CF nr.3 - teren 184 mp cu casa demolabila
- CF nr.4 - teren 194 mp

Terenul total are o suprafata de 660 mp, avand deservitor la strada de 28 ml, incadrarea urbanistica este UTR, L17, avand CUF de 0.5% in P+M de 55%.

RETUR
GRATUIT

La orice produs comandat cu livrarea prin OLX, returul e gratuit.

Caracteristici

Apă curenta	Acces - drum asfaltat	Conducta de gaze naturale
Electricitate	Canalizare	Apă curenta
Acces public		

Ads by Google

Why this ad?

Teren 417 mp de vânzare in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24

Teren de vânzare cu 417 mp

Cluj - Cluj Napoca - Zorilor - teren 417 mp Zorilor



Salvează Distribuie

SUIRADIV

077090473

chat WhatsApp

Agentie 250.000 €

teren 417 mp- Zorilor

Preț / m ² :	599,2 €	Suprafata utila:	117 m ²
Comision:	Da	Clasificare teren:	Introdus
Tip terenuri:	Construcții	Deschidere stradala:	13 m
Etaj:	Insopodit		

Descriere

Suadiv imobiliar va prezinta spre vanzare un teren aflat in zona Zorilor. Acesta dispune de suprafata de 417 mp, dispune de front de 13 m. ID intem 50 (BU 64). Sunati pentru un nou inceput!

Teren 700 mp de vânzare in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24

Teren de vânzare cu 700 mp

Cluj - Cluj Napoca - Zorilor - Teren 700mp Cluj-Napoca / Strada Profesor Gheorghe Marinescu



Salvează Distribuie

RE/MAX CONCEPT

500.000 € (130/m²)

Agentie 500.000 €

Teren 700mp Cluj-Napoca / Strada Profesor Gheorghe Marinescu

Preț / m ² :	714,3 €	Deschidere stradala:	30 m
Suprafata utila:	100 m ²	Clasificare teren:	Introdus
Tip terenuri:	Construcții	Etaj:	Insopodit
Comision:	Da		

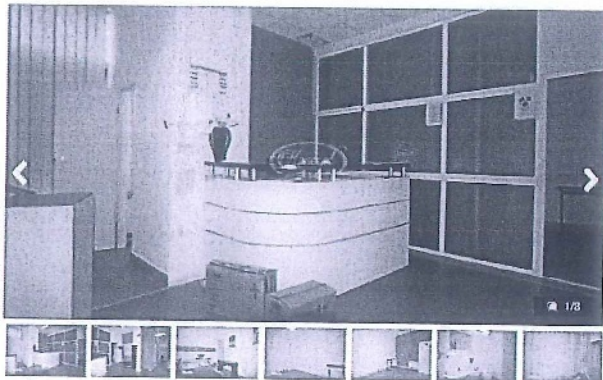
Descriere

RE/MAX CONCEPT va ofera noua oportunitate de investitie. Un teren de 700 mp, semnalizat, situat in L.P. Este vorba de 1.000 mp de teren care dispune de o constanta de proprietate. Se poate face alt. se si elaboreaza in doua parcate vehiculate. Frontul este 30 m. Pentru mai multe detalii contactati-ne.

Spații comerciale

Nr. crt.	Localizare	Suprafata (mp)	Oferte chirie		Link
			Pret chirie (euro)	Pret chirie (euro/mp)	
1	Zorilor - Spitalul de Recuperare	62	900	14.52	75 m ² , spatiu comercial de inchiriat - Cluj (judet), Zorilor - 4617430 • www.storia.ro
2	Zorilor	150	1,500	10.00	172 m ² , spatiu comercial de inchiriat - Cluj (judet), Zorilor - 3307155 • www.storia.ro
3	Zorilor - P-ța Zorilor	74	1,000	13.51	75 m ² , spatiu comercial de inchiriat - Cluj (judet), Zorilor - 5105391 • www.storia.ro
4	Zorilor	80	1,350	16.88	Spatiu comercial 80 mp de inchiriat in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24
5	Zorilor - P-ța Zorilor	65	700	10.77	Spatiu comercial 65 mp de inchiriat in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24
6	Zorilor	65	900.00	13.85	Inchiriere spatiu comercial 65 mp in Zorilor - CC3898053 (casaclassic.ro)
7	Zorilor - Calea Turzii	64	640.00	10.00	Spatiu comercial 64 mp de inchiriat in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24
			min	10.0	
			max	16.9	
			medie	13	

Spatiu comercial, zona Spitalului de Recuperare



900 € /luna
12 €/mp

Koncept Imobiliare
0759 300 009

Numar de Telefon *

E-mail *

15 minutei tau de telefon

Da se potrivește descrierea spațiului și
 adresa și îți recomandăm să
 contactezi agentul nostru în
 scopul de a rezolva orice nelămurire

Vezi și pe primele servicii imobiliare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (mp): 75 m² Suprafata utila (mp): 62 Anul constructiei: 1980

Descriere anunt

Koncept Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu comercial in cartierul Zorilor, strada Obzervatorului, in imediata apropiere de Spitalul de Recuperare, unde exista trafic pietonal intens si exista posibilitatea amplasarii unei firme luminoase pe fațada imobilului. Spatiul are suprafata utila de 62 mp si este compus din: receptiune/raja de acceptare, 2 incaperi, 2 grupuri sanitare si 2 spatii de depozitare dar se poate recompartimenta. Ideal pentru orice tip de activitate comerciala mai puțin alimentatie publica. Pentru informatii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre, pe str. Aviatori Sedescu nr. 19.

Caracteristici

Negotiabil Conducta de gaze naturale Vitrina (magazin la parter)
 Bete privata Canalizare Apa curenta

75 m², spatiu comercial de inchiriat - Cluj (judet), Zorilor - 4617430 • www.storia.ro

Spatiu de 150 mp, in cartierul Zorilor Cluj Napoca

9 Cluj-Napoca, Zorilor

1 500 € /luna
9 €/m²



Cornelia Rutu
0723 631 530

Numere Tax *

Simpla *

Numarul sau de telefon

Costul intermediarului este suportat de in chiritor. In cazul in care in chiritorul este un agent de imobiliare, acesta va fi platit de catre acesta.

Autentificati-va pentru a putea trimite mesaje si a putea salva favorizati.

Trimiteti mesajul

Trimiti mesajul

Trimiti mesajul

Poporeasca

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 172 m²

Suprafata utila (m²): 159

Anul constructiei: 1995

Descriere anunt

Avem placerea de a va prezenta spre inchiriere spatiu cu o suprafata utila de 150mp, cu intrare la strada, intr-o zona cu trafic pietonal intens.

Spatiu este la parterul unui imobil din cartierul Zorilor si este finisat modern: parter cu podea la abia, gresie, faianta. Destoia pozitionarii, intr-o zona foarte usor accesibila si cu vad pietonal, foarte bun, se preteaza pentru orice fel de activitate comerciala sau pentru birouri.

Exista posibilitatea amplasarii unui spatiu de depozitare adiacent cu o suprafata de 240 mp, in aceasta varianta de inchiriere, pretul ar fi de 2500 euro.

Contactati-ne cu incredere pentru a stabili o vizionare!

Caracteristici

Conducuta de gaze naturale
Canalizare

Vizina (magazin la parter)
Apa curenta

Buna privata

172 m², spatiu comercial de inchiriat - Cluj (judet), Zorilor - 3307155 • www.storia.ro

Magazin zona P-ta Zorilor

9 Cluj-Napoca, Zorilor

1 000 € /luna
13 €/m²



Lia ACTIVE REAL ESTATE
0774 049 128

Numere Tax *

Simpla *

Numarul sau de telefon

Costul intermediarului este suportat de in chiritor. In cazul in care in chiritorul este un agent de imobiliare, acesta va fi platit de catre acesta.

Autentificati-va pentru a putea trimite mesaje si a putea salva favorizati.

Trimiteti mesajul

Trimiti mesajul

Trimiti mesajul

Poporeasca

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 75 m²

Suprafata utila (m²): 74,00

Descriere anunt

Spatiu este recomandat pentru activitati de tip usanzar/showroom avand vizibilitate si acces foarte bun.

Caracteristici

Conducuta de gaze naturale

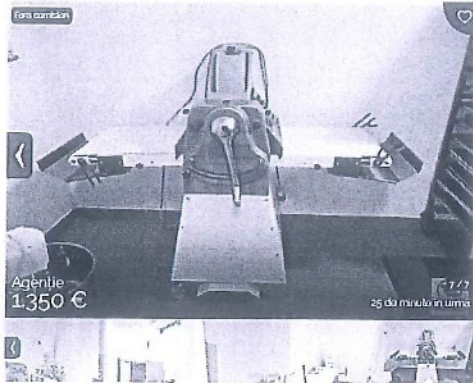
Canalizare

Apa curenta

75 m², spatiu comercial de inchiriat - Cluj (judet), Zorilor - 5106391 • www.storia.ro

Spatiu comercial de inchiriat cu 80 mp

Cluj · Cluj-Napoca · Zorilor · Inchiriere Spatiu comercial 3 incaperi 80 mp 1 baie



EDIL
1.350 € / luna
[Phone icon] [Share icon]

Agentie
1350 €
25 da maru in urma

Inchiriere Spatiu comercial 3 incaperi
80 mp, 1 baie
Detalii

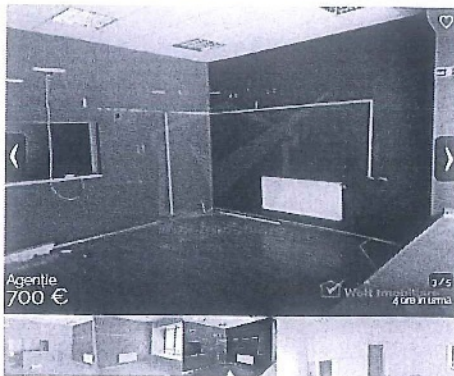
Suprafata utila	80 m ²	Comision	Na
Tip spatiu	Spati comercial	Etaj	Etaj, parter

Descriere
EDIL. Imobilul va ofera spre inchiriere Spatiu Comercial complet mobilat si utilitatii de servicii laborator pasteurizare/soft drink/detergenti exclusiv cu camera de frig pentru cuptor, congelatoare, masina pentru suita, masina. Acesta se poate inchiria si fara aparatura in cazul in care se doreste un alt spatiu comercial. Este compartimentat in bucatarie, cabinet, baie, distorsiune, camera de depozitare. Daca sunteti interesati si doriti mai multe informatii, puteti contacta la numarul de telefon sau va asteptam la sediul nostru de pe strada Iuliu Maniu Nr 17, Cluj-Napoca RDSCC (Județul) Nr grupuri scolare, 1 Nr incaperi, 3 Finisaje - Poate să se realizeze prin închiriere 120 m² moneda achiziție: EUR Disponibilitate proprietate: Da

Spațiu comercial 80 mp de închiriat in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24

Spațiu comercial de inchiriat cu 65 mp

Cluj · Cluj-Napoca · Zorilor · Inchiriere spatiu comercial 65mp Piața Zorilor, vad comercial



WELT IMMOBILIARE
036464444

Agentie
700 €
WELT IMMOBILIARE
450 da maru in urma

Inchiriere spatiu comercial 65mp
Piața Zorilor, vad comercial
Detalii

Suprafata utila	65 m ²	Tip spatiu	Spati comercial
Etaj	Parter/parter	Comision	Da

Descriere
Ofertă spațiu închiriere spațiu comercial într-o zonă excelentă în Piața Zorilor. Suprafața totală este de 65mp, localizat la parterul unui imobil, compartimentat într-o încăpere open space deosebit de bună. Accesul se face direct de la stradă. Spațiul comercial de vânzare este potrivit pentru activități comerciale: servicii, distribuție etc. Structura rezistență beton în ansamblu grupuri scolare. 1 Suprafață construită 65 mp în garaj. 0 Nr incaperi. 1 Utilitate. Suficient incalzire centrala pe gaze. Climatizare aer condiționat. Utilitate generala. Curent Apa Caldă apă caldă Finisaje - Poate să se realizeze prin închiriere 70 m² moneda achiziție: EUR Disponibilitate proprietate: Imediat

Spațiu comercial 65 mp de închiriat in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24

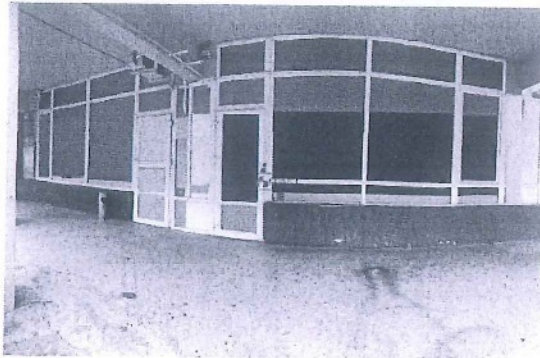
72

Inchiriere spatiu comercial 65 mp in Zorilor

Home / Spatii Comerciale de inchiriat in Cluj Napoca / Spatii Comerciale de inchiriat Zorilor / Inchiriere spatiu comercial 65 mp in Zorilor

ID OFERTA: CC3898053 INCHIRIERE: 900 EUR/LUNA Ultima actualizare: 21 Octombrie 2020 21 vizualizari

Taxare Adauga in favoarea Salveaza informatii Salveaza in lista Adauga prezentari



CONTACTEAZA

RARES CORNEA
0792293069
03544438369
r.cornea@neoconsult.ro

Nume
Telefon
Email

Sunt interesat de oferta
CC3898053

Ma abonez la newsletter

Ceți securitate

AZUXT

TRIMITE



PREȚ/MP: 13.85 EUR

CLASIC Inchiriere va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat in Zorilor, cu suprafata utila de 65 mp. Spatiul este poate compartimentat dupa cum doreste vizitatorul. Dispune de o vitrina generoasa de aproximativ 10 mp pe toata fata de spatiu. In cazul in care sunteti interesat de o vizionare sau alte detalii suplimentare nu ezitati sa ne contactati ID intern: CC3898053

Ideal activitatii comerciale datorita pozitiei de acces.

Inchiriere spatiu comercial 65 mp in Zorilor - CC3898053 (casaclasic.ro)

Spatiu comercial de inchiriat cu 64 mp

Cluj - Cluj Napoca - Zorilor / Spatii comerciale sau birouri de inchiriat zona Zorilor - Cluj Napoca

Agente 640 € 5740 in luna

RE/MAX INFINITY
640 € lunar

Spatiu comercial sau birou de 64mp in zona Zorilor - Calca Turzii

Suprafata utila	Agente	Total etaje	
Tip spatiu	Spatiu comercial	Etaj	1 etaj
Combiti	Da		

Descrierea

Spatiu oferta spre inchiriere pe termen lung sau pe termen scurt. Este un spatiu comercial de 64 mp situat in zona Zorilor, Cluj Napoca. Este un spatiu comercial modern, cu o vitrina generoasa de aproximativ 10 mp pe toata fata de spatiu. In cazul in care sunteti interesat de o vizionare sau alte detalii suplimentare nu ezitati sa ne contactati ID intern: CC3898053

Spatiu comercial 64 mp de inchiriat in Zorilor Cluj-Napoca | imoradar24

160

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

H O T A R A R E

privind concesionarea terenului situat în municipiul Cluj-Napoca,
str. Pasteur nr. 74.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind concesionarea,
prin încredințare directă, în favoarea SNC "LUJERDEAN ȘI DORDEA" (patron
Dordea Vasile) a terenului situat în str. Pasteur nr. 74 - proiect din
inițiativa primarului ;

Analizând referenșul nr. 14.130 din 8 mai 1995 al Direcției
de urbanism prin care se propune concesionarea, prin încredințare
directă, a terenului situat în str. Pasteur nr. 74, proprietatea Statu-
lui Român, în suprafață de 28 mp., pe care este construit din 1992, un
spațiu comercial în condițiile avizului RADP și a autorizației de
construire nr. 19103/645 din 8 noiembrie 1992 ;

Constatând necesitatea reglementării situației terenului;
Văzând prevederile Legii nr. 50/1991 și avizul comisiei
permanente de specialitate ;

~~Potrivit dispozițiilor art. 22 lit. a și b și art. 26 par. 1 și 2~~
art. 29 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală,

H o t ă r ă ș e :

Art. 1. - Se aprobă concesionarea, prin încredințare di-
rectă, a terenului în suprafață de 28 mp. pe care este amplasat un spa-
țiu comercial de către SNC "LUJERDEAN ȘI DORDEA" (patron Dordea Vasile)
în favoarea acestei firme. -

Art. 2. - Durata concesiunii este de 25 ani iar taxa de
concesionare se stabilește la suma de 50.000 lei/mp.

Art. 3. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încre-
dințează Direcția de urbanism și Direcția economică. -

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mircea Laurentiu



Nr. 160 din 13 iulie 1995

(Hotărârea a fost adoptată
cu 22 voturi)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 160/1995
(însușire expertiză tehnică de dezmembrare nr. topo., str.Pasteur nr.74)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr.160/2004 -
proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 81211 din 07.12.2004 al Direcției domeniului public și
privat prin care se propune modificarea Hotărârii nr.160/1995, în sensul precizării
numerelor topografice ale terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Pasteur nr.74
și însușirea expertizei tehnice de dezmembrare;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art.38 al.2 lit. "h" și 46 din Legea nr.215/2001 a
administrației publice locale,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I. Se modifică art. 1 al Hotărârii nr. 160/1995, care va avea următorul
cuprins :

"Art.1. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a terenului în
suprafață de 28 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Pasteur nr.74, teren ce va fi
înscris în CF nou cu nr.topo.24038/2, în favoarea SC "Lujerdean&Dordea"SRL, teren
aferent spațiului comercial existent. "

Art.II. Se însușește expertiza tehnică de dezmembrare a terenului situat în
municipiul Cluj-Napoca, str.Pasteur nr.74, care face parte integrantă din prezenta
hotărâre.

Art.III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția
domeniului public și privat și Serviciul juridic-contencios.

Președinte de ședință,
Dr.Laszlo Attila

Nr.125 din 22 februarie 2005
(Hotărârea a fost
adoptată cu 24 voturi)

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
jr.Mircea Jorj

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRĂRE

privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului, aferent spațiului comercial, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, înscris în CF nr. 157766, cu nr. topografic 24038/2

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

Examinând proiectul de hotărâre privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului, aferent spațiului comercial, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, înscris în CF nr. 157766, cu nr. topografic 24038/2 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 59372 din 19.03.2009 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului, aferent spațiului comercial, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, înscris în CF nr. 157766, cu nr. topografic 24038/2, în favoarea noului proprietar al construcției;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 1 lit. c, al. 5 lit. b, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

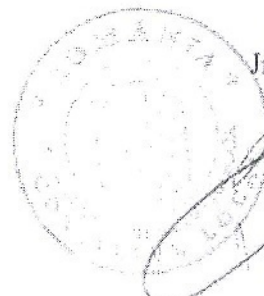
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se transmite dreptul de concesiune asupra terenului, aferent spațiului comercial, în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, înscris în CF nr. 157766, cu nr. topografic 24038/2, în favoarea S.C. G94 SERV SRL, începând cu data de 21.12.2007.

Art.2. Prețul concesiunii se stabilește la suma de 1.000 lei/mp.

Art.3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Serviciul juridic-contencios.

Nr. 178 din 7 aprilie 2009
(Hotărârea a fost adoptată
cu 26 voturi)



Președinte de ședință,
Jr. Radu-Marin Moisin

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Tarmure

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind revocarea art. 2 al Hotărârii nr. 178/2009
(transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului, aferent spațiului comercial, situat în
municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 157766,
cu nr. topo. 24038/2)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind revocarea art. 2 al Hotărârii nr. 178/2009
- proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 77305 din 12.03.2012 al Direcției patrimoniul municipiului și
evidența proprietății prin care se propune revocarea art. 2 al Hotărârii nr. 178/2009;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I. Se revocă art. 2 al Hotărârii nr. 178/2009.

Celelalte dispozițiuni ale Hotărârii nr. 178/2009 rămân neschimbate.

Art.II. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcției patrimoniul
municipiului și evidența proprietății, Serviciul juridic-contencios și Direcția economică.



Președinte de ședință,
Dr. Ioan Pop

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
jr. Aurora Tarmure

Nr. 125 din 20 martie 2012
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2)

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

Examined proiectul de hotărâre privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2) - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 442562 din 29.09.2017 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în favoarea noului proprietar al construcției;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, ale Hotărârii nr. 160/1995, ale Hotărârii nr. 125/2005, ale Hotărârii nr. 178/2009 și ale Hotărârii nr. 125/2012;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se transmite dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în favoarea domnului Motocu Mihai, având C.N.P. [redacted] începând cu data de 24.04.2015, urmare dobândirii în proprietate, a imobilului construcție, în baza contractului de vânzare-cumpărare, autentificat prin Încheierea nr. 839 din 24.04.2015.

Art.2. Se transmite dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în favoarea doamnei Motocu Laura, având C.N.P. _____ începând cu data de 05.04.2017, urmare dobândirii în proprietate, a imobilului construcție, în baza contractului de donație, autentificat prin Încheierea nr. 660 din 05.04.2017.

Art.3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția juridică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-596 030; Fax: +40-(0)264-559 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 593375/451/12.12.2018



Către,
Motocu Laura

Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reținând:

- Contractul de concesiune nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, ce a intervenit între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și dumneavoastră, obiectul contractului fiind terenul în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în vederea realizării unui spațiu comercial;

- Problematika termenului concesiunii, Art. 4 din contractul de concesiune, și anume: „Partea întâi (concedent) va comunica părții a doua (concesionar) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii”;

- Prevederile Art. 7 alin. (3) din Regulamentul privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 1/2018 de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, și anume: „Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților”;

- Prevederile Art. 10.a.1. din contractul de concesiune: „La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda terenul, respectiv bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini, altele decât cele legate de eliberarea terenului de construcții”;

- Respectiv, prevederile Art. 10.a.2. din contractul de concesiune: „În situația în care la termenul stabilit în art. 4, vor opera alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, cele două părți contractante vor putea negocia și stabili alte condiții de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.”

ROMÂNIA
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII ȘI TERENURI
Către: **Motocu Laura**
Cluj-Napoca
Data: 13.12.2018
Prin: **Emil Boc**
Primar Municipiul Cluj-Napoca
Către: **Motocu Laura**
Cluj-Napoca
Data: 13.12.2018
Prin: **Emil Boc**
Primar Municipiul Cluj-Napoca

Vă notifică ca în termen de 30 zile de la primirea prezentei, având în vedere Contractul de concesiune nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, să comunicați autorității locale, prin depunerea unui înscris la Registratura Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, punctul dumneavoastră de vedere asupra încetării/neîncetării concesiunii.

Cu stimă,

**PRIMAR,
EMIL BOC**



Director, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Buiga Petru

2 ex.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-596 030; Fax: +40-(0)264-559 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



CLUJ-NAPOCA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Nr. 134649/451/01.04.2019

CĂTRE,
Motocu Laura

Cluj-Napoca

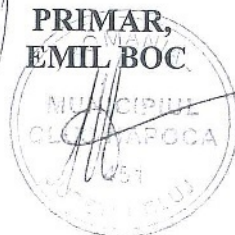


Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, referitor la adresa cu nr. 134649/45/08.03.2019, prin care vă exprimați ferm consimțământul privind continuarea/prelungirea Contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, ce a intervenit între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și dumneavoastră, obiectul contractului fiind terenul în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în vederea realizării unui spațiu comercial, vă comunică faptul că a luat act de această opțiune.

Din perspectiva clauzelor contractuale și al legislației privind concesionarea terenurilor, anterior momentului încetării concesiunii, respectiv 12.12.2020, propunerea privind prelungirea contractului de concesiune mai sus amintit, va fi înaintată spre analiză și dezbateră deliberativului local, urmând a vă fi comunicată rezoluția adoptată.

Cu stimă,

PRIMAR,
EMIL BOC



Director, Iulia Ardeuș

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Petru Buiga

2Ex.

Catre

PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA

Directia Patrimoniul Municipiului

Serviciul Administrare Spatii, Terenuri



Ref.: Adresa dvs. nr. 61896/451/05.02.2019; Adresa dvs. 593375/451/12.12.2018;

Stimate doamne, stimati domni,

Subsemnata, **MOTOCU LAURA**, domiciliata in Cluj-Napoca,
CI seria

jud. Cluj, CNP
eliberata de catre SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.01.2013,

Formulez si va inaintez urmatorul punct de vedere:

In fapt, sunt parte contractanta a contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995, astfel cum a fost modificat prin actele aditionale intervenite.

In data de 20.02.2019 am primit din partea dvs. adresa sus-mentionata prin care mi se solicita punctul de vedere privind incetarea sau continuarea concesiunii.

In acest sens, imi exprim ferm consimtamantul in vederea continuarii (prelungirea), in conditiile contractuale, a contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995. In plus, arat ca in luna ianuarie a.c. am achitat deja taxele aferente concesiunii.

Pot fi contactata la numarul de telefon:

Data: 07.03.2019

Cu stima,

Motocu Laura

[Signature]

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 626509/451/21.12.2020

Punct de lucru:
Spațiu comercial: str. Louis Pasteur nr. 74

CĂTRE,
MOTOCU LAURA

Cluj-Napoca

CAMERA EXECUTORILOR DE PE LÂNGĂ
CURTEA DE APEL CLUJ
S.C.P.E.J. CÎMPIAN ȘI CÎMPIAN
Dosar notificare nr. 824/ 22. DEC. 2020
Prezenta notificare a fost comunicată prin
intermediul nostru la adresa indicată.
Executor judecătoresc

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca,
str. Moșilor nr. 3, reținând:

- Contractul de concesiune nr. 37369/13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, ce a intervenit între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și dumneavoastră, obiectul contractului fiind terenul în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în vederea realizării unui spațiu comercial;

- Problematika termenului concesiunii, Art. 4 din contractul de concesiune, și anume: „Partea întâi (concedent) va comunica părții a doua (concesionar) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii”;

- Prevederile Art. 7 alin. (3) din Regulamentul privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 1/2018 de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, și anume: „Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților”;

- Prevederile Art. 10.a.1. din contractul de concesiune: „La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda terenul, respectiv bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini, altele decât cele legate de eliberarea terenului de construcții”;

- Respectiv, prevederile Art. 10.a.2. din contractul de concesiune: „În situația în care la termenul stabilit în art. 4, vor opera alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, cele două părți contractante vor putea negocia și stabili alte condiții de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.”

Vă aduce la cunoștință faptul că termenul pentru care poate fi prelungită durata contractului de concesiune este de 12 ani și 6 luni (jumătate din perioada inițială de 25 de ani), în condițiile mai jos redate.

Din perspectiva redevenței, precizăm faptul că a fost întocmit Raport de evaluare nr. NCV5835/10.12.2020 privind valoarea de piață a terenului în suprafață de 28 mp., situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, județul Cluj, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), cu nr. cad. 6663 (nr. topo. 24038/2) potrivit căruia valoarea de piață este de 24.900 EUR = 121.350 lei, la un curs de schimb valutar la data evaluării de 4,8735 lei/euro, respectiv 889,28 euro/m.p.

Astfel, raportat la prevederile art. 307 alin. 4 și 5 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, suma totală de plată a redevenței este de 121.350 lei ce trebuie recuperată în 25 de ani, conduce la o redevență anuală de 4.854 lei, iar pe cale de consecință valoarea totală a redevenței corespunzătoare perioadei de prelungire (12 ani și 6 luni) este de 60.675 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării actului adițional cuprinzând prelungirea duratei concesiunii și noile reglementări, să constituie garanția în quantum de 4.854 lei (echivalentă taxei de concesiune pentru primul an de prelungire a concesiunii).

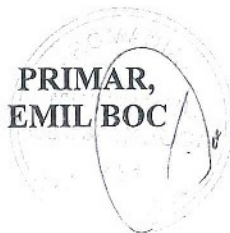
Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului în baza Contractului de concesiune.

De asemenea, se menține obligația concesionarului ca la termenul de încetare a concesiunii să predea terenul, respectiv bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini, altele decât cele legate de eliberarea terenului de construcții.

Astfel, formulăm prezenta

Notificare

prin care vă punem în vedere ca în termen de 15 zile de la primirea prezentei, să transmiteți autorității locale poziția dumneavoastră față de cele enunțate mai sus, sub sancțiunea demarării procedurilor privind încetarea concesiunii, a deținerii/ocupării fără titlu a imobilelor teren și construcție, cu aplicarea tuturor consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie.



Director executiv, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Buiga Petru

4 ex.

P. Moșu
31.12.2020

Către Primăria Municipiului
Cluj-Napoca

Către Direcția Patrimoniului Municipiului
și Evidența Proprietății Serviciului
Administrație spații, terenuri

54 DEC. 2020
637872/95

Subsemnata MOTOCCU LAURA, cu domiciliul
în Cluj-Napoca,

deține și are la spațiul comercial situat în
Cluj-Napoca, Str. Louis Pasteur nr. 74 (obiectiv
realizat prin Contractul de concesiune nr.

37369/13.12.1995, prin prezenta

solicit prelungirea contractului de concesiune
în raport cu prevederile art. 307
alinat 4 și 5 din OUG nr. 57/2019, conform
cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991
și sunt de acord cu plata reverenței
de 121.350 lei/25 ani, deci cu plata reverenței
anuale de 4.854 lei, pe care de consecință
valoarea totală a reverenței corespunzătoare perioadei
de prelungire de 12 ani și 6 luni - de 60.675 lei.

Solicit prelungirea contractului în această
perioadă.

Mulțumesc,
Laura Motocu

Cluj-Napoca
31.12.2020

ACT ADIȚIONAL NR.1
al contractului de concesiune nr.37369/13.12.1995

Prezentul act adițional modifică contractul de concesiune nr. 37369/13.12.1995, încheiat în baza Hotărârii nr.160/1995 între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de concedent și SC "Lujerdean&Dordea", în calitate de concesionar, asupra terenului situat în str.Pasteur nr.74, în suprafață de 28 mp.

Art. 1. Se modifică pct.II, art.1, al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

"Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Pasteur nr.74, teren ce va fi înscris în CF nou cu nr. topo. 24038/2, în suprafață de 28 mp."

Art.2. Se modifică pct.1.1 al caietului de sarcini care va avea următorul cuprins:

"1.1. Terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Pasteur nr. 74, teren ce va fi înscris în CF nou cu topo. 24038/2, în suprafață de 28 mp., în vederea realizării unui spațiu comercial, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.19103/867 din 21.10.1992, eliberat de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca."

În temeiul Legii nr.50/1991, republicată, a Hotărârii nr.125/22.02.2005, se încheie prezentul act adițional. Restul punctelor contractului de concesiune și a caietului de sarcini rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
AURORA ȚĂRMURE

DIRECTOR D.D.P.P
DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIU
VIRGINIA MUNTIU



Am primit un exemplar

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 106119/451/03.04.2012

ACT ADIȚIONAL NR. 2
al Contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995

Prezentul act adițional modifică Contractul de concesiune nr. 37369/13.12.1995 încheiat în baza Hotărârii nr. 160/1995 și Actul adițional nr. 1/14173/28.02.2005, între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de concedent și S.C. Lujerdean & Dordea S.N.C., în calitate de concesionar, asupra terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, aferent spațiului comercial, în suprafață de 28 mp.

Art. I. Se modifică Cap.I. al. 1, al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

„Municipiul Cluj-Napoca (identic în Cartea funciară nr. 157766 Cluj-Napoca cu Statul Român), cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar Radu Moisin, având calitatea de concedent, pe de o parte și S.C. G94 SERV S.R.L., cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Lucefărului nr. 6, ap. 8, județul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul de înregistrare J12/1826/02.07.2003, cod unic de înregistrare (C.U.I.) 15561494, reprezentată prin administrator Sergiu Adomnița, în calitate de concesionar, pe de altă parte.”

Art. II. Se modifică Cap.II, art.1, al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

„Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 157766 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 24038/2, în suprafață de 28 mp., începând cu data de 21.12.2007.”

Art. III. Se modifică Cap. IV. Art. 6 și Cap. V. Art. 7 al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

„Plățile specificate mai sus se efectuează prin contul concedentului nr. RO22TREZ21621300205XXXXX la Banca Națională, Trezoreria Cluj-Napoca, Cod fiscal 4305857, cu mențiunea “redevența pentru anul _____” și contul concesionarului nr. _____ deschis la Banca _____.”

Art. IV. Se modifică Cap. V, art. 8 al contractului de concesiune care va avea următorul conținut:

„Plata primei redevențe anuale se efectuează în termen de 30 zile de la data semnării contractului de concesiune și se calculează corespunzător cu durata de ocupare a terenului de către concesionar în anul de începere a concesiunii. Redevența anuală, indexată succesiv, se achită până la data de 31 ianuarie pentru anul curent.”

Art. V. Se modifică Cap. V, art. 9 al contractului de concesiune care va avea următorul conținut:

„Începând cu data de 01.08.2010, neplata redevenței anuale până la 31.01 a fiecărui an atrage majorări de întârziere de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere, din suma neachitată sau cum vor fi reglementate prin acte normative în materie. Aceste majorări de întârziere se datorează de la data scadenței redevenței anuale fără punerea în întârziere.”

Art. VI. Se completează Cap. VII, art.14, al contractului de concesiune cu următoarele puncte:

“14.6. Să declare terenul concesionat, la Direcția de Impozite și Taxe Locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, conform art. 256, alin. 3 din Codul fiscal, în termen de 30 de zile de la data semnării actului adițional.

14.7. Să achite taxa de concesiune în condițiile prevăzute de prezentul contract, precum și taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului conform prevederilor legale în vigoare.”

Art. VII. Se modifică Cap. 1. pct.1.1. al caietului de sarcini care va avea următorul cuprins:

“Terenul în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 157766 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 24038/2, în vederea realizării unui spațiu comercial, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 19103/867 din 21.10.1992, eliberat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.”

În temeiul Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, ale Hotărârilor nr.178/2009, nr. 284/2010 și nr. 125/2012 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se încheie prezentul act adițional. Restul clauzelor contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
PRIMAR,
RADU MOISIN



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRADA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Nr. 2
23. APR. 2012
VIZAT PENTRU CONTROL

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,

 12.04.2012

DIRECTOR D.P.M.E.P.,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

2 exemplare
Întocmit Petru Buiga



CONCESIONAR,

SC G 94 SERV S.R.L.



Prin Adunarea Generală
în calitate de administrator
am primit un exemplar

24.04.2012



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 481950/451/23.10.2017

ACT ADIȚIONAL Nr. 3
al Contractului de concesiune nr. 37369/13.12.1995

Prezentul act adițional modifică Contractul de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995 încheiat în baza H.C.L. nr. 160 din 13.07.1995, Actul adițional nr. 1/14173/42/28.02.2005 și Actul adițional nr. 2/106119/451/03.04.2012, între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, având calitatea de concedent, pe de o parte și S.C. „G94 SERV” S.R.L., cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, str. Luceafărului nr. 6, ap. 8, având calitatea de concesionar, pe de altă parte, asupra terenului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 157766 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 24038/2, în suprafață de 28 mp.

Art. I. Se modifică Cap. I. alin. 1 al contractului de concesiune, care va avea următorul cuprins:

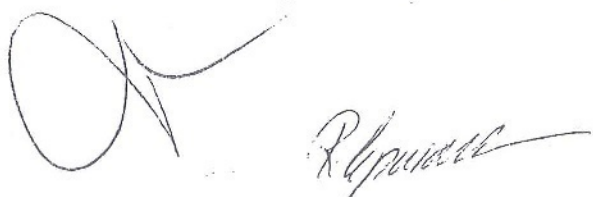
„Municipiul Cluj-Napoca [identic în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), cu Statul Român], cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar Emil Boc, având calitatea de concedent, pe de o parte și doamna Motocu Laura, având C.N.P. 2610123120715 cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. George Valentin Bibescu nr. 39, ap. 6, având calitatea de concesionar, pe de altă parte.”

Art. II. Se modifică Cap. II. Art. 1. al contractului de concesiune, care va avea următorul cuprins:

„Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), începând cu data de 05.04.2017.”

Art. III. Se completează Cap. IV. Art. 5., al contractului de concesiune, cu următorul punct:

„5.4. Prețul concesiunii se regularizează prin actualizare cu rata inflației, la finalul contractului de concesiune sau la plata integrală înainte de termen.”



Art. IV. Se modifică Cap. IV. Art. 6. și Cap. V. Art. 7. al contractului de concesiune, care va avea următorul cuprins:

„Plata redevenței anuale, indexată anual cu rata inflației, se efectuează în numerar la casele instituției sau prin virament bancar în contul concedentului nr. RO22TREZ21621A300530XXXX la Banca Națională, Trezoreria Cluj-Napoca, Cod fiscal 4305857, cu mențiunea redevența pentru anul _____.

Obligațiile de plată stabilite anual se vor factura de către concedent, facturile expediindu-se la domiciliul concesionarului.”

Art. V. Se modifică și se completează Cap. VII. Art. 14. al contractului de concesiune, cu următoarele puncte:

„14.6. În caz de înstrăinare a construcției edificate, noul proprietar-titular al contractului de concesiune se va subroga în drepturile și obligațiile contractuale stabilite cu vechiul concesionar, de la data înstrăinării construcției (data contractului de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică):

14.7. Pentru suprafața de teren concesionată, ce face obiectul contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării actului adițional la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

14.8. Pentru suprafața de teren concesionată, ce face obiectul contractului de concesiune, concesionarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

14.9. Concesionarul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu contract de concesiune (obligație de declarare, obligație de plată).”

Art. VI. Se modifică Cap. 1. pct.1.1. al caietului de sarcini, care va avea următorul cuprins:

„Terenul în suprafață de 28 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Louis Pasteur nr. 74, înscris în C.F. nr. 267745 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 157766), sub nr. cad. 6663 (topo. 24038/2), în vederea realizării unui spațiu comercial, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 19103/867 din 21.10.1992, eliberat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.”

Art. VII. Se modifică Cap. 4. pct. 4.3. al caietului de sarcini, care va avea următorul cuprins:

„Modul de achitare al prețului concesiunii, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată sunt stabilite prin Contractul de concesiune nr. 37369 din 13.12.1995, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale.”

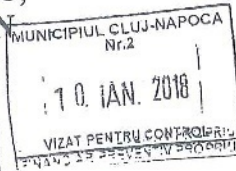
În temeiul Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată și ale Hotărâri nr. 853/2017 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se încheie prezentul act adițional. Restul clauzelor contractului de concesiune și ale caietului de sarcini rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
prin
PRIMAR,
EMIL BOG



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN



ȘEF SERVICIU JURIDIC, LEGISLAȚIE,
CONTRACTE,
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

Roxana 27.10.2017

DIRECTOR D.P.M.E.P.,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA TEREZAN

CONCESIONAR,

MOTOACU LAURA
CNP

AM PRIMIT AZI _____
(1 exemplar în original)

22.01.2018

Întocmit,
Petru Buiga

DEBITE - PLATI - RAMASITE - MAJORARI

LA DATA: 25.11.2020
TITULAR: MOTOCU LAURA

CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ
COD: 06800764
ROL:
RegCom:

DEBITE

PLATI

Cod debit 10,05 Concesionare teren
FACTURA 147 / 07.01.2020

Data	Suma	Tip	Doc. plata	Data plata	Suma plata	Distributie
31.01.2020	229,53	CRT	CH 4702004	01/20/20	229,53	229,53 CRT
Total	229,53		SOLD 0,00		229,53	

Total debite 229,53

229,53

SOLD 0,00

Daciana Pop
25.11.2020



CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat in 5 exemplare la data Decembrie 1995

1. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentata prin GHEORGHE FUNAR primar, cu sediul in municipiul Cluj-Napoca str. Moșilor nr.1-3 partea Intal avand calitatea de concendent, si numita in continuare partea a doua avand calitatea de concesionar S.C. "LUJERDEAN&DORDEA" S.N.C.

avand statutul juridic de persoană juridică conform certificat de înmatriculare nr. J12/3646/1992 reprezentata prin DORDEA VASILE cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 50/8 avand calitatea de concesionar si numita in continuare partea a doua.

In temeiul Legii nr.50/1991 si a Hotararii nr. 160 din 13 iulie 1995 eliberat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, privind adjudecarea la licitatie publica din ziua _____ luna _____ anul _____ a concesiunii pentru terenul situat in municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr.74 (28 mp)

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr.74

aprobat prin Hotararea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 160 din 13 iulie 1995

Art 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre partea Intal (concendent) catre partea a doua (concesionar) pe baza de proces verbal de predare -primire, in vederea realizarii obiectivului de investitii avand destinatia precizata in certificatul de urbanism eliberat de Serviciul de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei. Durata de executie este de maximum _____ luni, de la data atararii lucrarilor, ce se va consemna intr-un act incheiat Intre cele 2 parti.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Durata concesiunii este de 25 ani incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Partea Intal (concedent) va comunica partii a doua (concesionar) cu 2 ani inainte de expirarea concesiunii punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5. Pretul anual al concesiunii, cu plata sumei integrale in 25 ani este de 56.000 lei asa cum a rezultat din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice din ziua de luna anul pe baza careia s-a facut adjudecarea concesiunii.

5.1. Totodata pentru sponsorizarea unor actiuni social - culturale, partea a doua va plati suma de lei/an, timp de ani.

5.2. Prin urmare pretul total al terenului ce se concesioneaza este de 1.400.000 lei.

5.3. In cazul in care concesionarul opteaza pentru comasarea platilor anuale, acesta o poate face in urmatoarele conditii:

Art. 6. Pretul concesiunii prevazut in art. 5, si suma sponsorizarilor prevazuta la art. 5.1. vor fi indexate anual cu rata inflatiei. Taxa de concesionare anuala prevazuta la art. 5 se va plati la BN Trezoreria Cluj-Napoca cont nr. 50.04.430.58.57. iar sponsorizarile prevazute la art 5.1. la cont nr. in prima luna a fiecarui an calendaristic.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5 se vor plati prin ordin de plata in contul partii intal nr. 50.04.430.58.57. deschis la BN Trezoreria Cluj-Napoca iar sponsorizarile prevazute la art 5.1. la cont nr.

Art. 8. Sumele prevazute la art. 5 si art 5.1. se platesc in termen de 30 de zile de la inceperea fiecarui an fiscal. Eventualele regularizari, ca urmare a indexarii datorate ratel inflatiei se vor face odata cu achitarea taxei anuale de concesiune. Plata primei taxe anuale va incepe dupa 30 de zile de la data semnarii contractului, respectiv data predarii terenului.

Art. 9. Intarzierile de plata ale ratelor anuale se vor penaliza, cu penalitati zilnice de 0,45% din suma datorata, urmand ca, daca intarzierile depasesc 30 de zile, sa piarda garantia de buna executie a platilor si sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 10. Concesiunea poate inceta prin;

10.a - expirarea duratei

10.b - rascumparare

10.c - retragere

10.d. - renuntare

10.a. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

10.a.1. La termenul de incetare a concesiunii concesionarul are obligatia de a preda terenul, respectiv bunul ce a facut obiectul contractului concesiunii si cele ce au rezultat in urma investitiilor investitiilor facute de el, gratuit si libere de orice sarcini, altele decat cele legate de eliberarea terenului de constructii.

10.a.2. In situatia in care la termenul stabilit in art. 4, vor opera alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, cele doua parti contractante vor putea negocia si stabili alte conditii de aplicare a celor stipulate la punctul 10.a.1.

10.a.3. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea, dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat, dupa care intre concedent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare a bunului cat si a eventualelor bunuri dobandite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii.

10.a.4. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre concedent, pe baza de contract, la data expirarii concesiunii.

10.b. Incetarea concesiunii prin rascumparare

10.b.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin Hotarari ale Guvernului.

10.b.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrale.

10.c. Incetarea contractului prin retragere

10.c.1. Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

10.c.2. Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectul de investitie in termen de 1 an de la data concesionarii.

10.c.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera din plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

10.d. Inetarea concesiunii prin renuntare

10.d.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care obiective justificate fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de conesionar de catre comisia formata din reprezentantii concedentului, al Consiliului local al municipiului Cluj - Napoca si ai Agentiei Nationale pentru Privatizare si care, impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotara asupra continuarii sau incetarii contractului.

10.d.2. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

10.d.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarilor evenimentelor de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

10.d.4. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta, cu perioada corespunzatoare acestela, cu mentiunea ca nici una dintre parti nu va prinde penalitati sau despagubiri pentru intarzieri in executarea contractului. Parte care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

10.d.5. In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

Art. 11. In cazul in care partea a doua nu a inceput executia lucrarilor in termen de un an de la data acordarii concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din parte concesionarului (partea a doua).

De asemenea concesiunea se retrage si in cazul in care castigatorul licitatiei nu respecta prevederile ofertei pe baza careia s-a adjudecat licitatiea.

Art. 12. In cazul incetarii concesiunii din una din cauzele prevazute la art. 8, 10 si 11 partea a doua (concesionarul) are urmatoarele obligatii;

a) sa predea partii intai documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

b) sa prevada in actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatia fata de terti, sau dobandeste drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o clauza speciala prin care partea intai se va substitui partii a doua in toate drepturile prevazute.

c) sa prezinte partii intai toate actele in curs de executare, pentru ca aceasta sa-si poata exercita optiunea.

d) sa prevada in contractele ce le incheie cu persoane fizice si juridice in legatura cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii prin partea intai, in cazul in care aceasta va hotara astfel cand incetarea concesiunii a intervenit inainte de incetarea valabilitatii actelor respective.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 13. Partea intai are obligatia;

13.1. De a acorda sprijin partii a doua in obtinerea avizelor si acedurilor legale pentru realizarea investitiei.

13.2. Partea intai are dreptul ca imputernicitii sai sa umareasca mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin prezentul contract.

13.3. Partea intai are dreptul sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare daca partea a doua nu incepe lucrarile in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune sau cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art. 14. Partea a doua are obligatia;

14.1. Sa respecte intocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

14.2. Sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de construire eliberata de cei in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991.

14.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutiile aprobate.

14.4. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico - edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor

Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se va executa pe cheltualala exclusiva a partii a doua.

14.5. Sa se respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.

VIII. LITIGII

Art. 15. Litigiile de orice fel decurgand din exercitarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art. 16. Pe toata durata concesiunii, partea intai (concedent) si partea a doua (concesionar) se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 17. Concesionarul - partea a doua - prin prezenta depune, iar concedentul - parte intai - primeste garantia de buna executie a platilor datorate partii intai in valoare de _____ lei emisa de Banca _____ sub forma de scrisoare de garantie. Scrisoarea de garantie bancara se pastreaza la concedent pe toata perioada derularii platilor concesiunii, garantia putandu-se pierde numai prin nerespectarea conditiilor emitentului sau conform Art. 9.

X. DISPOZITII FINALE

Art. 18. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul partilor.

Art. 19. Caietul de sarcini, procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului situat in municipiul Guj-Napoca str. Pasteur nr. 74

In _____ 5 _____ exemplare, cate 2 _____ pentru fiecare parte si 1 _____ exemplar pentru organul de control.

CONCEDENT,

PRIMAR

GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC

MARIA HURDUCAS

SEF SERVICIU JURIDIC

ADELA NEGRUT

CONCESIONAR,

DORDEAL VASILE

13. 12. 1995

CAIET DE SARCINI

37369/13. 12. 1995

privind concesionarea terenului situat in municipiul Cluj-Napoca str.Pasteur nr.74

1. OBIECTUL CONCESIUNII :

1.1. Pe terenul situat in municipiul Cluj-Napoca str.Pasteur nr.74

precizat in planul de situatie anexat, in suprafata de 28 mp se va realiza spațiu comercial

in conformitate cu certificatul de urbanism nr.19103/867 din 21 oct. 1992 eliberat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus apartine domeniului privat al statului.

1.3. Investitia ce se va realiza va avea ca destinatie spațiu comercial

care corespunde cu prevederile planului urbanistic din punct de vedere al destinatiei.

1.4. Terenul dispune de utilitati dupa cum urmeaza:

1.4.1. Alimentarea cu apa se va realiza prin : _____

-racordare la rețea existentă cu aviz R.A.J.A.C.

1.4.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul ce urmeaza a se construi se va realiza prin racordare la rețea existentă cu aviz R.A.J.A.C.

1.4.3. Alimentarea cu caldura se va realiza prin : _____

-racordare la rețea existentă cu aviz R.A.T.

1.4.5. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin : _____

-racordare la rețea existentă cu aviz F.R.E.

1.4.6. Racorduri telefonice

Acest obiectiv poate fi racordat de la rețeaua telefonica urbana existenta in zona.

2. DURATA CONCESIUNII :

2.1. Terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 74 se concesionează pe o durată de 25 ani, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 160 din 23 iulie 1995

2.2. Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

3. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI :

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 19103/867/21 octombrie 1992 și va fi calculată pentru gradul 6 de seismicitate.

3.1. Tratarea arhitecturală va fi concordantă cu ambiantul arhitectural zonal

3.2. Se vor folosi la finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din export astfel încât să se asigure exigențele ambientale.

3.3. Se vor asigura prin proiect, locuri de parcare și garare supra și subterane, care să satisfacă necesitățile numărului de locuitori, angajați și vizitatori ai obiectivului de investiții.

3.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

3.5. Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii și alimentării cu apă în care sens se vor obține și acorduri legale. Lucrările se suportă în totalitate de concesionar.

3.6. Durata maximă de execuție a obiectivului va fi de _____ ani.

4. ELEMENTE DE PREȚ:

4.1. Prețul minim al concesiunii pentru terenul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Pasteur nr. 74 este de

56.000

lei/an, a fost determinat în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 și a fost calculat avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile tehnice ale terenului, facilități de transport etc și aprobat prin Hotărârea nr. 160 din 23 iulie 1995 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.2. Prețul concesiunii care va fi egal cu cel înscris la pct. 4.1. de mai sus, va fi indexat anual cu rata inflației.

4.3. Modul de achitare al prețului concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune

5. INCETAREA CONCESIUNII:

5.1. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei :

5.1.1. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului de concesiunii si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el, gratuit si libere de orice sarcini.

5.1.2. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat dupa care intre concedent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare a bunului cat si a eventualelor bunuri dobandite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii.

5.1.3. Eventualele materiale aprovizionate , obiecte de mobilier instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce vor conveni intre parti se vor prelua de catre concedent, pe baza de contract la data expirarii concesiunii.

5.1.4. Eventualele materiale aprovizionate obiecte de mobilier instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre concedent pe baza de contract , la data expirarii concesiunii .

5.2. Incetarea concesiunii prin rascumparare :

5.2.1. Pentru cazurile de intreres public, concesionarea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei , care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin Hotarari ale Guvernului.

5.2.2. Daca partile nu se aleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

5.3. Incetarea contractului prin retragere:

5.3.1. Concesionarea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract constatata de organele de control autorizate.

5.3.2. Concesionarea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3. Concedentul va putea realiza contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o . Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca, concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

5.4. Incetarea concesiunii prin renuntare:

5.4.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concendentului, ai Primariei municipiului Cluj-Napoca si al Agentiei Nationale pentru Privatizare si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra concesiunii sau incetarii contractului.

5.4.2. Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil.

5.4.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane in prezenta partilor.

5.4.4. In cazul de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati pentru intirzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

5.4.5. In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

6. CONTROL

6.1. In conformitate cu Legea nr.15/1990, art.27 al.III.lit.1. controlul activitatii concesionarului se va asigura de catre Ministerul Economiei si Finantelor si Prefectura judetului Cluj.

6.2. Controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza in conformitate cu art.28 din Legea nr.15/1990.

7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul delurarii contractului de concesiune sunt de competenta instantelor judecatoresti. Pentru solutionarea lor partile pot apela si la arbitraj.

8. DISPOZITII FINALE:

- 8.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune .
- 8.2. Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 50/1991. Solutiile prezentate odata cu depunerea optiunilor , in cazul adjudecarii licitatiei , nu reprezinta aprobarea acestora si nu absolveaza pe castigator de obligatiile avizelor si acordurilor legale din partea organismelor abilitate in eliberarea acestora.
- 8.3. Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiei privesc pe concesionar.
- 8.4. Toate lucrarile privind incadrarea la retele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.
- 8.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii regularizarea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesiionat terenul. Orice schimbare de functiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.
- 8.6. Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punerere in functiune stabilit prin actul de concesiionare.
- 8.7. Caietul de sarcini inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantilor contra cost , pretul fiind de _____ lei,
- 8.8. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii.

CONCEDENT,

PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC,
MARIA HURDUCAS

SEF SERVICIU JURIDIC,
ADELA NEGRUT

DIRECTOR GOSPODARIE COMUNALA,
GHEORGHE FEURDEAN

SEF SERVICIU PATRIMONIU CONCESIONARI
PETRICA METEA



REGULAMENT PRIVIND CONCESIONAREA BUNURILOR
AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



CAPITOLUL I

Dispoziții generale

ART. 1

(1) Prezentul regulament reglementează regimul juridic al contractelor de concesiune de bunuri proprietatea municipiului.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietatea municipiului, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care autoritatea publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

ART. 2

(1) Dispozițiile prezentului regulament nu se aplică contractelor reglementate de dispozițiile privind achizițiile publice.

ART. 3

Fac obiectul contractului de concesiune bunurile aflate în domeniul public sau privat al municipiului Cluj-Napoca.

ART. 4

(1) Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către autoritatea administrației publice locale.

ART. 5

Are calitatea de concedent Municipiul Cluj-Napoca, iar hotărârea de concesiune este adoptată de către Consiliul local, în condițiile legii.

ART. 6

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

ART. 7

(1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în
domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 7619 din 08.01.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 213/1998, actualizată, ale Legii nr. 215/2001, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare, ale Codului civil, ale Codului de procedură civilă, ale Codului fiscal, ale Codului de procedură fiscală, ale Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, ale Ordonanței de urgență nr. 54/2006, ale H.G. nr. 168/2007, ale Legii nr. 1/2005, republicată și ale Legii nr. 550/2002, actualizată, precum și orice alte acte normative sau administrative aplicabile;

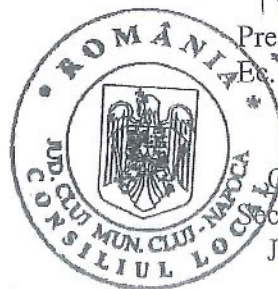
Reținând prevederile Legii nr. 52/2003, republicată, privind consultarea publică și transparența decizională;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Stefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 1 din 17 ianuarie 2018
(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

ART. 8

Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute la art. 61, alin. (3) din prezentul regulament.

CAPITOLUL II

Procedura administrativă de inițiere a concesiunii

ART. 9

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înscrise de acesta.

(2) Propunerea de concesionare trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

ART. 10

(1) Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

(2) Concedentul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însusirea propunerii de concesionare formulată de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În cazurile în care autoritatea publică nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate prevăzut, se poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile privind achizițiile publice.

ART. 11

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor

servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit dispozițiilor privind achizițiile publice.

ART. 12

- (1) Studiul de oportunitate se aprobă de către Consiliul local al municipiului.
- (2) Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliului local.
- (3) În baza studiului de oportunitate se elaborează caietul de sarcini al concesiunii conform Anexei nr. 1.

CAPITOLUL III

Atribuirea contractului de concesiune

ART. 13

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

ART. 14

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta;
- b) negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune;
- c) atribuirea directă - excepție de la regula licitației și reprezintă procedura de concesionare a bunurilor proprietate publică în următoarele situații:

- 1) în favoarea societăților naționale sau societăților comerciale aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea ministerelor sau alte organe specializate ale administrației publice centrale, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de

activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora. În acest caz, nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

- 2) procedura de concesiune a unei suprafețe de teren de până la 100 mp. din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii, în baza Legii nr. 341/2004 - recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 și pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987, cu modificările ulterioare, în favoarea persoanelor care îndeplinesc condițiile acestei legi, și anume:

- Luptător Rănit pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;
- Luptător Reținut pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;
- Luptător cu Rol Determinant pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;
- Luptător Remarcat prin Fapte Deosebite pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;

- urmaș de erou-martir.

- 3) Concesionarea terenurilor prin încredințare directă, se face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată. Durata concesiunii, în conformitate cu prevederile art. 22 din Legea nr. 50/1991, este stabilită de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

Potrivit art. 15 din Legea nr. 50/1991, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al municipiului Cluj-Napoca, destinate construirii, se pot concesiune fără licitație publică, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

- 4) Terenul proprietate publică, aferent spațiului care s-a vândut în baza Legii nr. 550/2002, se atribuie direct cumparatorului, prin negociere directă, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate.

g) - Terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată în vederea realizării de construcții pentru activitatea organizațiilor cooperației de consum și meșteșugărești, precum și a

asociațiilor cooperatiste, existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate și pe care au fost realizate construcții conform legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative.

În situația în care autoritatea administrației publice centrale sau locale decide înstrăinarea bunurilor imobile din proprietatea lor privată, care sunt în folosința societăților/organizațiilor cooperative, acestea beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea acestora, precum și de un drept de preferință în cazul concesiunii sau închirierii acestora.

Oferta de vânzare, concesiune sau închiriere, cuprinzând datele de identificare a imobilului care se înstrăinează, se concesiunează sau se închiriază și prețul, se comunică prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire societății cooperative respective.

Dacă în termen de 45 de zile de la data primirii ofertei de vânzare, concesiune sau închiriere, societatea cooperativă nu și-a exprimat voința de a cumpăra, de a primi în concesiune sau de a închiria imobilul respectiv, acesta se poate vinde.

ART. 15

Concedentul va asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial.

ART. 16

În mod obligatoriu se va preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

ART. 17

Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

ART. 18

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

ART. 19

(1) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(2) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hartie și/sau pe suport magnetic, sens în care concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Totodată, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a acestei perioade, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

CAPITOLUL IV

Licitația

ART. 20

(1) În cazul procedurii de licitație concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 3.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 21

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

ART. 22

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Totodată, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

ART. 23

(1) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

ART. 24

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

CAPITOLUL V

Negocierea directă

ART. 25

Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație, în condițiile art. 24, nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

ART. 26

(1) În cazul procedurii negocierii directe concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul negocierii directe.

(2) Anunțul negocierii directe trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 4.

(3) Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 27

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hartie și/sau pe suport magnetic, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Totodată, concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare astfel încât respectarea de către concedent a acestei perioade, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 28

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificari privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

ART. 29

(1) Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de cel puțin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

ART. 30

Concedentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

CAPITOLUL VI

Reguli privind oferta

ART. 31

(1) Ofertele se redactează în limba română.

(2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor

concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

ART. 32

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor se elaborează de către concedent și fac parte din documentația de atribuire, potrivit Anexei nr. 2.

ART. 33

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire a dispozițiilor legale în materie.

ART. 34

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

ART. 35

(1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

CAPITOLUL VII

Determinarea ofertei câștigătoare

ART. 36

Evaluarea ofertelor depuse se realizează potrivit prezentului regulament.

ART. 37

(1) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecărui dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți: ai Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, ai direcțiilor generale ale finanțelor publice județene.

(4) În cazul în care pentru bunul care face obiectul concesionării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

ART. 38

(1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărâre a Consiliului local.

(2) Președintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(3) Secretarul comisiei de evaluare este numit de concedent dintre membrii acesteia.

(4) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesionării bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(7) Persoanele prevăzute la art. 38 alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

ART. 39

(1) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 48-51 din prezentul regulament.

(2) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(4) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

ART. 40

(1) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

- d) întocmirea raportului de evaluare prevăzut de prezentul regulament;
- e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute de prezentul regulament;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(3) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

ART. 41

(1) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al redevenței”.

(2) În cazul în care în documentația de atribuire sunt prevăzute, pe lângă cel mai mare nivel al redevenței, și alt/alte criteriu/criterii de atribuire, ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire.

(3) Ponderea criteriului „cel mai mare nivel al redevenței”, trebuie să fie mai mare de 50%.

(4) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 41, alin (2).

(5) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(6) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul prevăzut la art. 41 alin. (1) din prezentul regulament, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare după criteriul „cel mai mare nivel al redevenței”.

ART. 42

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

ART. 43

(1) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, în conformitate cu art. 41, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (1), comisia de

evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

ART. 44

(1) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(2) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune.

(3) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 5.

(4) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, cu confirmare de primire, a ofertantului declarat câștigător despre alegerea sa.

CAPITOLUL VIII

Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

ART. 45

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1) lit. b), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 13 din prezentul regulament.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 13 din prezentul regulament.

ART. 46

Încălcarea prevederilor prezentului regulament privind atribuirea contractului de concesiune poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 47

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL IX

Reguli privind conflictul de interese

ART. 48

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 49

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natura să defavorizeze concurența.

ART. 50

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

ART. 51

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

CAPITOLUL X

Contractul de concesiune

ART. 52

(1) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data

împlinirii termenului prevăzut la art. 44 alin (4) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese.

ART. 53

(1) Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Conținutul contractului de concesiune este prezentat, cu titlu orientativ, în Anexa nr. 6 din prezentul regulament.

(3) Contractul de concesiune trebuie să conțină interdicția pentru concesionar de a subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii, cu excepția cazurilor în care subconcesionarea este permisă, potrivit art. 61, alin. (3) din prezentul regulament.

(4) Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

ART. 54

În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

ART. 55

(1) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(3) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

ART. 56

(1) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului

financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

ART. 57

(1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(2) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

ART. 58

(1) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(3) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

ART. 59

(1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) 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.

(2) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

ART. 60

(1) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(2) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(3) În situația prevăzută la alin. (2) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(4) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

ART. 61

(1) Concesionarea prin atribuire directă prevăzută la art. 14 alin. c, se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

(2) În măsura în care se constată că exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii prin atribuire directă prevăzută la art. 14 alin c, implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concesionarul bunului are obligația de a încheia contracte pe care, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să le califice conform dispozițiilor privind achizițiile publice.

(3) Companiile naționale, societățile naționale sau societățile comerciale prevăzute la art. 14, lit. c pct. 1, pot subconcesiona bunurile proprietate publică care le-au fost concesionate.

(4) Studiul de oportunitate al subconcesionării se aprobă de către consiliul local în calitate de concedent în contractul de concesiune.

(5) Subconcesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a consiliului local.

(6) Prin hotărârea de aprobare a concesionării prevăzută la alin. (1) poate fi aprobată și subconcesionarea prevăzută la alin. (3).

(7) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4)-(6), regimul juridic al subconcesionării prevăzute la alin. (3) este cel instituit de prezentul regulament.

(8) Redevența obținută prin subconcesionare se face venit la bugetul companiilor naționale, societăților naționale sau societăților comerciale care au subconcesionat bunurile aparținând proprietății publice.

(9) Sumele reprezentând redevența prevăzută la alin. (8) sunt utilizate numai pentru întreținerea, repararea, reabilitarea, modernizarea și/sau dezvoltarea bunurilor proprietate publică care au făcut obiectul concesionării și nu pot fi recuperate prin amortizare conform prevederilor legale în vigoare.

CAPITOLUL XI

Concesionarea prin încredințate directă

Art. 62.

(1) Concesionarea terenurilor prin încredințare directă, se face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată. Durata concesionării, în conformitate cu prevederile art. 22 din Legea nr. 50/1991, este stabilită de

către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

(2) Potrivit art. 15 din Legea nr. 50/1991, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al municipiului Cluj-Napoca, destinate construirii, se pot concesiona fără licitație publică, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

(3) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

(4) Subconcesionarea este interzisă.

(5) Anterior concesionării, terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

(6) Se pot concesiona prin încredințare directă doar terenurile care nu fac obiectul revendicării de către foștii proprietari în baza Legii nr. 10/2001 sau a tuturor legilor de fond funciar și care nu fac obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

(7) Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

(8) Taxa de concesionare se stabilește prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferent.

Valoarea de referință la stabilirea taxei de concesionare, este valoarea minimă, pentru teren intravilan, reliefată în Raportul de Evaluare Globală a fondului imobiliar al județului Cluj – actualizat la decembrie anul anterior, în conformitate cu H.C.L. nr. 161/2003, privind stabilirea unei metodologii de concesionare a terenurilor.

Art. 63.

(1) Acordarea în concesiune prin încredințare directă a unui imobil teren pentru extinderea construcțiilor pe terenuri limitrofe imobilelor locuințe, se realizează pentru o suprafață maximă de 100 mp., dacă posibilul concesionar îndeplinește următoarele condiții:

- să facă dovada proprietății asupra terenului și construcției care se află în vecinătatea terenului ce urmează a fi concesionat;

- dacă proiectul tehnic pentru viitoarea extindere a construcției ce se va edifica pe terenul obiect al concesiunii, a obținut acordul favorabil din punct de vedere a respectării reglementărilor de urbanism de la compartimentul cu atribuții de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Cluj-Napoca.

Art. 64.

(1) Documentația privind concesionarea terenurilor trebuie să conțină:

- Cererea privind acordarea concesionării;
- C.F. imobil (teren și construcție);
- Certificat de Urbanism eliberat în vederea extinderii construcției, cu concesionare teren;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Copie după cartea de identitate a solicitantului (Certificatul de înmatriculare pentru societăți);

-
- Acord notarial al colocationarilor, după caz;
 - Plan de situație cotate din care să reiasă suprafața solicitată pentru concesionare;
 - Plan de încadrare în zonă;
 - Avizul Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cu privire la acordul referitor la realizarea construcției;
 - Avizul Serviciului Revendicări, fond funciar și R.A, referitor la revendicarea terenului (în baza Legii nr. 10/2001 și a tuturor legilor de fond funciar);
 - Documentație cadastrală de dezlipire pentru concesionarea terenului întocmită de o persoană autorizată. În mod obligatoriu, documentația va conține plan de situație conform C.F., din care să reiasă corespondența nr. topo. din extrasul C.F., cu respectivul plan.

(2) După analizarea documentației depuse, în funcție de îndeplinirea condițiilor impuse de prevederile legale, aceasta va fi înaintată spre analiză și dezbateri deliberative locale, urmând a comunica petentului rezoluția adoptată.

(3) Ulterior adoptării Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea concesionării, concedentul încheie contractul de concesiune. Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CAPITOLUL XII

Dosarul concesiunii

ART. 65

Concedentul are obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit.

ART. 66

Dosarul concesiunii se păstrează de către concedent atât timp cât contractul de concesiune produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

ART. 67

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate al concesiunii, acolo unde este cazul;
 - b) hotărârea de aprobare a concesiunii și, după caz, hotărârea de aprobare a subconcesiunii;
 - c) anunțurile prevăzute de prezenta ordonanță de urgență referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune și dovada transmiterii acestora spre publicare, acolo unde este cazul;
 - d) documentația de atribuire, acolo unde este cazul;
 - e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost alta decât licitația deschisă, acolo unde este cazul;
 - f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a cărui/a căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii, acolo unde este cazul;
 - g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, acolo unde este cazul;
-
- h) contractul de concesiune semnat.
 - i) cererea privind acordarea concesiunii, acolo unde este cazul;
 - j) C.F. imobil (teren și construcție), acolo unde este cazul;
 - k) Certificat de Urbanism eliberat în vederea extinderii construcției, cu concesiune teren, acolo unde este cazul;
 - l) Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, acolo unde este cazul;
 - m) Copie după cartea de identitate a solicitantului (Certificatul de înmatriculare pentru societăți), acolo unde este cazul;
 - n) Acord notarial al colocationarilor, după caz, acolo unde este cazul;
 - o) Plan de situație cotate din care să reiasă suprafața solicitată pentru concesiune, acolo unde este cazul;
 - p) Plan de încadrare în zonă, acolo unde este cazul;
 - r) Avizul Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cu privire la acordul referitor la realizarea construcției, acolo unde este cazul;
 - s) Avizul Serviciului Revendicări, fond funciar și R.A., referitor la revendicarea terenului (în baza Legii nr. 10/2001 și a tuturor legilor de fond funciar), acolo unde este cazul;
 - ș) Documentație cadastrală de dezlipire pentru concesiunea terenului întocmită de o persoană autorizată. În mod obligatoriu, documentația va conține plan de situație conform C.F., din care să reiasă corespondența nr. topo. din extrasul C.F., cu respectivul plan, acolo unde este cazul.

ART. 68

(1) Dosarul concesiunii are caracter de document public.

(2) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de

proprietate intelectuală, potrivit legii.

CAPITOLUL XIII

Dispoziții privind exercitarea controlului și soluționarea litigiilor privind concesionarea

ART. 69

Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică, cu nerespectarea prevederilor privind achizițiile publice, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice.

ART. 70

Ministerele de resort și Ministerul Finanțelor Publice, prin structurile cu atribuții specifice de control, realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes național, iar Direcția generală de administrare a marilor contribuabili, direcțiile generale ale finanțelor publice județene realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes local, urmărind în special respectarea dispozițiilor referitoare la:

- a) aplicarea hotărârii de concesionare;
- b) publicitatea;
- c) documentația de atribuire;
- d) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- e) dosarul concesiunii;
- f) îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

ART. 71

(1) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

ANEXE:

ANEXA NR. 1-CAIETUL DE SARCINI

ANEXA NR. 2-DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

ANEXA NR. 3-ANUNȚUL DE LICITAȚIE

ANEXA NR. 4-ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE

ANEXA NR. 5-ANUNȚUL DE ATRIBUIRE

ANEXA NR. 6-MODEL ORIENTATIV- CONTRACT DE CONCESIUNE



CAIETUL DE SARCINI

CAIETUL DE SARCINI trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:

- 1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- 1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiei;
- 1.3. Condițiile de exploatare a concesiei și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiei;

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII:

- 2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiei (regimul bunurilor proprii);
- 2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- 2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- 2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz;
- 2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiei;
- 2.6. Durata concesiei, care nu poate depăși 49 de ani;
- 2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
- 2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;
- 2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiei, cum sunt:
 - 2.9.1. Protejarea secretului de stat;
 - 2.9.2. Materiale cu regim special;
 - 2.9.3. Condiții de siguranță în exploatare;
 - 2.9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
 - 2.9.5. Protecția mediului;
 - 2.9.6. Protecția muncii;
 - 2.9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
3. Caietul de sarcini;
4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.



ANUNȚUL DE LICITAȚIE

ANUNȚUL DE LICITAȚIE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
3. Informații privind documentația de atribuire;

 - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
 - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. Informații privind ofertele:
 - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE

ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesiionat;
3. Informații privind documentația de atribuire:
 - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
 - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. Informații privind ofertele:
 - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. Data și locul la care este programată începerea procedurii de negociere directă;
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. Data transmiterii anunțului negocierii către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



ANUNȚUL DE ATRIBUIRE

ANUNȚUL DE ATRIBUIRE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. Procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
3. Data publicării anunțului de licitație/anunțului negocierii directe în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
4. Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. Numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
6. Denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
7. Durata contractului;
8. Nivelul redevenței;
9. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
10. Data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
11. Data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



CONTRACT DE CONCESIUNE

- model orientativ -

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar,....., având calitatea de concedent, pe de o parte, și persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în....., reprezentat prin..... având funcția de în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de,

La sediul concedentului (alt loc, adresă etc.),

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și al Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. ___/_____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este, situat în, în conformitate cu obiectivele concedentului.

Art.2. Obiectivele concedentului sunt:

- a)
- b)
- c)
- d) etc.

Art.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:
- b) bunurile proprii:

III. TERMENUL CONCESIUNII

Art. 4. Durata concesiunii este de ani, începând de la data de



Art. 5. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA

Art. 6. Redevența este de lei, care poate fi plătită integral sau eșalonat.

Art. 7. Plata redevenței se efectuează în numerar la casele instituției sau prin virament bancar în contul concedentului nr. _____ cu mențiunea "redevența pentru anul ___", precum și contul concedentului nr. _____ cu mențiunea "titlu de garanție", cod fiscal 4305857 la Banca Națională, Trezoreria Cluj-Napoca.

Art. 8. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local.

Art. 9. Concesionarul are obligația ca în termen de (cel mult) 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție suma de _____ lei, reprezentând 80% din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, către concedent.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 10. Drepturile concesionarului:

10.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

10.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Art. 11. Drepturile concedentului:

11.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

11.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

11.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12. Obligațiile concesionarului:

12.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

12.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

12.3. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu excepția cazurilor în care subconcesionarea bunului este permisă, cu respectarea prezentului regulament.

12.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

12.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

12.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

12.7. În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

12.8. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 11, pct. 11.3 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

12.9. Concesionarul se obligă să plătească ...% din prima de asigurare.

12.10. Concesionarul este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune asupra terenului.

Art.13. Obligațiile concedentului:

13.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

13.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

13.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 14. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) 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;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii

VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 15. _____

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 16. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. LITIGII

Art. 17.

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XI. ALTE CLAUZE (DE EXEMPLU: CLAUZE DE REZILIERE CONVENȚIONALĂ, CLAUZE PENALE)

Art. 18. _____

XII. DEFINIȚII

Art. 19.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, 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.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în exemplare.

Concedent,

Concesionar,



CUPRINS

	pag.
1. CAPITOLUL I	
Dispoziții generale	..... 1
2. CAPITOLUL II	
Procedura administrativă de inițiere a concesiunii	..... 2
3. CAPITOLUL III	
Atribuirea contractului de concesiune	..... 3
4. CAPITOLUL IV	
Licitația	..... 5
5. CAPITOLUL V	
Negocierea directă	..... 6
<hr/>	
6. CAPITOLUL VI	
Reguli privind oferta	..... 8
7. CAPITOLUL VII	
Determinarea ofertei câștigătoare	..... 9
8. CAPITOLUL VIII	
Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune	..... 11
9. CAPITOLUL IX	
Reguli privind conflictul de interese	..... 12
10. CAPITOLUL X	
Contractul de concesiune	..... 13
11. CAPITOLUL XI	
Concesionarea prin încredințare directă	..... 16
12. CAPITOLUL XII	
Dosarul concesiunii	..... 18
13. CAPITOLUL XIII	
Dispoziții privind exercitarea controlului și soluționarea litigiilor privind concesiunea	..... 19
ANEXE	..... 21-31

