

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

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

SDC IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Prof. Gheorghe Marinescu, 36-38, ap.2, Judet Cluj, inregistrata la ORC Cluj sub nr. J12/115/2010, Cod unic de inregistrare 26442448, legal reprezentata prin dl. **BERCIU STEFAN** denumit în continuare **dezvoltator/investitor/investitor privat**.

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

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situat/e în Cluj-Napoca, Strada Cosasilor, nr.47-49, identificat prin extrasul CF nr. 267542, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, UTR Lip, respectiv UTR Ve, conform certificat de urbanism nr. 4069 din 26.09.2018.

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

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

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea

proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

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

Categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial, subzona institutii de educatie(gradinita) si zona verde de protectie cu acces public nelimitat.

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: **M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=3.0**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

- subzona institutii de educatie(gradinita): **M5 subzona Is_A P.O.T. max=25%,
C.U.T. max=0.5**

- zona verde de protectie cu acces public nelimitat: **Ve P.O.T. max=1%, C.U.T. max=0.1**

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de inițiere nr. 1199 din 09.01.2019 și avizul arhitectului – șef _____, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- Realizarea traversarii Canalului Morii, pietonale si velo, de la strada Cosasilor la incinta industrială Clujana

- Amenajare zona verde si loc de joaca pentru copii cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei in suprafata de 700 m² (teren in proprietate privata cu utilizare publica)

- Amenajare zone verde, promenada, cu acces public nelimitat pe malul estic al Canalului Morii, aferent UTR Ve in suprafata de 547,70 m² (investitie cu caracter privat ce urmeaza a fi trecut in patrimoniul Municipiului ClujNapoca)

- Amenajare zona verde cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei in suprafata de 440 m² pe malul estic al Canalului Morii, in completarea promenadei aferente UTR Ve (teren in proprietate privata cu utilizare publica)

- Edificarea imobilului „CORP D - GRADINITA/CRESA” cu regim de inaltime P+1, suprafata construita desfasurata 750m², investitie cu caracter privat la stadiul de semifinisat. Anterior receptiei cladirilor de pe parcela, denumite “CORP A”, “CORP B” respectiv “CORP C”, investitorul privat va realiza trecerea in domeniul public cu titlu gratuit a imobilului “CORP D – GRADINITA/CRESA” si a unei suprafete de teren de 1 500m² aferente acestuia.

- Implementarea solutiilor tehnice prevazute in avizul de principiu nr. 556013 din 25.02.2021 eliberat de Serviciul Siguranta Circulatiei, pentru fluidizarea traficului

- Dezmembrarea suprafeței de 45.30m² și înscrierea acestuia în CF ca și teren cu destinație “drum”

- 1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate odată cu investiția și vor fi recepționate împreună cu aceste investiții detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. _____.
- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare. A
- 1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

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

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

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

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de _____

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

7. ALTE CLAUZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.
2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de 30.09.2021

SDC IMOBILIARE S.R.L., legal reprezentata prin dl. BERCIU STEFAN

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

prin _reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____

