

România  
Județul Cluj  
Municipiul Cluj-Napoca  
Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca  
Direcția generală de urbanism  
Nr. inreg:

Anexa 1 la Hotărârea nr. ....

## 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 reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „Autoritatea publică**

și

Societatea RIVUS INVESTMENTS SRL, cu sediul în Iași, Str.Palas nr. 7A, clădirea A1, biroul A.b/4, etaj 2, jud. Iași, înregistrată la ORC Iași sub nr. J22/3244/2021, CUI 44960170, reprezentată de administrator Societatea Attrius Developments SRL și

Societatea EUROMA SPORT SRL, cu sediul în.....

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 mai multe terenuri și areale aflate în proprietate privată (Tabelul 1) compuse din următoarele imobile identificate în tabelul de mai jos și înscrise în Cartea Funciară (denumită prescurtat "C.F.") sub numerele:

*TABEL 1 – extrase C.F.*

<i>Nr. crt.</i>	<i>Carte Funciara Nr.</i>	<i>Proprietar</i>	<i>Suprafață acte CF</i>	<i>Suprafață măsurată în m2</i>
1	261371	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	12669	12669
2	304624	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	366	366
3	261690	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	464	464

4	267365	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	648	648
5	309510	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1994	1994
6	259641	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	51522	51522
7	258177	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	275	275
8	291570	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	452	452
9	261370	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	379	379
10	252861	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	73	73
11	270354	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1153	1153
12	280604	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1022	1022
13	263485	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	2476	2476
14	300210	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1081	1081
15	295838	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	510	510
16	295829	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	114	114
17	290832	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	601	601
18	291001	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	901	901
19	305138	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1847	1847
20	309092	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	958	958
21	309117	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	3300	3330
22	309072	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	24351	24351
23	267080	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	821	821
24	253891	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1417	1417
25	263547	SC EUROMA SPORT SRL	728	728
26	263267	SC EUROMA SPORT SRL	1812	1812
27	256575	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	22774	22774
28	298326	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	912	839



29	298303	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	803	801
30	298441	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	189	189
31	296014	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	401	401
32	275377	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	143	143
		Total		137,111 m <sup>2</sup>

- 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 și definirea unor noi indici urbanistici, precum și realizarea de comun acord a unor investiții publice pe terenurile proprietate ale părților și pentru participarea la proiecte de dezvoltare urbană strategică inițiate de UAT Cluj-Napoca, împreună cu alte societăți, instituții și autorități publice, investiții în care dezvoltatorul are rol de finanțator sau de partener în funcție de fiecare situație particulară.
- 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, piețete, 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. Autoritatea publică va depune toate diligențele pentru a sprijini Investitorul prin organizarea de întâlniri periodice cu acesta pentru a evalua stadiul de implementare a proiectelor comune și luarea de măsuri administrative pentru implementarea cu celeritate a prevederilor contractului, în special prin emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor necesare implementării Puz-ului propus. Părțile convin ca un proiect de o asemenea importanță pentru reconstrucția funcțională a zonei, se poate realiza doar într-o cooperare foarte bună între Autoritatea Publică și Investitorul Privat și prin integrarea proiectelor de dezvoltare strategică ale orașului în / sau adiacent realizării proiectului imobiliar propus, prin realizarea de exproprieri de către autoritatea publică sau/și preluări de imobile în administrare. Având în vedere acest obiectiv strategic, Autoritatea Publică se obligă să informeze Investitorul Privat cu privire la modificări de strategie urbană sau cu privire la arealul adiacent proiectului și să invite Investitorul Privat la dezbaterile publice privind

proiectele publice organizate pentru zonele adiacente proiectului și să informeze Investitorul cu privire la colaborarea și problemele întâlnite în cooperarea cu alte instituții sau autorități care au imobile în zona adiacentă a proiectului pentru a coordona strategiile între părți. Această informare are doar un rol consultativ, părțile obligându-se la consultări permanente cu privire la implementarea acestor strategii sens în care vor desemna o persoană care va coordona comunicarea pe tema implementării contractului de restructurare în persoana :

- Doamnei/domnului....., în reprezentarea UAT Cluj-Napoca și
- Doamnei/domnului,....., în reprezentarea Investitorului privat

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate și a conceptului proiectului , incluzând dar fără a se limita la

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Certificat de urbanism nr. 308 din 08.02.2022;
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism
- Studiu seismic întocmit de Conf. dr. ing. Cristian Arion, Conf. dr. ing. Florin Pavel, Prof. dr. ing. Radu Văcăreanu, Prof. dr. ing. Alexandru Aldea
- Studiu geotehnic întocmit de Prof. dr. ing. Loretta Batali. Verificat Af: Prof. dr. ing. Horațiu Popa
- Studiu hidrogeologic întocmit de Geosond SA
- Studiu topografic întocmit de către ing. Mircea Crăciunaș;
- Studiu hidrologic întocmit de către Administrația Națională Apele Române Institutul de hidrologie și gospodărire a apelor
- Studiu de inundabilitate întocmit de către S.C. HYDRO STREAM S.R.L.
- Studiu de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip
- Studiu Istoric, întocmit de către Dr. Ist. Carmen Florescu
- Analize urbanistice de fundamentare
- Analiza documentațiilor din Arhiva cu HCL-uri și proiecte de HCL publice de pe site-ul primariaclužnapoca.ro

părțile convin următoarele:

## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

- 1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat - ELABORARE P.U.Z. - Restructurare zonă industrială și realizare zonă mixtă – comerț, birouri, locuire, servicii, rețele edilitare, sistematizare maluri, operațiuni notariale, Piața 1 Mai nr. 3. Această investiție va fi denumită în cuprinsul prezentului contract – Investiția privată.



Conform **certificatului de urbanism nr.308 din 08.02.2022**, folosința actuală imobilelor este de teren și construcții industriale și edilitare, construcții administrative și social culturale.

Imobilul este situat preponderent în:

- UTR=RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă;
- S\_RiM;
- parțial în UTR=ZCP\_RiM -Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă;
- parțial în UTR=ZCP\_Et- Zonă construită protejată- Zonă de activități economice cu caracter terțiar;
- parțial în UTR=Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- parțial în UTR=Ed -Gospodărire comunală;
- Zona aferentă infrastructurii edilitare și o porțiune neglijabilă în UTR=Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990;

Prin Prezentul PUZ și prin strategia de restructurare urbană propuse, se dorește realizarea următoarelor obiective:

**În cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ sunt stabilite următoarele**

- a) U.T.R. Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată (parcelele 2 și 3 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând activități comerciale (comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall și de tip pavilionar), locuire colectivă, alimentație publică, activități culturale (cinema, săli spectacole, club), educaționale (spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.), administrative, de sănătate și asistență socială, de turism, activități sportive și de întreținere corporală, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile foodtruck, amenajări peisajere;

- regim de construire: deschis, izolat;

- înălțimea maximă admisă: 21 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (1-4)S+P+19E+Et, (1-4)S+P+Me+18E+Et, (1-4)S+P+Me+17E+R+Et sau (1-4)S+P+18E+R+Et. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri;

- indicii urbanistici: \*la nivel de ansamblu (parcela 2 și 3): P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8; \*

la nivel de parcelă:

- parcela 2 : P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,8; P.O.T. minim = 30%, C.U.T. minim = 0,4;

- parcela 3: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 2,8; P.O.T. minim = 45%, C.U.T. minim = 2;

- retragerea față de aliniament: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

- retragerea față de limitele laterale: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;
- retragerea față de limita posterioară: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;
- circulații și accese: accesul pe parcela 2 și 3 se realizează din circulație publică;
- staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

-echiparea tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

b) U.T.R. SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial (parcela 4 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând activități culturale, activități comerciale en-detail (în clădiri dedicate de tip pavilionar, la parterul sau mezaninul imobilelor cu altă destinație), alimentație publică, activități administrative, sportive și de întreținere corporală, de sănătate și asistență socială, de turism, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: 6 niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (1-4)S+P+5, (1-4)S+P+4+Et;

-indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,2;

-retragerea față de aliniament: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

-retragerea față de limitele laterale: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

-retragerea față de limita posterioară: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

-circulațiile și accesele: accesul pe parcela 4 se realizează din circulație publică;

-staționarea autovehiculelor: necesarul de parcaje va fi dimensionat cf. Anexei 2 aferent P.U.G.



În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

–echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

c)U.T.R. Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale (parcelele 1 și 5 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–funcțiunea predominantă: plantații joase, medii, înalte, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, construcții de tip pavilionar pentru alimentație publică cu terase exterioare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică cu caracter nepermanent, elemente pentru comunicări vizuale (steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari, etc), lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare;

–regim de construire: deschis, izolat;

–înălțimea maximă admisă: 2 niveluri supraterane cu  $H_{maxim} = 8$  m pentru construcțiile pentru alimentație publică, un nivel suprateran cu  $H_{maxim} = 4$  m pentru edicule, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

–indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1;

–retragerea față de aliniament: elementele de mobilier urban vor fi amplasate în funcție de conceptul de amenajare;

–retragerea față de limitele laterale și posterioară: minim 3 m sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 10 metri față de oglinda de apă;

–circulații și accese: clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art. 26, alin. 3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;

–staționarea autovehiculelor: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete și trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat;

–echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice

- 1.2. a)Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de Oportunitate 282 din 29.12.2022și avizul arhitectului – șef nr. 31 din 7.02.2024, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă

pentru folosul comunității publice, definite în cadrul prezentului articol. Investitorul privat își asumă realizarea acestor obiective, asigurând și finanțarea acestora în baza unui plan de acțiune ce prevede termenele de realizare, plan de acțiune ce va fi comunicat către UAT Cluj-Napoca și către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, plecând de la referința T0 - care este eliberarea autorizației de construire pentru realizarea acestor obiective și în paralel cu realizarea investiției private propuse. Obligația de realizare a acestor obiective este o obligație de mijloace în ceea ce privește realizarea acestora și de rezultat în ceea ce privește finanțarea și gestionarea proiectului pentru Investitorul privat, el fiind condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor administrative din partea Unității Administrativ Teritoriale.

Anterior recepției investițiilor de pe parcelele 2 și 3 se vor finaliza următoarele obiective de interes public definite mai jos, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 31 din 07.02.2024 și cu Anexa 1 la prezentul contract, reprezentând Planșa A.04, Plan reglementări urbanistice

- a) Realizarea unui pod rutier peste râul Someșul Mic (între căpatul străzii Câmpul Pâinii și strada Oaşului), cu trama de patru benzi auto, doua trotuare, doua piste velo si sistem de semaforizare inteligent. Podul se va realiza intre capatul strazii Campul Painii si strada Oasului
- b) Realizarea a doua poduri pietonale peste raul Someșul Mic
- c) Realizarea a doua giratii situate pe strazile Portelanului si Campul Pâinii
- d) Realizarea unei sistematizari/modernizari a strazii Portelanului
- e) Realizarea unei sistematizari si semaforizari inteligente a intersectiei dintre strazile Paris, Campul Pâinii si Portelanului
- f) Realizarea și amenajarea peisagistica si rutiera a zonei limitrofe situate intre strada Portelanului, strada Campul Pâinii si zona ce urmeaza a fi restructurata, identificată prin nr. cad. 309117 și nr. cad. 350730
- g) Trecerea în domeniul public cu titlu gratuit , a suprafețelor de teren dezmembrate în vederea regularizării și modernizării străzilor Porțelanului și Câmpului Pâinii
- h) Amenajarea malului drept a Someșului Mic pe tronsonul adiacent PUZ
- i) Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Câmpului Pâinii între podul nou propus și strada Paris la 4 benzi carosabile, bandă de bicicletă, un trotuar, un trotuar de gardă, alveolă pentru stația de transport în comun
- j) Trecerea în domeniul public cu titlu gratuit, a imobilului cu numărul cadastral 309117

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele vor fi dezmembrate din parcelele inițiale suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii, conform Anexa 1 la prezentul contract reprezentând Planșa A.04, Plan reglementări urbanistice, și înscrise în cartea funciară cu titlu de "drum".

Lucrările de infrastructură rutieră ( modernizare străzi. Realizare girații, poduri , semaforizări, lucrări edilitare) vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate



autorizate. Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică – Serviciul siguranței circulației și Serviciul administrare căi publice.

Beneficiarul își asumă realizarea următoarelor obiective în conformitate cu prevederile PUZ-ului, până la recepția finală a investiției private anume:

a) Realizarea și amenajarea zonelor verzi și de promenadă din interiorul amplasamentului, dintre care 1,2 ha în UTR Ve\_Carbochim.

b) Trecerea cu titlu gratuit în Domeniul Public a unei suprafețe de 7689,22 mp (8003,93 mp – 314,71 mp), aferentă infrastructurii de drumuri.

c) Restaurarea clădirilor cu valoare istorică – ambientală și re-funcționalizarea lor, respectiv:

- Corpul halei din pânze subțiri din beton armat – "Clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasată ca monument istoric" – va fi transformată într-un centru de artă și industrii creative.

- Corpul administrativ al Carbochim SA – "Clădire cu valoare artistică ambientală"
- va fi transformat în spații pentru co-work, spații de office și servicii multifuncționale.

1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va începe demersurile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire. În termen de maxim 60 de zile de la aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, Investitorul va propune un plan de acțiune orientativ de implementare a operațiunilor juridice și cadastrale necesare autorizării lucrărilor de construire atât pentru obiectivele de interes public, cât și cele de interes privat. Investitorul privat se obligă să pună la dispoziția autorității publice resursele materiale, suprafețele de teren și bunurile pe care își asumă că le transferă către Autoritatea publică, iar Autoritatea va solicita (unde este cazul) emiterea autorizațiilor de construire necesare sau în limita prevederilor legale va emite cu celeritate avizele, autorizațiile și orice acorduri necesare realizării proiectului sau a investițiilor publice asumate de către Investitor. Investitorul privat va propune un plan de acțiune al implementării proiectului incluzând investițiile private și cele publice propuse prin autorizații, în același termen de 60 de zile de adoptarea PUZ-ului.

1.4. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.

1.5. 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, iar când există evaluări care constată un risc de neexecutare a obligațiilor, Autoritatea va notifica Investitorul Privat în termen de 30 de zile și se va

organiza cu celeritate o întâlnire de lucru pentru clarificarea aspectelor juridice, economice, urbanistice sau tehnice întâlnite.

- 1.6. 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 .
- 1.7. 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 aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local a PUZului și produce efecte până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare.

2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ-ul de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract. În situația în care Hotărârea de Consiliu Local de aprobare a PUZ-ului sau orice autorizație de construire subsecventă este suspendată prin hotărâre judecătorească, se suspendă prevederile prezentului contract până la încetarea cauzei de suspendare.

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.

2.5 Părțile definesc aceste obligații de transfer și de realizare, ca fiind parte a planului urbanistic zonal și condiții definitorii pentru realizarea acestora, nefiind acte de liberalitate ale investitorului. Prezenta clauză are rolul de a defini natura juridică a acestor investiții din perspectivă fiscală și pentru exercitarea dreptului de deducere al cheltuielilor efectuate.

2.6 Autorizațiile de construire aferente investițiilor publice vor fi obținute de către UAT Cluj-Napoca, investitorul privat având obligația de a colabora cu autoritatea publică pentru a obține avizele, autorizațiile și orice alte documente prevăzute de lege.

## **3. FINANȚAREA PROIECTULUI**

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 330.487.065 lei; 66.401.532 EUR.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr 31 din 07.02.2024.



3.3. În situația în care pentru finanțarea acestor investiții prin intermediul unor credite bancare va fi nevoie de acorduri sau de avize pentru accesarea acestora, părțile declară că vor colabora în sensul realizării acestor obiective, excluzând opțiunea de grevarea a imobilelor ce vor fi predate către UAT Cluj-Napoca.

3.4. Părțile definesc aceste obligații de transfer și de realizare, ca fiind parte a planului urbanistic zonal și condiții definerii pentru realizarea acestora, nefiind acte de liberalitate ale investitorului. Prezenta clauză are rolul de a defini natura juridică a acestor investiții din perspectivă fiscală și pentru exercitarea dreptului de deducere al cheltuielilor efectuate.

#### 4. ALTE CLAUZE:

4.1. Părțile au stabilit prin prezentul contract persoanele desemnate a supraveghea investiția publică și privată conform prezentului contract și a documentelor urbanistice care vor fi aprobate.

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

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

Încheiat în data de \_\_\_\_\_

între **Societatea RIVUS INVESTMENTS SRL**

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

între **Societatea EUROMA SPORT SRL**

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

---

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 \_\_\_\_\_

Aceva 1 la Hotărârea nr \_\_\_\_\_  
conține 11 pagini. 11/11  
Hessén Elekes  
Edith Helga