

d-105 p.

18/19.11.2018

HOTĂRÂRE

**privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin H.C.L. nr. 976 din 28 noiembrie 2017**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 547595/445/16.11.2018 al Direcției tehnice, prin care se propune aprobarea revizuirii studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin H.C.L.nr. 976 din 28 noiembrie 2017;

Vazand concluziile raportului colectivului de coordonare și supervizare numit prin Dispoziția nr. 4086 din 09.10.2017 a primarului municipiului Cluj-Napoca.

Reținând prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 2 și alin. 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, sub aspectul termenului concesiunii pentru opțiunea 1, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 986/2017 rămân neschimbate.

Art. III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția tehnică și Colectivul de coordonare și supervizare numit prin Dispoziția nr. 4086 din 09.10.2017 a primarului municipiului Cluj-Napoca.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Ec.Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr.       dîn       noiembrie 2018  
(Hotărârea a fost adoptată cu       voturi)

1

## REFERAT

privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, sub aspectul duratei concesiunii

Prin H.C.L. Cluj-Napoca cu nr. 976 din 28 noiembrie 2017 s-a aprobat Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, documentație elaborată de către S.C.E.P.M.C. CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca. pentru opțiunea 1 care prevedea un termen de concesiune de 25 de ani.

În data de 02.11.2018 s-a întrunit *comisia de coordonare și supervizare în vederea realizării demersurilor necesare atribuirii contractului de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106*, și a reprezentanților prestatorului de servicii S.C.EPMC CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca, în scopul discutării și recepționării documentației tehnice .

### Raportat la :

- Asigurarea unei atractivități cât mai mari pentru potențialii ofertanți, astfel încât să se creeze premisele unei proceduri de atribuire a concesiunii cât mai competitive;
- Evoluția din ultimul an a pieței imobiliare (creșterea valorii terenurilor) a dus la necesitatea recalculării redevenței minime pe care concesionarul urmează să o plătească Municipiului Cluj-Napoca;
- De asemenea, creșterea potențială a ofertei hoteliere/de birouri pe segmentul similar în Cluj-Napoca a fost actualizată, în zona centrală a Clujului fiind noi structuri hoteliere în pregătire. Aceasta a dus la previziuni financiare mai prudente pentru veniturile estimate ale potențialilor concesionari;
- Previziuni mai prudente (mai mici) pentru concesionar, combinate cu cheltuieli mai mari (redevență mai mare) conduc la o perioadă mai mare pentru amortizarea investiției și atingerea unor indicatori economici atractivi;
- Faptul că, după 20-25 de ani de funcționare, imobilele cu destinația prevăzută în studiu necesită lucrări ample de reparații și reamenajare. Astfel, a trebuit luată în calcul o perioadă rezonabilă pentru recuperarea cheltuielilor de reinvestiție;

Prestatorul, S.C. E.P.M.C. CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca, a propus revizuirea Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, sub aspectul termenului concesiunii pentru opțiunea 1, stabilind o perioadă de 40 de ani.

În conformitate cu prevederile art. 17 și următoarele din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii aprobate prin H.G.

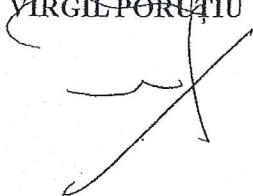
nr. 867/16 noiembrie 2016, propunem:

Revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, sub aspectul termenului concesiunii pentru opțiunea 1, stabilind o perioadă de 40 de ani.

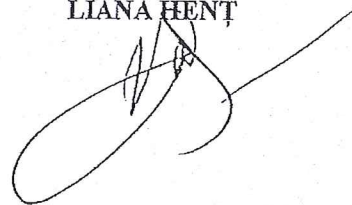
ADMINISTRATOR PUBLIC,  
GHEORGHE ȘURUBARU



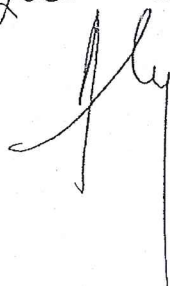
DIRECTOR EXECUTIV,  
VIRGIL PORUȚIU



ȘEF SERVICIU INVESTIȚII,  
LIANA HENȚ





Vizată D. Juridică  
16.11.2018



consilier,  
Voichița Cosma



**REVIZUIREA**  
**STUDIULUI DE FUNDAMENTARE**  
a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru  
realizarea și exploatarea unor imobile cu  
funcțiuni complexe pe terenul aflat în  
proprietatea Municipiului Cluj Napoca,  
B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 106,  
aprobat prin HCL nr. 976/2017  
Beneficiar: Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Elaborator:	Contract nr./data	Semnătură reprezentant legal
 <p><b>EPMC</b> Aim up! SC EPMC CONSULTING SRL</p>	271990/445/12.06.2017	Director General, Cristina-Julianna Corpodean 

2018



## CUPRINS

1. Introducere .....	3
1. Aspecte generale .....	4
1.1. Obiectivele urmărite în cadrul Studiului .....	4
1.2. Cadrul legislativ .....	5
2. Situația existentă .....	6
3. Aspecte tehnice pentru fezabilitatea concesiunii de lucrări .....	9
4.1. Costuri și venituri pe durata de viața a proiectului .....	35
4.2. Redevența, durata concesiunii, valoarea estimată și mecanismul de plată propus .....	47
5. Aspecte de mediu .....	52
6. Aspecte sociale .....	53
7. Aspecte legale și instituționale .....	54
8. Matricea de alocare a riscurilor .....	64
9. Indicatori de performanță .....	72
10. Concluzii .....	73
10.1. Coordonate tehnice .....	73
10.2. Aspecte economico-financiare .....	73
10.3. Durata concesiunii .....	75
10.4. Concluzii privind procedura de atribuire a contractului de concesiune .....	76
11. Anexe .....	76

#### Abrevieri

ADR	<i>Average Daily Rate</i> (eng.) rată medie zilnică
ANAP	Agencia Națională de Achiziții Publice
BPO	<i>Business Process Outsourcing</i> (eng.) – domeniul de business care privește serviciile de Outsourcing (externalizare)
CAPEX	<i>“capital expenditure”</i> (eng.), termen consacrat din managementul internațional, desemnând totalul cheltuielilor cu investițiile care, ulterior, se amortizează pe durata de exploatare a acestora.
CNMI	Comisia Națională pentru Monumente Istorice
GOP	<i>“gross operational profit”</i> (eng.) termen consacrat în managementul internațional și analize economice - profitul operațional brut
HCL	Hotărârea Consiliului Local
HG	Hotărâre de Guvern
OPEX	<i>“operational expenditure”</i> (eng.), termen consacrat din managementul internațional, reprezentând cheltuielile operaționale aferente exploatarea unei investiții
OUG	Ordonanță de Urgență
SF	Studiu de Fezabilitate

## 1. Introducere

### Context

Municipiul Cluj-Napoca deține o parcelă, în suprafață de 13.923 mp, situată în Municipiul Cluj-Napoca, cuprins între B-dul 21 Decembrie 1989 – str. Năvodari, situat în intravilanul Municipiului.

Municipiul Cluj-Napoca a realizat documentațiile tehnice-economice și a aprobat indicatorii tehnico-economici pentru următoarele obiective de investiții:

- **Imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106** – aprobat prin HCL nr. 121/2011, respectiv
- **Ansamblul "Centru Cultural Transilvania – Clădirea sălii de concerte, sediul Filarmonicii Transilvania, Piața Transilvania, Anexe tehnice și parcje subterane** – aprobat prin HCL nr. 527/2013

Conform caietului de sarcini care a furnizat specificațiile tehnice pentru realizarea prezentului Studiu, Municipiul Cluj-Napoca intenționează realizarea acestor construcții etapizat, din care o parte vor fi realizate prin concesiune., ca o etapă dintr-un proiect de mai mare amploare care prevede realizarea întregului Ansamblu Centrul Cultural Transilvania.

Astfel, obiectul prezentului studiu reprezintă analiza fezabilității tehnice, economice și financiare a opțiunilor pentru o posibilă concesiune de lucrări aferente următoarelor obiective din investițiile sus-menționate:

- a) Imobil cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, b-dul 21 decembrie 1989 nr. 106 și operarea acestuia (Corp C3 în Ansamblul Centrului Cultural Transilvania)
- b) Realizarea nivelurilor de subsol aferente parcajelor și operarea parcării rezultate în urma investiției pentru subsolurile aferente următoarelor clădiri din Ansamblul Centrului Culural Transilvania, mai precis subsolurile (S4+S3+S2) pentru:
  - a. Corp F1
  - b. Corp F2
  - c. Corp F3
  - d. Corp C
  - e. Piața

În concordanță cu deciziile Municipiului Cluj-Napoca, prezentul studiu analizează **opțiunile aferente concesiunii obiectivelor (total sau parțial), astfel încât concesiunea rezultată să fie realizabilă și fezabilă, atât din punct de vedere tehnic, cât și din punct de vedere economic și legal.**

În realizarea prezentului studiu au fost realizați următorii pași:

- Analizarea detaliată a documentațiilor tehnico-economice existente pentru cele două obiective, documente puse la dispoziție de Direcția Tehnică a Municipiului Cluj Napoca;. Studiul de fezabilitate pus la dispoziție pentru obiectivul Imobl cu funcțiuni complexe are ca parte componenta o evaluare calculata dupa formula pret mediu x mp si nu un deviz general conform HG 28/2008.

- Studierea pieței pentru posibilele funcțiuni ale imobilului care urmează să fie construit, astfel încât să se poată determina potențiala cerere și costurile de operare aferente diferitelor activități ;
- Întâlniri periodice între elaboratorii Studiului și reprezentanții Municipiului pentru stabilirea de comun acord a ipotezelor de lucru;
- Studierea datelor statistice necesare.
- Clarificarea și estimarea unor aspecte care au survenit ulterior aprobării documentațiilor tehnico-economice care au stat la baza realizării prezentului document.

### Scopul și obiectivele Studiului de fundamentare

Conform prevederilor Legii 100/2016 *privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*, și în special conform prevederilor H.G. 867/2016 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii* (denumită în continuare H.G. 867/2016), Secțiunea a 2-a – *Fundamentarea deciziei de concesiune* a Capitolului II – *Planificarea concesiunii*, legiuitorul stabilește modalitatea de analiză, condițiile și conținutul elementelor și etapelor pe baza cărora se fundamentează decizia de concesiune.

Studiul de fundamentare privind oportunitatea deciziei de fundamentare trebuie să conțină, conform H.G. 867/2016, art. 12 și 13, cel puțin următoarele:

- Aspecte generale;
- Fezabilitatea tehnică;
- Fezabilitatea economico-financiară;
- Aspecte de mediu;
- Aspecte sociale și instituționale;
- O analiză a riscurilor și alocarea acestora între părțile viitorului contract.

De asemenea, în funcție de durata recuperării investițiilor, studiul trebuie să stabilească durata optimă a concesiunii, conform prevederilor Legii 100/2016 *a concesiunilor de lucrări și servicii*, art. 16, astfel încât durata să nu poată „*depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permită recuperarea costurilor investițiilor efectuate, a costurilor în legătură cu exploatarea serviciilor, precum și a unui profit rezonabil*”.

În mod specific, dată fiind complexitatea obiectivelor care sunt analizate, studiul include analiza tehnico-economică a opțiunilor posibile de concesiune a imobilelor (separat, parțial, împreună), astfel încât decizia de concesiune să poată fi luată pentru opțiunea cea mai bună posibilă pentru Municipiu.

## 1. Aspecte generale

### 1.1. Obiectivele urmărite în cadrul Studiului

Obiectivele studiului vizează două paliere, strâns legate între ele:

- 1) Conformarea cu **prevederile legale** privitoare la analiza opțiunilor și fundamentarea deciziei de delegare



Conform prevederilor legale (în special art. 15 al HG 867/2016, studiul de fundamentare poate sta la baza unei decizii de concesiune dacă forma propusă de concesiune este:

- Fezabilă și realizabilă,
- Proiectul răspunde cerințelor și politicilor entității contractante,
- Au fost luate în considerare alternative,
- Realizarea analizei comparative între soluția unui contract de achiziție publică și soluția unui contract de concesiune,
- Asigurarea susținerii financiare pentru proiect.

Acceste elemente sunt analizate în cadrul studiului după cum urmează:

Obiective urmărite	Secțiuni dedicate
Proiectul este fezabil și realizabil	Toate aspectele analizate în Studiu urmăresc aceste elemente, în special: Cap. 3 Fezabilitatea tehnică Cap. 4 Fezabilitatea economico-financiară Cap. 8 Matrice de alocare a riscurilor Cap. 10 Concluzii Studiul de piață anexă la prezentul document
Proiectul răspunde cerințelor și politicilor entității contractante	Cap. 7 Aspecte legale și instituționale Cap. 9 Indicatori de performanță Cap. 10 Concluzii
Au fost luate în considerare alternative	Cap. 4 Fezabilitatea economico-financiară Cap. 7 Aspecte legale și instituționale Cap. 10 Concluzii (secțiunile referitoare la opțiuni)
Analiza comparativă achiziție publică versus concesiune	Cap.7 Aspecte legale și instituționale
Asigurarea susținerii financiare pentru proiect	Cap. 4 Fezabilitate economico-financiară

- 2) Stabilirea **obiectivelor entității contractante** cu privire la concesiune din punctul de vedere al eficienței gestionării patrimoniului public și al obiectivelor de dezvoltare la nivelul municipiului. Acestea vor urmări în special:
- Cerințe privitoare la realizarea construcției;
  - Cerințe privitoare la modalitatea de operare a investițiilor;
  - Cerințe privitoare la veniturile municipalității ca urmare a concesiunii;
  - Cerințe privitoare la transferul proprietății la finalizarea contractului de concesiune.

## 1.2. Cadrul legislativ

Pentru analiza fundamentării deciziei de concesiune, cadrul legal general avut în vedere este următorul:

- **Legea nr. 100/2016** privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii cu modificările și completările ulterioare;

- **Legea nr. 101/2016** privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor
- **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 867/2016** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
- **O.U.G. nr. 58/2016** pentru modificarea și completarea unor acte normative cu impact asupra domeniului achizițiilor publice;
- **Ordin nr. 1517/2009** privind aprobarea Ghidului pentru implementarea proiectelor de concesiune de lucrări publice și servicii în România.

## 2. Situația existentă

### Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în apropierea zonei centrale, având adresa poștală pe Blv. 21 Decembrie 1989, nr. 106. Terenul are o suprafață de 13 923 mp, înscris în CF nr. 265727, având nr. Topo 4799/1/1 în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca.

Amplasamentul se învecinează la nord cu Blv. 21 Decembrie 1989, la sud cu strada Năvodari, la est cu imobilele de la adresa Blv. 21 Decembrie 1989 nr. 108, iar la vest cu imobilele de la adresa Blv. 21 Decembrie 1989 nr.104 și strada Năvodari nr.15.

Pe acest teren nu mai există în acest moment decât fostul Corp C2 - Pavilionul A2 situat la aliniamentul bulevardului 21 Decembrie 1989, clădire înscrisă pe lista monumentelor CNMI, motiv pentru care va fi menținută, cu posibilitatea de revigorare, restaurare și refuncționalizare.

Terenul, în formă de L, are o dispunere nord-sud cu latura de nord de 127 m la aliniamentul bulevardului 21 Decembrie 1989 și latura de est, lungă de 176 m – latura comună cu lotul de la adresa Blv. 21 Decembrie 1989 nr. 108.

În principiu, terenul are o geometrie plană, având totuși o diferență de nivel de la nord la sud de cca 1,5m, rezultată din alinierea la bulevardul 21 Decembrie 1989 la cota 335,70 NMN și alinierea la strada Năvodari cota 337,20 NMN.

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, terenul este situat în UTR SZCP\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, care reprezintă subzona aferentă UTR ZCP\_Is\_A – Zona construită protejată. Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

#### Documente aprobate și autorizări existente

Până în prezent există următoarele aprobări/autorizații privind amplasamentul:

- HCL nr. 121/2011 *privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici* pentru obiectivul **Imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106;**
- HCL nr. 527/2013 *privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici* pentru **Ansamblul "Centru Cultural Transilvania – Clădirea sălii de concerte, sediul Filarmonicii Transilvania, Piața Transilvania, Anexe tehnice și parcaje subterane;**
- Autorizația de Construire nr. 129/28.01.2016 pentru "Centrul Cultural Transilvania și Filarmonica de Stat".

#### Ipoteze de lucru

##### Opțiuni studiate

Au fost luate în calcul toate opțiunile care să ducă la identificarea celei mai fezabile variante de concesiune. Astfel, au fost luate în calcul concesiunea obiectivelor separat, respectiv împreună.

##### În ceea ce privește clădirea cu funcțiuni multiple:

Pentru stabilirea unor parametri tehnici și mai ales economico-financiari pentru realizarea și operarea investițiilor, elaboratorii Studiului au agreat împreună cu reprezentanții Beneficiarului analiza următoarelor opțiuni pentru funcțiunile clădirii cu funcțiuni multiple:

- a) Hotel în regim de patru stele și servicii conexe, conform prevederilor Studiului de fezabilitate;

b) Clădire cu destinația birouri și servicii specific conexe.

**Ipoteze de lucru pentru realizarea estimărilor de costuri și venituri** pentru operarea investițiilor studiate

Pentru realizarea estimărilor de costuri și venituri (Costul comparativ de referință), s-au utilizat prognozele principalilor indicatori socio-economici furnizați de Comisia Națională de Prognoză ([www.cnp.ro](http://www.cnp.ro))

Tabel 1 Prognoza 2017-2021-Evoluția principalilor indicatori macroeconomici:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Deflatorul PIB	2,4	2,2	4,1	2,1	1,9	1,9	2,0
Cursul de schimb mediu - lei/euro	4,4450	4,4908	4,56	4,55	4,54	4,52	4,50
Numărul mediu de salariați - mii pers.	4611,4	4759,4	4926	5133	5335	5530	5725
- %	2,3	3,2	3,5	4,2	3,9	3,7	3,5
Numărul de șomeri înregistrați (la sfârșitul anului) - mii pers.	436,2	418,2	387	359	341	312	325
- Rata șomajului înregistrat la sfârșitul anului - %	5,0	4,8	4,3	4,0	3,7	3,4	3,5
Populația ocupată totală (conform AMIGO) - mii pers.	8.535,4	8.448,8	8.535	8.615	8.680	8.730	8.775
- %	-0,9	-1,0	1,0	0,9	0,8	0,6	0,5
Număr mediu de salariați (conform AMIGO) - mii pers.	6.062,2	6.200,6	6.390	6.600	6.790	6.975	7.150
- %	3,6	2,3	3,1	3,3	2,9	2,7	2,5
Șomeri BIM (conform AMIGO) - mii pers.	623,9	529,9	480	455	440	425	410
- rata șomajului BIM - %	6,8	5,9	5,3	5,0	4,8	4,6	4,5
Câștigul salarial mediu brut - lei/lună	2.555	2.809	3.187	3.480	3.769	4.048	4.339
- %	9,8	9,9	13,5	9,2	8,3	7,4	7,2
Câștigul salarial mediu net lunar - lei/lună	1.859	2.046	2.324	2.540	2.753	2.960	3.176
- %	9,5	10,1	13,6	9,3	8,4	7,5	7,3
Castigul salarial real - %	10,1	11,8	12,4	6,6	6,0	5,2	5,2
Produsul intern brut - mld. euro	160,0	169,6	183,6	198,2	213,8	231,2	248,7
- Produsul intern brut/locuitor - euro	8072	8606	9372	10176	11042	12010	12994
- Produsul intern brut/locuitor - lei	35879	38647	42734	46300	50130	54285	58472
Venitul național brut - mld. euro	157,3	165,6	179,6	194,3	209,9	227,3	244,6
Produsul intern brut potențial - %	3,1	4,1	4,6	5,1	5,2	5,3	5,2

(Sursa: [www.cnp.ro](http://www.cnp.ro), accesat septembrie 2017)

Tabel 2 Evoluția principalilor indicatori privind forța de muncă

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Populația activă totală	9.159,3	8.978,6	9.015	9.070	9.120	9.155	9.185
- populația activă în vârstă de muncă (15-64 ani)	8.858,2	8.695,7	8.733	8.793	8.850	8.895	8.938
Populația inactivă totală	10.700,1	10.799	10.700	10.580	10.475	10.390	10.310
- populația inactivă în vârstă de muncă (15 - 64 ani)	4.545,3	4.567	4.457	4.292	4.140	4.005	3.877
Populația ocupată totală	8.535,4	8.448,8	8.535	8.615	8.680	8.730	8.775
- populația ocupată în vârstă de muncă (15-64 ani)	8.234,8	8.166,1	8.253	8.338	8.410	8.470	8.528
- Salariați	6.062,2	6.200,6	6.390	6.600	6.790	6.975	7.150
- Alte categorii de populație ocupată	2.473,1	2.248,1	2.145	2.015	1.890	1.755	1.625
Șomeri BIM	623,9	529,9	480	455	440	425	410

(Sursa: [www.cnp.ro](http://www.cnp.ro), accesat septembrie 2017)

Tabel 3 Evoluția prețurilor și a cursului de schimb

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Creșterea prețurilor de consum (%) - sfârșitul anului	-0,93	-0,54	1,9	2,3	2,2	2,0	1,8
– medie anuală	-0,59	-1,55	1,1	2,5	2,3	2,2	2,0
Creșterea prețurilor producției industriale (%) - sfârșitul anului	-1,7	0,9	1,6	2,2	2,0	2,0	1,8
– medie anuală	-2,2	-1,8	3,0	2,7	2,2	1,8	2,0
Creșterea costului în construcții (%) - medie anuală	-2,0	1,5	5,3	4,5	3,5	2,7	2,4
Curs de schimb (lei/euro) – medie anuală	4,4450	4,4908	4,56	4,55	4,54	4,52	4,50
– apreciere (+)/deprecie (-) nominală lei/euro (%)	-0,01	-1,02	-1,5	0,2	0,2	0,4	0,4
– apreciere (+)/deprecie (-) reală lei/euro (%)	-0,6	-2,5	-0,4	2,7	2,5	2,7	2,5
Curs de schimb (lei/dolar) – medie anuală	4,0057	4,0592	4,07	4,14	4,13	4,11	4,09

În ceea ce privește obiectul și structura viitoarei concesiuni, laboratorii au analizat, de comun acord cu Beneficiarul Studiului, următoarele opțiuni (cu toate variantele derivate):

- Concesiunea imobilului cu funcțiuni multiple separate de parking;
- Concesiunea imobilului cu funcțiuni multiple împreună cu parkingul;
- Concesiunea exclusiv a imobilului cu funcțiuni multiple, urmând ca parkingul să fie realizat, în cadrul unui contract de achiziție publică, împreună cu toate structurile supraterane ale Centrului Cultural Transilvania.

#### Analiza sectorului

Concluziile Analizei de piață privitoare la domeniile care fac obiectul studiului se regăsesc în **Anexa nr. 1**

#### Concluziile analizei pieței.

Piețele considerate relevante sunt studiate pentru Municipiul Cluj Napoca cu privire la:

- Industria hotelieră/structuri de primire a turiștilor;
- Industria spațiilor de birouri;
- Cererea și oferta de parcări acoperite/închise în Municipiul Cluj-Napoca.

### 3. Aspecte tehnice privind fezabilitatea concesiunii de lucrări

#### Situația construcțiilor, demolărilor, funcțiunilor existente

În prezent, terenul găzduiește o parcare supraterană asfaltată, aflată în administrarea Municipiului Cluj-Napoca. Parcarea a fost amenajată în luna decembrie 2016 și are un număr de 229 locuri de parcare, din care

8 pentru persoane cu dizabilități. Această parcare a fost amenajată pentru suplimentarea locurilor de parcare în zona centrală, dar are caracter temporar.

În colțul de nord-vest al parcelei se află construcția monument istoric. Construcția nu face obiectul studiului, neputând în consecință să fie cuprinsă în obiectul unei viitoare concesiuni.

Stratificația terenului, conform studiului geotehnic nr. 348/2010 elaborat în anii 2010 – 2011, de S.C. GEODESIGN S.R.L. Cluj-Napoca, este următoarea:

- Strat 1 – umplutură antropică alcătuită din pământ coeziv negricios, plastic consistent, cu bucăți de cărămidă, sticlă, beton, moloane, calcar etc. Stratul are grosimea între 1.00 m și 2.00 m;
- Strat 1a – praf/nisip prăfos/nisip argilos negricios plastic consistent – plastic vârtos – tare. Stratul are grosimea între 1.40 m și 2.80 m;
- Strat 2 – pietriș cu nisip grosier, în matrice prăfoasă cafeniu gălbuie, îndesat. Stratul are grosimea 3.00 m – 7.20 m, fiind situat între cotele -1.80 m - -9.00 m; între cotele -9.50 m - -14.00 m a fost interceptată o bandă din același material, cu grosimea 0.90 m – 2.60 m;
- Strat 3a – argila marnoasă cenușiu închisă, plastic consistentă-plastic vârtosă, cu material organic. Stratul are grosimea 1.50 m – 4.00 m, fiind situat între cotele -7.00 m - -12.80 m,
- Strat 3 – marnă cenușie, plastic vârtosă – tare, cu carbonați și gips, interstratificată cu gresii cenușii. Stratul este considerat strat de bază și apare la adâncimi cuprinse între -10.90 m - -14.00 m.

Condițiile de fundare recomandate în studiul geotehnic prevăd necesitatea realizării unui perete de sprijin a excavațiilor adânci realizat din piloți secanți pe toată lungimea clădirilor situate pe latura estică a amplasamentului și consolidarea clădirilor de pe latura estică, după cum urmează:

- o Subzidirea fundațiilor pe o adâncime de 0.50 m sub talpa fundației existente; se atrage atenția asupra zonelor în care fundația clădirilor demolate de pe amplasament este mai adâncă decât fundația clădirilor vecine;
- o Consolidare perete calcan cu profile metalice verticale ancorate în zidărie, la distanța maximă de 1.00 m, plasă sudată Ø6/15 și torcret M100T 7 cm. Se atrage atenția asupra zonelor cu zidărie "americană" (zidărie pe cant cu gol de aer în interior). Un perete de zidărie s-a prăbușit și a fost refăcut.

## Concept

În ceea ce privește **obiectivul viitorului parking, în cazul în care va face obiectul concesiunii:**

Cele cinci clădiri ce alcătuiesc ansamblul "CENTRUL CULTURAL TRANSILVANIA" vor fi :

1. Clădirea Filarmonicii Transilvania – de tip bară (nord-sud), dispusă pe latura de est a terenului, mascând astfel calcanul clădirii existente pe lotul nr.108 la Bulevardul 21 Decembrie 1989. Această clădire se compune din trei corpuri:
  - F1 – cu funcțiunea de administrație și conducere a Filarmonicii;
  - F2 – cu funcțiunea de circulație verticală în clădire;
  - F3 – cu funcțiunea de studiouri și săli de repetiție pentru instrumentiști - (corp de legătură cu clădirea Sărilor de Concerte);
2. Clădirea Sărilor de Concerte – amplasată central, fiind piesa principală a întregului ansamblu, va adăposti sala mare de concerte de 1.500 de locuri sub care se va găsi sala mică de concerte de 430 de locuri cu *foyer-ul* deschis în Pasajul Muzicii;
3. Clădirea "tip bară suspendată" cu P+9 etaje din care P+4 etaje libere formând un gol de cca 16 metri înălțime pe sub clădire denumit generic "portal"-ul de peste Pasajul Muzicii, clădire ce va adăposti sediul administrativ al Centrului Cultural Transilvania, dispus în P+4 etaje în corpul F2 – dreapta și în etaj 5 sub clădirea de tip "bara suspendată", ultimele patru etaje (etaj 6,7,8,9) având destinația de studiouri și ateliere pentru artiști plastici, dramaturgie, literatură;
4. Clădirea Academiei de Muzică Gheorghe Dima va fi amplasată în partea de sud a ansamblului, mai precis, între strada Sunetului (nou propusă) la nord și Strada Năvodari ca posibilitate a continuării Pasajului Muzicii până la strada Năvodari la sud, cu un spațiu public pietonal de amploare: Piața Artelor;
5. Clădirea Hotel, cu 202 unități de cazare (conform Studiului de Fezabilitate), sau alte funcțiuni multiple, va fi dispusă în dreapta amplasamentului formând frontul la bulevardul 21 Decembrie 1989, în planul doi, în spatele monumentului existent;
6. Clădirea Monument care, odată restaurată și prin reconversie, va fi integrată funcțional în noul centru cultural, cu destinația la parter și mezanin "Librăria Transilvania".

**Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie analiza opțiunilor de concesiune doar pentru următoarele construcții (fără ca amândouă să constituie obligatoriu opțiunea de concesiune):**

- zona de infrastructură aparținând grupului de clădiri menționate la punctele 1 și 2 de mai sus (doar partea subterană care este comună pentru cele două);
- clădirea menționată la punctul 5.

**Conceptul arhitectural al clădirii cu funcțiuni multiple de la punctul 5 va trebui să respecte soluția propusă în Studiul de Fezabilitate al Centrului Cultural Transilvania.**

#### Soluții specifice parking

Întrucât construcția parkingului nu constituie un obiectiv de investiție singular, ci reprezintă o etapă din realizarea unor construcții ale ansamblului "Centrul Cultural Transilvania", această parte a investiției necesită o atenție sporită și va fi tratată mai detaliat în prezentul Studiu, întrucât, spre deosebire de clădirea cu funcțiuni multiple, viitorul Concesionar va avea mai multe constrângeri în ceea ce privește construcția și operarea sa, constrângeri derivate din destinația, structura și etapizarea investiției în ansamblul său. Aceste observații sunt valabile în situația deciziei municipalității de a include în obiectul concesiunii parkingul.

Întregul ansamblu "CENTRUL CULTURAL TRANSILVANIA", va fi în final compus din cinci clădiri cu funcțiuni distincte așezate pe o mare dală subterană ce acoperă peste 80% din suprafața actuală a terenului. Această dală are destinația de parking subteran.

1. S1 – subsol 1 - tehnic parțial destinat pentru rețele și cuve de pământ;
2. S2 – subsol 2 – parcaj cu înălțime pentru mașini de aprovizionare;
3. S3 – subsol 3 – parcaj autoturisme;
4. S4 – subsol 4 – parțial – adapost ALA și rezervor de apă pentru stingerea incendiilor.

Infrastructura este alcatuită din patru subsoluri care vor avea destinații după cum urmează:

- Subsolul 4 (S4) se desfășoară sub corpurile C și F2 și va avea deservă adapostul ALA – de protecție civilă - și spațiile destinate instalațiilor mari necesare întregului complex;
- Subsolul 3 (S3) va ocupa aproximativ întreaga suprafață a terenului, cu destinație de parcuri subterane pentru vehicule ușoare;
- Subsolul 2 (S2) va ocupa, ca și subsolul 3 (S3), aproximativ întreaga suprafață a terenului, cu destinație de parcuri subterane pentru vehicule ușoare și prima sală mai mică de concerte - sub sala mare de concerte care începe de la Etajul 1;
- Subsolul 1 (S1) se desfășoară pe aceeași suprafață ca și S2, va avea birouri, restaurant, vestiare, cafe – bar, gol peste parcuri și gol peste sala mică de concerte, etc.



Infrastructura construcției, realizată integral din beton armat sau beton cu armătură rigidă, este formată din 3 subsoluri generale, care ocupă întreaga suprafață a obiectivului.

În cazul în care concesiunea va cuprinde și parkingul, în această structură mai este cuprins și un subsol 4 (S4) parțial (dispus doar sub Corpurile C și F2).

#### Înălțimi de nivel

Înălțimile de nivel ale viitoarelor construcții sunt (fara a ține cont de unele salturi în planșeu):

##### Clădire Hotel / Birouri:

- Subsol 3: 2.70 m
- Subsol 2: 3.30 m
- Subsol 1: 3.12 m
- Parter: 4.50 m
- Etajul 1: 5.40 m
- Mezanin: 2.70 m (peste etajul 1)
- Etaje 2-7: 3.24 m
- Etajul 8: 3.60 m

##### Parking:

- Subsol 4: 5.40 m
- Subsol 3: 3.24 m(corp C); 3,18m(corpurile F1, F2 și F3);
- Subsol 2: 3.60 m(corpurile C; F1 și F2); 2.70÷3.60 m(corp F3);
- Subsol 1: 3.60 m(corpurile C; F1 și F2); 1.98÷2.94m(corp F3).

În cazul concesiunii doar a imobilului cu funcțiuni multiple, accesul auto se va realiza din B-dul 21 Decembrie 1989 prin intermediul unei alei/drum de acces interior ce face parte din amenajarea exterioară a întregului ansamblu. Ținând cont de acest aspect, accesul trebuie amenajat în așa fel încât să nu stânjenească sub nici o formă dezvoltarea ulterioară a construcțiilor aferente întregului ansamblu, dar nici șantierul construcțiilor viitoare să nu blocheze libera circulație auto aparținând acestui obiectiv.

În cazul includerii parkingului în cadrul concesiunii, se va ține cont de următoarele:

Infrastructura se va realiza în procedeul „top-down” care asigură o influență minimă a excavației de patru subsoluri asupra construcțiilor învecinate și o deformare minimă a pereților incintei.

Procedeul „*top-down*” constă în realizarea planșeelor subsolurilor începând de la partea superioară (în cazul nostru primul executat va fi planșeul peste S3) și continuând până la nivelul cel mai de jos (cu planșeul peste S4 și apoi cu radierul) și efectuarea excavației pământului din incinta sub fiecare planșeu.

O particularitate a sistemului „*top-down*” constă în executarea, fără cofraj, a planșeelor de subsol (planșeele de subsol se toarnă „pe pământ” – pe o egalizare, la cota săpăturii), iar săpătura se va realiza sub placa anterior executată. Pe parcursul execuției, toate planșeele realizate în sistemul „*top-down*” sunt rezemate prin intermediul unor capiteluri metalice sudate în zonele centrale de profilele metalice încastrate în piloți (profile tip HD) și respectiv perimetral prinse „agățat” de grinda de coronament.

Accesul sub planșee se va face după întărirea betonului prin intermediul golurilor tehnologice special prevăzute. Pereții de subsol se realizează numai după executarea radierului, pornind de la acesta în sus, în sistem clasic. Temporar, în faza de execuție a planșeelor în sistem *top-down*, acestea vor rezema prin intermediul unor capiteluri metalice pe profile metalice verticale (stâlpi) încastrate în piloți forajați, care se execută înainte de începerea excavației.

Ca principiu, etapele și tehnologia de lucru sunt următoarele:

- Se realizează incinta de pereți murați și puțurile de epuiment și se pune sistemul de epuiment care va menține nivelul apei subterane cu cca. 1.00 m sub cota curentă de săpătură
- Se forează piloți, de la cota platformei de lucru amenajate, și aceștia se betonează numai până la cota viitoare a radierului general. În piloții forajați se lansează și se încastratează profile metalice cu rol de stâlpi, cu o lungime suficientă încât să ajungă cu cca. 1 m deasupra platformei de lucru amenajate.
- Se realizează excavația, nivelarea terenului și turnarea unui strat suport de beton de egalizare, la cota primului planșeu de subsol (de sus) care urmează să se realizeze în sistemul *top-down*
- Pe profilele metalice lansate în piloți se montează capiteluri metalice la nivelul primului planșeu (de sus) realizat în sistem *top-down*;
- Se armează și se betonează primul planșeu în sistem *top-down*;
- După întărirea betonului, prin goluri tehnologice special prevăzute, se începe excavarea sub planșeul de *top-down* executat în faza anterioară.
- Se ajunge cu excavația de sub planșeu la cota următorului planșeu de subsol (de mai jos), unde se urmăresc aceleași etape: nivelare, egalizare, montare capiteluri metalice pe stalpii metalici lanșați în piloți, armare și betonare planșeu, urmărindu-se aceiași pași și etape de lucru, se continuă astfel până la nivelul săpăturii finale sub radierul general.

- În grosimea radierului se monteaza deasemenea capiteluri metalice pe stâlpii metalici, pentru transmiterea eforturilor de la aceștia la radier. Până în această fază, toate încărcările sunt transmise numai prin stâlpii metalici și sunt preluate numai de piloții forajți.
- După armarea și betonarea radierului, se poate începe execuția pereților de subsol, în sistem clasic, de jos în sus (de la radier către cota  $\pm 0,00$ , sau altfel spus din ultimul subsol de jos până în subsolul 1)
- Numai după ce ultimii pereți din subsolul 1 au fost executați, infrastructura este definitivată, iar eforturile transmise de planșee sunt preluate deopotrivă de stâlpi și de pereți și transmise mai departe la sistemul complex de fundare reprezentat de radierul pilotat.
- Subsolurile se vor realiza în incinta de pereți îngropați de beton armat (denumiți simplificat în continuare pereți mulați), realizați pe limita de proprietate.
- Excavarea pământului pentru realizarea infrastructurii se va face în incinta de pereți mulați cu cu grosimea de 60 cm, legați la partea superioară cu o grindă coronament care are rolul de a uniformiza eforturile la acel nivel între panourile de pereți mulați, astfel încât eforturile și tendința de deplasare a unui panou de perete mulat să fie preluate și de panourile învecinate. Adâncimea mare a săpăturii realizate pe limita de proprietate (cca. -16,00 m de la nivelul terenului) și în multe cazuri existența de clădiri învecinate incintei, cresc riscul deplasării excesive a peretelui mulat sau a tasărilor construcțiilor învecinate, ceea ce obligă executarea săpăturilor în incintă și cu o bermă de pământ natural, iar înaintea eliminării acesteia se vor executa sprijiniri, cu spraituri metalice, a pereților incintei de pereți mulați. Spraiturile metalice se vor detalia într-o fază ulterioară a proiectului. Ele vor sprijini peretele mulat, la nivelul grinzii de coronamet, pe parcursul execuției săpăturii (montarea începând înaintea eliminării bermei) și vor putea fi eliminate numai după executarea planșeelor din infrastructură.

Datorită existenței fundațiilor clădirilor învecinate la diferite cote (unele nefavorabile) la execuția grinzilor de ghidaj, se va avea în vedere executarea lor tronsonat (cca 1.50-2.00m) - după o tehnologie similară subzidirilor unor fundații existente -, avându-se în vedere realizarea continuității armăturilor. După execuția lor, grinzile de ghidaj vor avea și rolul de a sprijini fundațiile învecinate până la execuția peretelui mulat, astfel ca și decofrarea lor se va face tot tronsonat. Pe măsura eliminării cofrajului dintre cele două grinzi (spațiul destinat peretelui mulat) se vor introduce spraituri, astfel încât cele două grinzi de ghidaj să preia împreună împingerile clădirilor învecinate până la execuția pereților mulați - pe scurt să se elimine posibilitatea apariției tasărilor fundațiilor învecinate. Pereții mulați se vor executa înșiruit conform planșei de incintă/panotaj, iar spraiturile

nu se vor scoate decat pe tronsoanele în care se execută un panou de peretele mulat, astfel încât să nu rămână zonă „nesprijinită” mai mare de 3.50 m.

Procedeu este folosit în situațiile în care adâncimea de fundare mare, coroborată cu suprasarcini mari date de clădirile învecinate, ar duce la deplasări ale pereților de incintă care ar depăși limitele admise, cu consecințe importante asupra clădirilor învecinate, și nu ar permite realizarea excavației până la nivelul radierului.

Toate aceste condiții sunt îndeplinite și în cazul de față, iar în urma studierii infrastructurii și a posibilităților de realizare a acesteia în condiții de siguranță și pentru a nu influența rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate, și totodată din cauza adâncimii mari de săpătură și a clădirilor învecinate aflate pe limitele de proprietate, s-a luat decizia realizării infrastructurii în sistemul „top-down”.

Pe scurt sistemul „top-down” studiat pe acest caz implică:

- realizarea unei incinte etanșe din pereți mulați de 60 cm;
- executarea de piloți forajați sub protecția noroiului bentonitic (procedeu folosit și în cazul pereților mulați) cu profile metalice lansate în betonul proaspăt al pilotului);
- Realizarea de puțuri de epuisment și instalarea sistemului de pompare a apei subterane din puțurile de epuisment.

Insistăm aici asupra faptului ca epuismentul nu va fi unul direct, ci unul indirect, de adâncime, iar coborârea nivelului apei subterane prin pompare din puțuri se va face numai din interiorul incinte etanșe. Prin această tehnologie, nivelul apei subterane la exteriorul incinte nu va fi influențat, evitându-se astfel influența asupra construcțiilor învecinate existente. Epuismentul indirect se va realiza treptat, o dată cu săpătura, iar nivelul apei subterane se va menține în permanență la 1,00 m sub nivelul curent al excavației.

- realizarea excavației într-o primă etapă, executate cu berma de pământ natural până la cota de realizare a plăcii de beton armat de peste Subsolutul S3 (cota -6,13 raportată la cota±0,00)
- montarea de capituluri metalice pe stâlpii metalici lanșați în piloți la nivelul planșeului de peste Subsolutul 3, care va fi primul planșeu realizat în sistemul *top-down* care se va executa;
- turnarea primului de planșeu tip dală pe zona centrală (dictată de limita bermei de pământ);
- Montarea de sprijiniri metalice înclinate, cu fixare în placa de peste S3 executată pe zona centrală;
- Turnarea zonei marginale de planșeu peste S3;
- eliminarea bermei de pământ de pe tot conturul incinte;
- sprijinirea pereților de incintă cu spraturi metalice, urmată de eliminarea bermei de pământ;
- prinderea / „agățarea” planșeelor turnate pe contur de grinda de coronament a incinte;
- executare de săpătură sub planșeul dală anterior turnat prin goluri tehnologice speciale, până

la cota următorului planșeu/radier (peste Subsol 4, cota -9,37);

- Montare de capiteluri metalice la cota -9,37 pe stâlpii metalici lansați în piloți;
- Turnare planșeu peste Subsol S4;
- Excavație sub planșeu peste subsol S4, până la cota finală de săpătură (-15,70);
- Montare de capiteluri metalice pe stâlpi în grosimea radierului;
- Armare și betonare radier;
- Continuarea execuției cu elementele verticale dintre planșee, care se vor executa de jos în sus (începând de la radier);
- Planșeul peste Subsolul S2 și peste Subsolul S1 se vor realiza în sistem clasic (de jos în sus), după executarea pereților de beton pe înălțimea Subsolului S3 și conectarea acestora cu placa de peste S3 (prima executată în sistem *top-down*);

Eliminarea spraiturilor se poate face numai după executarea planșeului de peste Subsolul S2.

Coborârea săpăturilor la cote adânci implică și controlarea în interiorul săpăturii a nivelului apei subterane. Reamintim că pentru menținerea sub control a cotelor acvifere și pentru a nu depresiona prea mult în interiorul incintei (pentru a limita deformațiile și eforturile din pereții mulați) se vor executa lucrări de epuismențe, care pe toată perioada execuției infrastructurii vor ține apa subterană cu 1m mai jos decât platformele de lucru (săpături). Se vor realiza de asemenea și puțuri echipate cu piezometrii la exteriorul incintei, pentru monitorizarea nivelului apei subterane din afara incintei de lucru.

Pereții exteriori ai incintei subsolurilor corpurilor C, F1, F2 și F3 (prima etapă de execuție) vor fi executați din pereți mulați cu grinda de coronament la partea superioară. Planșeele, executate în următoarea ordine peste S3, peste S4+radier sub S3, radier sub S4, în faza de execuție vor avea rol de reazem pentru pereții mulați ai incintei.

Adâncimea mare a săpăturii coroborat cu sistemul adoptat de executare a infrastructurii (*topdown*), obligă realizarea, nesprizinit, doar a primei săpături generale (platforma de lucru) la o cotă la care tasările caselor învecinate și deplasarea orizontală a pereților mulați să rămână în limitele de siguranță, astfel încât în interiorul incintei delimitate de pereții mulați, să se execute piloți, cu rol important atât în faza de execuție cât și de exploatare a viitoarei construcții. Forajele piloților se vor arma și betona până la aprox. cota radierului, restul forajului umplându-se cu material granular (pietriș), iar o parte din piloți – cei folosiți inclusiv în faza de execuție - vor fi executați cu profile metalice tip HD, lansate în betonul proaspăt al pilotului.

Etapă următoare constă în coborârea cotei de săpătură-platforma de lucru la nivelul primului planșeu peste S3, al sistemului „*top-down*”. Săpătura se va realiza cu o berma de pământ natural perimetral incintei, berma care

să sprijine pereții mulați, astfel încât să se poată executa inițial zona centrală a planșeului peste S3, execuție care va fi urmată de montarea spraiturilor blocați în placa peste S3 deja executată (zona centrală), și care au rolul să sprijine pereții mulați, la nivelul grinzii de coronament. Montarea spraiturilor va face posibilă eliminarea bermei de pământ, și executarea integrală a planșeului dală peste S3.

Fundarea construcției se va face pe radier general pilotat, piloții vor fi din beton armat cu diametru  $\varnothing 1080\text{mm}$  cu profilele metalice tip HD înglobate -necesare susținerii planșeelor în faza de execuție, profilele se vor încastra minim 3m sub cota superioară de betonare pilot. După realizarea radierului se vor executa, începând cu subsolul S4, elementele verticale (pereți și stâlpi), de jos în sus, continuându-se cu pereții din subsolul S3 respectiv S2, urmat de turnarea planșeului peste S2 (executat „clasic”) cu specificația că numai după execuția acestuia, spraiturile (montate înaintea renunțării la berma) se vor putea elimina.

#### **Principalele etape în realizarea infrastructurii sunt următoarele:**

*(aceste faze sunt prezentate în planșele din proiectul Studiului de fezabilitate elaborat de SC VAAL ARHITECTURA SRL, SC POPP & ASOCIATII SRL și SC MID INSTALL 2003 SRL, în ianuarie 2013)*

##### **1. Realizare pereți mulați-contur incintă/ Realizare piloți-interior incintă**

- săpătura generală cota 335.80 (CPL1);
- execuție grinzi de ghidaj;
- realizare pereți mulați;
- coborârea platformei de lucru 332.50(CPL2) și nivelul apei subterane din interiorul incintei cu 1 m mai jos;
- spargere-extragere grindă de ghidaj interioară;
- eliminare beton contaminat perete mulat(cca 0.50m);
- execuție grinda de coronament;
- forare și betonare piloți de la CPL2/ lansare profile metalice.

##### **2. Excavație incintă -în uscat cu berma/execuție placă peste S3 –zona centrală**

- coborârea platformei de lucru 329.87 cu berma de pământ cca 10.50m la baza(CPL3) și anivelului apei subterane din interiorul incintei cu 1m mai jos;
- execuție parțială (zona centrală) placa peste S3 (beton de egalizare, sudare capitel metalic, placa b.a.).

##### **3. Montare spraituri, eliminare berma/execuție placa peste S3 –zona marginală**

- montare spraituri metalice;
- eliminare berma de pământ;

- execuție -zona marginală (sub berma) placa peste S3 (beton de egalizare, sudare capitel metalic, placa b.a.).
4. Realizarea planșeelor în sistemul "top-down"
- coborârea platformei de lucru 326.63 (CPL4) și a nivelului apei subterane interior incintei cu 1m mai jos;
  - îndepărtare beton de egalizare de la partea inferioară planșeu peste S3;
  - realizare placă peste S4 (beton de egalizare, sudare capitel metalic, placa b.a.);
  - coborârea platformei de lucru 320.30 (CPL5) și a nivelului apei subterane interior incintei cu 1m mai jos;
  - îndepărtare beton de egalizare de la partea inferioara planșeu peste S4;
  - spargerea și îndepărtarea betonului contaminat de la CSP-cota superioară betonare piloți (până sub cota inferioară a radierului);
  - realizare radier (beton de egalizare, sudare capitel metalic, radier b.a.).
5. Realizarea elementelor verticale în sistemul "down-top" (sistem clasic)
- execuție elemente verticale S4;
  - execuție elemente verticale S3;
  - execuție elemente verticale S2;
  - realizare placă peste S2;
  - eliminare spraituri;
  - se continuă execuția fără alte etapizari speciale.

În ceea ce privește toate obiectivele studiate, pereții mulați au fost gândiți ca elemente permanente, care în conlucrare cu pereții de beton armat și planșeele subsolurilor să preia solicitările din împingerea pământului. Conturul exterior al pereților mulați se incadrează în limita de proprietate.

În zona construcției, apa subterană apare la adâncimi cuprinse între -3,50m și -4,00m față de cota terenului în situația inițială (conform Studiului Geotehnic). Pe perioada execuției excavațiilor în incinta și a lucrărilor la infrastructura este necesară urmărirea și coborârea nivelului apei subterane sub cota treptelor de excavații.

În acest sens, în interiorul incintei, se vor executa de la suprafața terenului amenajat 20 puturi de epuizament care vor fi folosite la depresionare și coborârea nivelului apei subterane.

De asemenea, în exteriorul incintei, vor fi executate 4 puțuri piezometrice cu caracteristici identice ca cele din interiorul incintei, având rolul de urmărire a nivelului apei subterane.

Amplasarea acestor puțuri poate să difere de propunerea proiectantului, fiind dictată în multe cazuri de organizarea de santier, dar obligatoriu, noua propunere trebuie în prealabil, prezentată proiectantului spre avizare.

În zonele golurilor tehnologice, la fiecare nivel de excavație, vor fi prevăzute baze pentru colectarea apei pluviale sau de infiltrație.

Atât apa pluvială sau de infiltrație colectată, cât și apa din puțurile de depresionare va fi evacuată prin pompaj în sistemul de canalizare. Pomparea (după cum este specificat în Studiul Geotehnic) se poate face numai cu debite mici pentru a împiedica antrenarea hidraulică a particulelor fine.

Nivelul cel mai coborât (denivelarea maximă) a apei subterane va fi coborâtă la cota „maximă” pe o perioadă de timp mai mare decât cea a finalizării radierului, ținându-se la această cotă până la realizarea întregii infrastructuri astfel încât să se finalizeze lucrările de hidroizolare și până când greutatea construcției, executate deja, să poată contracara efectul acțiunii subpresiunii apei subterane asupra radierului construcției.

Se precizează ca lucrările de epuismenț, prevăzute numai în interiorul incintei etanșe și executate corespunzător, nu pot produce efecte nefavorabile (tasări, antrenări de material din straturile de pământ) în terenul de fundare exterior incintei.

**Proiectul întregului ansamblu de construcții se propune a fi etapizat astfel:**

**Etapa 1** va cuprinde **proiectarea și execuția construcției având funcțiunea de hotel / birouri** amplasată în partea de nord-vest a parcelei, în spatele construcției monument istoric. În această etapă se va realiza inclusiv subsolul aferent aceste construcții.

**Etapa 2** (care va putea face sau nu obiectul concesiunii) va cuprinde **proiectarea și execuția construcțiilor subterane (dala urbana subterană)** ale parkingului subteran precum și amenajările exterioare.

Această etapă trebuie să cuprindă și **soluția închiderii temporare, dacă este cazul (dacă nu se continuă imediat construcția structurilor supraterane) a zonei aferente salii mici de concerte**, zonă care altfel va fi lăsată descoperită în această etapă întrucât construcția corpului “C” aferent celor două săli de concerte va fi finalizat într-o etapă ulterioară.

**Etapa 3** va cuprinde **proiectarea și execuția corpurilor supraterane (C, F1, F2, F3 și B) aferente ansamblului și nu fac obiectul prezentului studiu, respectiv al soluției concesiunii studiate.**



### Structura funcțională:

#### Clădirea hotel / birouri:

Construcția propusă ca imobil cu funcțiuni multiple este dispusă din punct de vedere funcțional după cum urmează:

- SUBSOL 3
  - parcare 33 locuri;
  - spații tehnice;
  - menaj;
  - depozit lenjerie;
  - spălătorie + călătorie;
  - rezervoare apă incendiu;
  - adăpost ALA;
- SUBSOL 2
  - parcare 33 locuri;
  - centrală termică;
  - centrală ventilație;
  - centrală apă;
  - centrală electrică;
  - centrală stingere automată;
  - depozite.
- SUBSOL 1
  - parcare 19 locuri;
  - administrație;
  - vestiare personal;
  - cafeterie personal;
  - grupuri sanitare personal.
- PARTER - peron mașini
  - rampă acces parcaj subteran;
  - hol intrare;

- recepție;
- bar – oficiu – 30 locuri;
- restaurant – bistro – 60 locuri;
- terasa restaurant hol – 60 locuri;
- nod circulație principală;
- nod circulație secundară;
- scară evacuare.

ETAJUL 1

- foyer circulație principală;
- salon bar – cafe – 30 locuri;
- agenții turism – evenimente;
- sala banchete – 160 locuri;
- sali conferințe – 3 x 40 locuri;
- restaurant – 90 locuri;
- bucătărie restaurant;
- nod circulație secundar;
- scară evacuare;
- foyer conferințe;
- grupuri sanitare.

MEZANIN

- (peste etajul 1)
- birou conducere hotel;
  - birou contabilitate;
  - birou rezervări anticipate;
  - scară evacuare.

ETAJELE 2-7

- hol acces nivel;
- oficiu de nivel;
- nod circulație principal;
- nod circulație secundar;

- camere de cazare duble;
- suite;
- apartamente;
- scară evacuare.

ETAJUL 8

- hol circulație principală;
- piscină;
- terase plaja – agrement – piscină;
- saloane întreținere cosmetică: cosmetică/masaj;
- sală forță
- saune;
- scara evacuare.

**Parking:**

Zona aferentă infrastructurii propusă în etapa 2 este dispusă din punct de vedere funcțional după cum urmează:

SUBSOL 4

Este nivelul "greu" al cladirii în care sunt dispuse marile centrale cu echipamente de mari dimensiuni:

- centrală electrică      – posturi trafo;
- grupuri electrogene;
- camera tablourilor generale.
- centrala de apă – rezervoare de apă pentru centrala pompelor;

Aceste centrale sunt dispuse în jurul a 2 curți interioare mari de lumină pentru a asigura accesul echipamentelor gabaritice precum și buna funcționare tehnologică a acestora conform normelor de funcționare.

- Adăposturi ALA;
- Cîrculații verticale.

SUBSOL 3

- Acest nivel este al fosei orchestrei pt. cca 70 instrumentiști dispusă în fața și sub scena sălii mici de concerte sau opera și balet;

- Centrala de apă menajeră cu sala boilerelor;

- Parcaje subterane;
- Pasaje subterane;
- Circulații verticale.

- SUBSOL 2
- Este nivelul SALII MICI de concerte sau spectacole de operă – balet și teatru – capacitate 500 locuri
  - Hol intrare – cafe bar, cu acces din Pasajul Muzicii;
  - Pasajul Muzicii, partea coborâtă a pasajului de suprafață – o mare curte interioară descoperită, plantată, amenajată ca terasă pentru restaurantul cafe-bar din holul clădirii;
  - Spații comerciale sub forma unor magazine tipice pasajelor urbane;
  - Accesele în pasaj se fac cu scări de picior și scări rulante din doua direcții diferite:
    - o capatul de nord – est al pasajului are un pachet de scari ce fac legatura la suprafata cu squarul din fata intrarii principale la Sala Mare de concerte
    - o un pachet de scari pe capatul de sud al pasajului cu acces dinspre Strada Sunetului.
  - pasaj pietonal descoperit, pe care vor fi amenajate spatii verzi plantate și terase pentru alimentație publică.
  - magazine, dispuse pe latura de est a pasajului cu depozite de mână la nivel și depozite de aprovizionare la Subsol 1.
  - Aleea carosabilă a parcajului subteran.
  - Parcaje auto ≈ 27M / nivel.
  - Centrala Termică a Filarmonicii.
  - Circulații verticale.

SUBSOL 1 Este nivelul tehnic de sub platformele pietonale și carosabile ale ansamblului în care se găsesc rețele exterioare și cuvele de pământ ale spațiilor plantate de la suprafață. La nivelul clădirii corpului C subsolul 1 este nivelul de cazare în regim hotelier al muzicienilor având ca funcțiuni principale :

- 8 cabine muzicieni cu folosință și în afara programelor de spectacole și concerte, fiind posibilă cazarea acestora în condiții de regim hotelier de 4 stele internațional;
- vestiare pentru instrumentisti – orchestră – musafiri găzduiți cu ocazia evenimentelor culturale;
- vestiare pentru coriști – musafiri participanți la concertele programate;
- birouri conducere magazine;

- depozite al magazinelor din pasaj;
- vestiare;
- supanta la centrala termică.

Având în vedere că spațiile de la subsolul corpurilor F1, F2, F3 și C contin, pe lângă funcțiunea de parcare și funcțiuni conexe clădirilor ce vor fi construite într-o etapă ulterioară (spații tehnice, sala mică de concerte), acestea trebuie să fie echipate obligatoriu cu dotările necesare autorizării și funcționării parkingului, cu mențiunea că în aceasta etapă se vor construi doar încăperile conexe clădirilor ce vor fi construite într-o etapă ulterioară (spații tehnice, sala mică de concerte) fara a fi echipate.

Încăperile conexe vor fi totuși echipate conform legislației în vigoare pentru cerințele necesare obținerii autorizației de funcționare PSI.

În proiectul tehnic se va prevedea închiderea temporară a spațiului aferent sălii mici de concerte. Această măsură este necesară pentru a fi în acord cu măsurile de siguranță în exploatare precum și pentru securitatea și stabilitatea construcției. Măsura de închidere a acestui gol va fi gândită ca o măsură temporar, aceasta nemaifiind necesară în momentul construirii corpului C suprateran.

#### Bilanț teritorial

Suprafața terenului este de 13.923 mp

#### Clădire Hotel/Birouri:

Regim de înălțime: 3S+P+M+8E

S teren pentru concesiune = 2217 mp

Sc = 1061 mp

Sd = 12471 mp (suprateran)

Sd = 17670 mp (total)

Su ≈ 9976 mp (suprateran)

Necesarul locurilor de parcare pentru clădirea de birouri/hotel conform Anexa 2 aferenta PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014

Locuri de parcare prevăzute în proiect = 85 locuri

**Hotel 4 stele:**

40% x nr. camere de cazare

40% x 202 = 80.80 => 81 locuri de parcare

+ 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități

Total = 85 locuri de parcare

**Birouri:**

1 loc de parcare / 40 mp Su

1 loc bicicleta / 80 mp Su

9976 mp / 40 = 249.40 => 250 locuri de parcare

9976 mp / 80 = 124.70 => 125 locuri pentru biciclete

*Nota:* în cazul concesionarii terenului pentru funcțiunea de birouri trebuie luată în considerare soluția care trebuie să asigure deficitul de 165 locuri de parcare pentru autoturisme și 125 locuri pentru biciclete. În proiect sunt prevăzute în subsol un numar de 85 locuri de parcare pentru autoturisme.

**Parking:**

Regim de înălțime: 4S (prima etapa)

S teren pentru concesionare = 7697 mp

S subsol 1 = 3917.40 mp

S subsol 2 = 7340.60 mp

S subsol 3 = 7697.00 mp

S subsol 4 (supanta) = 1015.70 mp

S subsol 4 = 3377.50 mp

Sd = 23348.20 mp

#### Locuri de parcare:

Conform Studiului de Fezabilitate pus la dispoziție, parcajul subteran are o capacitate de 431 locuri. Conform planșelor din Studiul de Fezabilitate Centrul Cultural Transilvania, capacitatea de parcare pentru subsolurile corpurilor incluse în prezentul Studiu de Oportunitate (F1, F2, F3, C și piață), capacitatea acestui spațiu este de **233 locuri de parcare**.

Există posibilitatea extinderii acestei capacități fie prin extinderea obiectului concesiunii la întregul subsol al clădirilor din ansamblul Centrului Cultural Transilvania (care adaugă **164 locuri de parcare** subterană – dar în acest calcul trebuie incluse valorile investiției pentru acest nou obiectiv), fie analizarea posibilității amenajării temporare a unor spații de parcare supraterană pe planșeul parcajelor subterane, ceea ce poate duce la crearea unor spații de parcare suplimentare – **431 locuri de parcare**.

În concluzie, Studiul analizează două opțiuni privind capacitatea parcării:

- 233 locuri
- Extindere până la 431 locuri

#### Urmărirea în timp a lucrărilor:

Se vor monitoriza structurile de sprijin prin inclinometrie realizată în piloți și cu metode topografice. Se va monitoriza starea boltilor clădirii monument istoric prin montarea unor martori din sticlă și urmărirea topografică a țasurilor.

Urmărirea comportării în timp a construcției se desfășoară pe toată perioada de viață a clădirii, începând cu execuția ei și este o activitate sistematică de culegere și valorificare (prin urmatoarele modalități: interpretare, avertizare sau alarmare, prevenirea avariilor, etc.) a rezultatelor înregistrate din observare și măsurători asupra unor fenomene și mărimi ce caracterizează proprietățile construcției. Scopul urmăririi comportării în timp a construcției este de a obține informații în vederea asigurării aptitudinii construcției pentru o exploatare normală, evaluarea condițiilor pentru prevenirea incidentelor, accidentelor și avariilor, respectiv diminuarea pagubelor materiale, de pierderi de vieti și de degradare a mediului. Efectuarea acțiunilor de urmărire a comportării în timp a construcției se execută în vederea satisfacerii prevederilor privind menținerea cerințelor

de rezistență, stabilitate și durabilitate ale construcției care se va realiza, precum și pentru menținerea în limitele impuse de siguranță a exploatării construcțiilor învecinate.

Urmărirea comportării în exploatare a construcțiilor (noi sau existente) este o acțiune periodică de examinare, observare, investigare a modului în care raspunde (reacționează).

Construcția în decursul utilizării ei, sub influența agenților de mediu, a condițiilor de exploatare și a interacțiunii construcției cu mediul înconjurător și cu activitatea utilizatorilor.

#### a) URMĂRIREA ÎN FAZA DE EXECUȚIE:

##### *Urmărirea deplasării peretelui mulat*

Pentru monitorizarea deplasărilor peretelui mulat pe perioada execuției lucrărilor de infrastructură se vor instala, în faza de betonare, coloane inclinometrice – poziționate conform planșelor proiectului predat în fazele ulterioare.

Dispozitivele inclinometrice se vor instala prin cooperarea constructorului cu unitatea specializată care va efectua măsurătorile și care vor asigura o precizie de măsurare a deplasărilor peretelui de 0,1 mm/m. După măsurătorile de inițializare se vor face determinări ale deplasărilor peretelui, în puncte situate la intervale de 0,5 m în adâncime, corespunzător etapizării execuției excavațiilor.

Pentru monitorizarea tasărilor construcției (conform STAS 2745-1990), pentru clasa de precizie B se vor instala reperi de referință în terenul stabil și marci de tasare în structura clădirii.

##### *Urmărirea nivelului hidrostatic*

Din puțurile de epuizament se realizează coborârea nivelului apei subterane doar din interiorul incintei etanșe, iar la exteriorul incintei nivelul apei subterane va rămâne nemodificat, neafectând astfel terenul de sub fundațiile clădirilor vecine. Pentru siguranță, nivelul apei subterane se va monitoriza prin piezometre, la exteriorul incintei, iar frecvența citirilor piezometrelor va fi stabilită în cadrul programului unic de monitorizare a lucrărilor construcției în corelare cu planificarea execuției acestora.

Urmărirea nivelului apei subterane se va realiza, prin grija constructorului, pe toată durata de execuție a infrastructurii.

Măsurarea nivelului apei subterane se va face zilnic începând cu data începerii pomparii apei din puturile - filtre amplasate în interiorul incintei de pereți murați,

După atingerea denivelării maxime a apei subterane în interiorul incintei, și după executarea întregii infrastructuri (inclusiv hidroizolarea incintei), instalațiile de pompare vor fi extrase și se va trece la măsurarea zilnică a nivelului apei, până la stabilizarea acestuia la cota apei subterane inițiale.



#### *Urmărirea tasarilor construcțiilor învecinate*

În zona de influență efectivă a excavației se impune ca pe perioada execuției noii construcții să se efectueze monitorizarea construcțiilor învecinate situate:

- în partea vestică a amplasamentului a clădirilor parter
- în nord – vest, a clădirii monument istoric
- în partea estică – în cazul sirului de clădiri existente pe limita de proprietate

Se va monitoriza starea boltilor clădirii istorice prin montarea unor martori de sticlă și urmărirea topografică a tasarilor, iar efectul săpăturii asupra clădirilor învecinate va fi monitorizată pe toată perioada execuției prin metode inclinometrice și montarea de martori de tasare ținuți sub control periodic topometric.

În cazul apariției de fisuri în elementele portante ale construcției, trebuie întreprinse observații sistematice asupra fisurilor în vederea elucidării caracterului deformațiilor și pericolului pe care acestea îl implică asupra rezistenței și exploatării construcției.

În ceea ce privește construcțiile învecinate, înainte de începerea lucrărilor pentru noua construcție se va efectua o identificare a fisurilor existente pe care se vor aplica martori de sticlă și va fi efectuată o măsurătoare a deschiderii acestora. Vor fi efectuate relevee de fisuri ca și relevee foto, pentru stabilirea cu acuratețe a stării în care se găsesc construcțiile învecinate.

Deplasările pe verticală ale marcilor (tasările) vor fi măsurate cu metode topografice, cu precizie de 0,1mm, măsurate la intervale de timp corespunzătoare etapelor de lucru (stadii fizice), etape care vor ține cont de tehnologia execuției și vor viza în special cotele de excavare, betonarea radierului, precum și realizarea fiecărui plaseu subteran. În afara acestor stadii fizice, măsurătorile nu se vor face la intervale mai mari de o lună, iar la încheierea definitivă a lucrărilor se va executa un ciclu de măsurări. Dacă în aplicarea încărcărilor intervin pauze sau dacă apar discontinuități în timp privind execuția construcției, trebuie efectuate măsurări înainte și după efectuarea încărcării respectiv întreruperii execuției.

Măsurătorile în timpul exploatării sunt tratate într-un capitol separat în acest document.

Urmărirea tasarilor construcției nou proiectate se vor efectua măsurători ale deplasărilor verticale ale marcilor de tasare, prin metode topografice cu precizie de 0,1 mm, la fiecare două luni calendaristice, începând cu măsurătoarea inițială (de "zero").

O serie de măsurători va fi efectuată la finalizarea lucrărilor

Dacă în aplicarea încărcărilor intervin pauze (dacă apar discontinuități în timp privind execuția construcției), trebuie efectuate măsurări înainte și după efectuarea încărcării.

#### b) URMARIREA ÎN FAZA DE EXPLOATARE:

Se va efectua un ciclu de măsurări la ocuparea totală a construcției de către beneficiar (pentru a se monitoriza aportul sarcinilor utile). Se vor efectua câte două cicluri de măsurări în fiecare din primii trei ani – anii 1, 2 și 3 - ai exploatării construcției (intervalul de timp între măsurări trebuie să fie de cca. jumătate de an).

Se va efectua câte un ciclu de măsurări în fiecare din următorii trei ani – anii 4, 5 și 6 – ai exploatării construcției (intervalul de timp între măsurări trebuie să fie de cca. un an).

Se va efectua un ciclu de măsurări la 4 ani după efectuarea măsurării precedente (respectiv la 10 ani de la darea în folosință a construcției).

Apoi se va efectua câte un ciclu de măsurări la un interval de 5 ani (respectiv la 15, 20, 25 ani, ... de la darea în folosință a construcției).

Intervalele de timp prestabilite pentru efectuarea măsurărilor pe parcursul exploatării pot fi modificate în cazul în care intervin acțiuni care influențează evoluția tasărilor, ca de exemplu: variația importantă a nivelului apei subterane, aplicarea unei încărcări în imediată vecinătate a construcției (concret, în cazul nostru, în eventualitatea construirii corpului adiacent, trebuie stabilite în etapa respectivă alte cicluri de măsurări), baterea de piloți sau alte surse de vibrații în apropiere, socuri seismice de mare intensitate (cu magnitudine mai mare sau egală cu 6,5 grade Richter sau 6,7 grade MM), precipitații abundente, etc.

Toate monitorizările și măsurătorile, prezentate succint în acest capitol, se vor executa conform documentului "Monitorizarea evoluției în timp a construcției nou proiectate și a celor învecinate pe parcursul execuției și exploatării", document care va fi emis de proiectant, vaface parte din documentația pentru faza de autorizare a proiectului (DTAC) și va fi inclus în Cartea Tehnică a Construcției.

Investitorul are obligația de a comunica proprietarilor și / sau utilizatorilor, care preiau construcțiile obligațiile ce le revin în cadrul urmăririi curente, de a asigura întocmirea și predarea către proprietari a cartii tehnice a construcției și de a asigura procurarea aparaturii de urmărire și control prevăzută prin proiectele de urmărire, montarea și citire zero.

Proprietarilor le revin următoarele obligații – obligații care vor fi transferate către concesionar pe perioada derulării concesiunii:

- Răspund de activitatea privind urmărirea comportării construcției
- Organizează activitatea de urmărire curentă

- Comandă un eventual proiect de urmărire specială, alocând fonduri pentru realizarea acesteia
- Comanda inspectarea extinsă sau expertiza tehnică în cazul apariției unor deteriorări ce se consideră că pot afecta construcția
- Iau măsurile necesare menținerii aptitudinii pentru exploatarea construcției (exploatarea rațională, întreținere și reparații în timp) și prevenirii producerii unor accidente pe baza datelor furnizate de urmărirea curentă și / sau specială
- Asigură luarea măsurilor de intervenții provizorii, stabilite de proiectant în cazul unor situații de avertizare sau alarmare și comanda expertizei tehnice a construcției

Proiectantului îi revin următoarele obligații:

- Elaborează programul de urmărire în timp a construcției și instrucțiunile privind urmărirea curentă
- Stabilește în baza măsurătorilor efectuate pe o perioadă mai lungă de timp, intervalele valorilor caracterizând starea "normală" precum și valorile limită de "atenție", "avertizare" sau "alarmare" pentru construcție
- Asigură luarea unor decizii de intervenții, în cazul în care sistemul de urmărire a comportării construcției semnalizează situații anormale

Executantului îi revin următoarele obligații:

- Efectuarea urmăririi curente a construcției pe durata execuției
- Intocmirea și predarea investitorului și / sau proprietarului a documentației necesare pentru cartea tehnică a construcției
- Să asigure păstrarea și predarea către utilizator și / sau proprietar a datelor măsurătorilor efectuate în perioada de execuție a construcției
- În cazul în care execută reparații sau consolidări întocmeste și predă investitorului și / sau proprietarului documentația necesară pentru cartea tehnică a construcției

Responsabilului pentru urmărirea construcției îi revin următoarele obligații:

- Cunoașterea în detaliu a conținutului instrucțiunilor de urmărire curentă
- Să cunoască construcția, caracteristicile generale ale structurii, materialele folosite, dimensiunile, caracteristicile condițiilor de fundare și ale mediului
- Cunoașterea obiectivelor urmăririi curente

- Sa cunoască metodele de măsurare stabilite
- Sa cunoască programul măsurătorilor corelat cu fazele de execuție sau exploatare
- Sa întocmească rapoartele privind urmărirea curentă a construcției
- Să asigure sesizarea celor în drept la apariția unor evenimente sau depășirea valorilor de control.

#### Operarea din punctul de vedere al business-ului

În conformitate cu oportunitățile identificate și agreearea ipotezelor de lucru cu Beneficiarul Studiului de oportunitate, elaboratorii documentului au luat în calcul următoarele opțiuni de operare:

#### I. CLĂDIRIA CU FUNCȚIUNI MULTIPLE - OPTIUNEA A - CLADIRE CU FUNCȚIUNEA HOTEL

##### Variante de operare principale pentru opțiunea A

1) Operarea independentă este cel mai răspândit mod de operare întâlnit în România și în lume. Este o soluție specifică proprietăților mici și medii, și care au, de regulă, un avantaj competitiv solid: locație foarte bună, facilități unice, proximitate față de atracții sau de generatorii de cerere, istorie deosebită, arhitectură sau design particulare. Este, de asemenea, soluția specifică pentru hotelurile operate în regim de business de familie.

##### Avantaje:

- controlul total al proprietarului asupra hotelului și activității. Aceasta presupune însă, în același timp, ca proprietarul să aibă cunoștințe bune sau experiență în *business*-ul hotelier;
- costuri operaționale mai reduse;

##### Dezavantaje:

- capacitatea redusă de a accesa sistemele de distribuție;
- lipsa unor standarde operaționale complete și coerente;
- lipsa unor instrumente de marketing care să creeze recunoaștere și economii de volum;
- resursele limitate pe care o proprietate unică le poate alocă pentru promovare sau pentru alte activități de acest gen.

##### 2) Operarea sub un brand internațional prin Contract de Franciză

Contractul de franciză presupune închirierea de către o proprietate (Francizat) a dreptului de folosire a mărcii și modelului de business a unui lanț hotelier (Francizor), Francizat care, în acest fel, beneficiază de experiența

și cunoștințele Francizorului, precum și de accesul la alte instrumente operaționale, de training, de vânzări sau marketing, pe care Francizorul le are și le pune la dispoziția celui care intră în sistemul lui.

Obligațiile pe care le au Francizorii față de Francizați sunt destul de limitate și nu includ angajamente sau garanții legate de rezultat sau performanță, deoarece Francizorul nu are nici un rol în administrarea operațiunilor de zi cu zi ale proprietății, lucru care este în întregime în sarcina Francizatului. Astfel, proprietarul păstrează implicarea sa în activitatea hotelului la un nivel ridicat, precum și întreaga responsabilitate a operării.

**Avantaje:**

- ✓ funcționarea sub un brand care aduce o recunoaștere și o notorietate imediată hotelului;
- ✓ o serie de instrumente de *business* și *know-how* în care, de regulă, intră: standarde de construcție, manuale cu proceduri și standarde de operare, acces centralizat la sistemele de rezervări și canalele de distribuție on-line, acces la programe de training și formare;
- ✓ includerea hotelului în programele de loialitate, includerea hotelului în programe de urmărire a calității serviciilor, promovarea proprietății pe canale specifice.

**Dezavantaje:**

- ✓ costuri suplimentare cu taxele de francize , taxe de marketing, etc.
- ✓ posibilitatea apariției unor costuri suplimentare în etapa de construcție datorită solicitărilor tehnice ale Francizorului;

**3) Operarea sub un brand internațional prin Contract de Management**

Specific hotelurilor *business* sau *high class*, acest mod de operare presupune ca managementul hotelului sa fie asigurat de o companie independenta de management contractata de Brandul sub care functioneaza hotelul , cu experienta și cunostintele necesare unei operari profesioniste și eficiente și care, astfel, sa asigure un randament mai bun.

**Avantaje:**

- ✓ Managementul companiei este asigurat de o echipa specializată, cu experiență în domeniu;
- ✓ Asumarea unor rezultate financiare de catre echipa de management;

**Dezavantaje:**

- ✓ Costuri suplimentare cu taxele de management, de obicei mai mari decat cele de francize ; aparitia unor costuri de inlocuire/actualizare sau modernizare care diminueaza astfel cota de profit ce ii revine proprietarulu

- ✓ Proprietarul nu are nici un control asupra derularii activității Hotelului

În oricare din variantele menționate, activitatea va fi împartită pe Structuri/ Centre de profit, respectiv: CAZARE, FOOD&BEVERAGE; EVENIMENTE; CONFERINTE; SPA

## I.2 CLĂDIRIA CU FUNCȚIUNI MULTIPLE OPTIUNEA B CLĂDIRIE BIROURI

Operarea clădirii se poate realiza *in-house* de către investitor (Concesionar) prin angajarea propriei sau prin apelarea integral sau parțial la servicii de Facility management (FM) care asigură operarea și întreținerea unei clădiri, precum și la mentenanță, evidența contractelor cu furnizorii sau cu firmele de salubritate și pază.

## II. OPERARE PARKING

Operarea poate fi realizată în sistem privat, fără implicarea Concedentului, în cazul în care parkingul face obiectul concesiunii, sau va fi realizat împreună cu suprastructura clădirilor (în etape), în cadrul unui contract de achiziție publică de lucrări, caz în care finanțarea investiției va fi realizată de către Municipiul Cluj-Napoca, urmând ca ulterior să decidă dacă administrarea parcarilor va fi realizată de către Administrația Parcarilor sau va fi dată spre administrare, conform legislației în vigoare, unui operator economic.

### II.A. Parkingul este obiect al concesiunii

În cazul unui investitor comun pentru Hotel/clădire birouri și Parking, echipa de management poate fi comună.

În cazul unui investitor individual, operarea Parkingului va trebui realizată cu ajutorul unui manager cu experiență în domeniu sau prin contractarea unei companii de management specializată în domeniu.

În ceea ce privește capacitatea parkingului, au fost analizate următoarele opțiuni:

- Capacitate parking exclusiv subteran pentru parcajele aflate în subsolul corpurilor F1, F2, F3, C și Piața (233 locuri).
- Capacitate parking cu posibilitatea extinderii capacității (431 locuri, conform Studiului de Fezabilitate).

### II.B. Parkingul nu este obiect al concesiunii

În această situație, realizarea efectivă a parkingului va reprezenta parte dintr-un contract pentru proiectarea și execuția întregului ansamblu al Centrului Cultural Transilvania, urmând ca municipalitatea să decidă, ulterior, modalitatea de administrare a parkingului:

- De către Administrația Parcarilor
- De către un operator economic

În ambele situații (II.A, respective II.B), trebuie să se țină de asemenea cont de necesitățile de parcare, pe termen lung, ale clădirilor din viitorul ansamblu.

#### 4. Fezabilitatea economico-financiară

În analiza opțiunilor economico-financiare au fost luate în calcul următoarele variabile:

1. Funcțiunea clădirii (hotel, respectiv clădire de birouri)
2. Operarea clădirii împreună, respectiv separat de parking.

În ceea ce privește parkingul, a fost analizată opțiunea denumită "minimală" în care sunt 233 locuri de parcare.

Astfel, au rezultat trei opțiuni în stabilirea fezabilității economico-financiare:

- ✓ **Opțiunea 1** (cu doua variante pentru imobilul cu functiuni complexe)
  - **Opțiunea 1a)** Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia de hotel si va fi concesiionat singur sau separat de imobilul cu destinatia parking și/sau
  - **Opțiunea 1b)** Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia de cladire birouri și va fi concesiionat singur sau separat de imobilul cu destinatia parking
- ✓ **Opțiunea 2-** Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia hotel și va fi concesiionat împreună imobilul cu destinatia parking ;
- ✓ **Opțiunea 3** -Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia de cladire de birouri și va fi concesiionat impreuna cu imoblul cu destinatia parking;

##### 4.1. Costuri și venituri pe durata de viață a proiectului

#### CLADIRE CU DESTINATIA HOTEL și SERVICII CONEXE – venituri și cheltuieli

Piața hotelieră este o piață volatilă, ca urmare a numărului limitat de camere. Ca urmare, satisfacția clienților și stabilirea prețurilor rămân cele mai importante variabile dinamice, care fac obiectul managementului veniturilor hoteliere.

Premise:

- ✚ in realizarea analizei financiare s-a considerat, clasificarea hotelului în categoria de 4\*;
- ✚ din punct de vedere operațional, s-au luat în considerare 5 centre Generatoare de profit: cazare; *food & beverage*; evenimente, săli de conferințe-închiriere și servicii SPA (masaj și piscine) ;

- ✚ varianta de operare hotel- s-a luat în considerare varianta cea mai costisitoare - în care Hotelul este operat printr-un Contract de management ;
- ✚ rata inflație- 2.5%; curs lei/Eur – 4.6 lei;
- ✚ simularea cash-flow s-a realizat pe 3 perioade, respectiv 30 ani, 35 ani și 40 ani , din care 2 ani perioada construcție iar diferența de 28 ani, 33 ani respectiv 38 ani- perioada de operare.

▪ **Venituri proiect** (detaliere în Anexa 2.1)

An	Cazare	Food & beverage	Evenimente	Inchiriere Sali conferințe	SPA	TOTAL	
1	0	0	0	0	0	0	
2	0	0	0	0	0	0	
3	2,395,907	951,570	270,000		28,800	96,992	3,743,268
4	3,062,213	1,077,630	322,875		29,520	109,796	4,602,034
5	3,452,645	1,157,506	330,947		30,258	117,480	5,088,835
6	3,538,961	1,186,443	339,221		31,014	119,517	5,215,156
7	3,627,435	1,216,104	347,701		31,790	121,604	5,344,635
8	3,718,121	1,246,507	356,394		32,585	123,745	5,477,351
9	3,811,074	1,277,670	365,303		33,399	125,938	5,613,386
10	3,906,351	1,309,611	374,436		34,234	128,187	5,752,819
11	4,004,010	1,342,352	383,797		35,090	130,491	5,895,740
12	4,104,110	1,375,911	393,392		35,967	132,854	6,042,233
13	4,206,713	1,410,308	403,227		36,866	135,275	6,192,389
14	4,311,881	1,445,566	413,307		37,788	137,757	6,346,299
15	4,419,678	1,481,705	423,640		38,733	140,301	6,504,056
16	4,530,170	1,518,748	434,231		39,701	142,908	6,665,758
17	4,643,424	1,556,716	445,087		40,694	145,581	6,831,502
18	4,759,510	1,595,634	456,214		41,711	148,320	7,001,389
19	4,878,497	1,635,525	467,619		42,754	151,128	7,175,524
20	5,000,460	1,676,413	479,310		43,823	154,007	7,354,012
21	5,125,471	1,718,324	491,292		44,918	156,957	7,536,963
22	5,253,608	1,761,282	503,575		46,041	159,981	7,724,487
23	5,384,948	1,805,314	516,164		47,192	163,080	7,916,699
24	5,519,572	1,850,447	529,068		48,372	166,257	8,113,716
25	5,657,561	1,896,708	542,295		49,581	169,514	8,315,659
26	5,799,000	1,944,126	555,852		50,821	172,852	8,522,651
27	5,943,975	1,992,729	569,749		52,091	176,273	8,734,817
28	6,092,575	2,042,547	583,992		53,394	179,780	8,952,287
29	6,244,889	2,093,611	598,592		54,728	183,374	9,175,195
30	6,401,011	2,145,951	613,557		56,097	187,058	9,403,674
31	6,561,037	2,199,600	628,896		57,499	190,835	9,637,866
32	6,725,063	2,254,590	644,618		58,937	194,706	9,877,913
33	6,893,189	2,310,954	660,734		60,410	198,673	10,123,961
34	7,065,519	2,368,728	677,252		61,920	202,740	10,376,160
35	7,242,157	2,427,946	694,183		63,468	206,909	10,634,664
36	7,423,211	2,488,645	711,538		65,055	211,182	10,899,630
37	7,608,791	2,550,861	729,326		66,681	215,561	11,171,221
38	7,799,011	2,614,633	747,560		68,348	220,050	11,449,602
39	7,993,986	2,679,999	766,249		70,057	224,651	11,734,942
40	8,193,836	2,746,999	785,405		71,806	229,368	12,027,415

a) venituri din cazare - premise

➤ Prețul/cameră/noapte diferă în funcție de tipul camerei, respectiv:

- ✓ Cameră standard—80 Eur;
- ✓ Cameră suite - 90 Eur;
- ✓ Apartament - 100 Eur

rezultând un ADR (*Average Daily Rate* – tarif mediu pe zi) mediu de 85 .

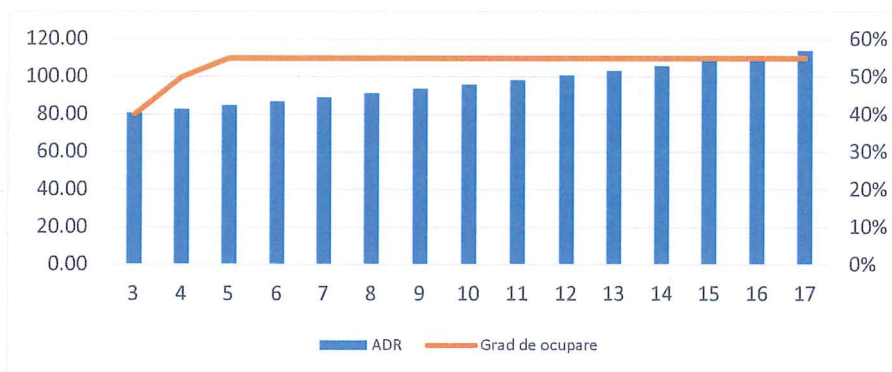
În practică, prețul va varia în funcție de modalitatea de rezervare: direct, prin agenție/booking, prin marketarea brandului, etc.

Estimarea pretului /cameră a ținut cont de:

- ✓ prețurile competitorilor,
- ✓ locația semicentrală, foarte atractivă pentru turiștii de toate categoriile,
- ✓ cotarea hotelului la 4\*, ceea ce îl face mai accesibil și pentru turismul de *business*;
- ✓ facilitățile propuse (SPA, sală fitness, etc).



- Gradul de ocupare estimat ține cont de cererea existentă pe piață, dar și de specificul zonei, care se pretează la o clientelă extinsă, atât din segmentul *business*, cât și turiști. Astfel, încă din primul an de operare s-a estimat un grad de ocupare de 40.1% (40% pentru cameră standard și *suite*, respectiv 50% pentru apartament), urmând ca în anul 2 să crească la 50%, iar din anul 3 – la 55%;



- Numărul estimat de clienți per cameră este de 1.2 din media pieței, ceea ce duce la un număr de 35.8 mii clienți anual.
- ✓ Din punct de vedere al sezonality, procentul de ocupare estimat este:

Sezonality venituri din inchirierea camerelor	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4
An 1	15.0%	22.9%	30.1%	32.0%
An 2	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%
An 3	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%
An 4	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%
An 5	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%

#### b) Venituri *Food & beverage*

- Pentru mic dejun- s-a luat în considerare un coeficient de capturare de 90% din clienții serviciilor de cazare ale hotelului. Prețul mediu pentru mic dejun a fost stabilit la 5 Eur în anul 1, urmând ca ulterior să fie indexat cu rata inflației.
- Venituri restaurant:
  - ✓ **Restaurant Parter** (60 locuri+60 terasa)- s-a considerat un coeficient de capturare de 50% din clienții hotelului pentru cazare și de 60 clienți externi pe zi. Prețul mediu al unei mese a fost considerat la 10 Eur;
  - ✓ **Restaurant Etaj 1** (90 locuri)- s-a considerat un coeficient de captare de 10% din clienții hotelului pentru cazare și de 90 clienți externi pe zi; Pretul mediu al unei mese a fost considerat la 10 Eur.

c) Venituri Evenimente

Hotelul dispune de o sală de evenimente de 160 persoane, situată la etajul 1. Pentru aceasta, veniturile au fost estimate ținând cont de:

- anul 1 - o medie de 6 evenimente/luna, iar începând cu anul 2 - 7 evenimente/lună;
- număr mediu de 125 participanți/eveniment;
- venit mediu/participant de 30 Eur fara TVA în anul 1, ulterior este indexat cu rata inflației

d) Venituri din închiriere sali de Conferințe

Hotelul va avea 3 Săli de conferințe, fiecare cu câte 60 locuri.

Se estimează un preț de închiriere de 100 Eur/zi pentru fiecare din aceste Săli, și o medie de 8 evenimente /sală în fiecare lună;

e) Venituri SPA

- Venituri din abonamente achiziționate de clienții externi pentru accesul la piscine - se estimează un număr de cel puțin 100 abonamente pe luna, la un preț de 30 Eur fara TVA;
- Venituri din servicii de masaj - se estimează ca cca 10% din clienții interni vor apela la aceste servicii, la care se adaugă o medie de 3 clienți externi pe zi. Prețul estimat pentru acest serviciu este de 15 EUR fara TVA.

▪ Cheltuieli proiect

An	Costuri directe cazare	Costuri directe Food & beverage & evenimente	Costuri directe Sali conferințe	Costuri directe SPA	Costuri indirecte	Costuri-Contract management	Costuri aferente imobil
1	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0
3	409,909	607,792	2,880	36,099	771,591	288,306	348,288
4	492,926	660,086	2,952	38,040	867,113	377,678	382,639
5	542,914	689,822	3,026	39,484	926,789	427,961	402,111
6	556,487	707,068	3,101	40,382	949,905	438,575	407,164
7	570,399	724,744	3,179	41,301	973,599	449,455	412,343
8	584,659	742,863	3,258	42,244	997,885	460,607	417,652
9	599,275	761,435	3,340	43,210	1,022,778	472,037	423,093
10	614,257	780,470	3,423	44,200	1,048,293	483,753	428,671
11	629,614	799,982	3,509	45,215	1,074,447	495,763	434,387
12	645,354	819,982	3,597	46,255	1,101,254	508,072	440,247
13	661,488	840,481	3,687	47,322	1,128,731	520,689	446,253
14	678,025	861,493	3,779	48,415	1,156,895	533,622	452,410
15	694,976	883,031	3,873	49,535	1,185,764	546,878	458,720
16	712,350	905,106	3,970	50,684	1,215,354	560,465	465,188
17	730,159	927,734	4,069	51,861	1,245,684	574,392	471,818
18	748,413	950,927	4,171	53,067	1,276,772	588,667	478,613
19	767,123	974,701	4,275	54,304	1,308,637	603,300	485,579
20	786,301	999,068	4,382	55,571	1,341,299	618,297	492,718
21	805,959	1,024,045	4,492	56,871	1,374,778	633,670	500,036
22	826,108	1,049,646	4,604	58,202	1,409,093	649,427	507,537
23	846,760	1,075,987	4,719	59,567	1,444,266	665,579	515,226
24	867,929	1,102,784	4,837	60,967	1,480,319	682,133	523,106
25	889,628	1,130,354	4,958	62,401	1,517,273	699,102	531,184
26	911,868	1,158,613	5,082	63,871	1,555,151	716,495	539,464
27	934,665	1,187,578	5,209	65,378	1,593,976	734,323	547,950
28	958,032	1,217,268	5,339	66,922	1,633,771	752,596	556,649
29	981,983	1,247,699	5,473	68,505	1,674,561	771,327	565,566
30	1,006,532	1,278,892	5,610	70,128	1,716,371	790,525	574,705
31	1,031,695	1,310,864	5,750	71,791	1,759,226	810,204	584,072
32	1,057,488	1,343,636	5,894	73,496	1,803,153	830,374	593,674
33	1,083,925	1,377,226	6,041	75,243	1,848,178	851,049	603,516
34	1,111,023	1,411,657	6,192	77,034	1,894,328	872,241	613,804
35	1,138,799	1,446,949	6,347	78,870	1,941,633	893,962	623,944
36	1,167,269	1,483,122	6,505	80,752	1,990,119	916,227	634,543
37	1,196,450	1,520,200	6,668	82,681	2,039,818	939,048	645,407
38	1,226,362	1,558,205	6,835	84,658	2,090,760	962,439	656,542
39	1,257,021	1,597,160	7,006	86,684	2,142,975	986,416	667,955
40	1,288,446	1,637,089	7,181	88,761	2,196,495	1,010,991	679,654

a) Cheltuieli directe/ departamente:

- Cheltuieli directe cu serviciile de cazare (12% din venituri) - incluzând:
  - Cheltuieli cu materii prime, materiale și servicii - cheltuielile cu materialele de cosmetică existente în cameră, material de curățenie, obiecte de inventar (halate, prosoape, etc), servicii legate de spălătorie/calcatorie, etc. - estimate procentual- 12% din veniturile din cazare;
  - Cheltuieli cu personalul, respectiv cameristele și instalatorii;
- Cheltuielile aferente departamentelor *food&beverage* și evenimente, includ în general materia primă și mărfuri, și au fost estimate la 25% din veniturile aferente. La acestea se adaugă cca 27% cheltuieli cu personalul;
- Pentru sălile de conferință au fost estimate cheltuieli (10% din veniturile obținute) cu materialele utilizate servicii de călcatorie/spălătorie, etc.
- Cheltuielile cu salarii – nivelurile de salarii avute în vedere sunt peste câștigul salarial net la nivelul Clujului:

Departament	Personal hotel	Numar	Salarii+taxe	Total salarii
Management	<i>Manager general</i>	1	4,000 €	4,000 €
	<i>Manageri departamente</i>	3	1,800 €	5,400 €
Front office	<i>Receptioneri</i>	6	900 €	5,400 €
	<i>ConciERGE</i>	3	700 €	2,100 €
Marketing si vanzari	<i>Manager vanzari</i>	1	1,800 €	1,800 €
	<i>Vanzari corporate</i>	1	1,000 €	1,000 €
	<i>Vanzari retail</i>	1	1,000 €	1,000 €
Financiar	<i>Contabil</i>	1	1,200 €	1,200 €
	<i>Casier</i>	1	800 €	800 €
Cazare	<i>Cameriste</i>	15	600 €	9,000 €
	<i>Lenjerie</i>	2	600 €	1,200 €
Intretinere	<i>Instalatori, electricieni</i>	3	700 €	2,100 €
Restaurant	<i>Bucatari</i>	6	1,000 €	6,000 €
	<i>Chef</i>	2	1,500 €	3,000 €
	<i>Ospatari</i>	12	700 €	8,400 €
	<i>Barmani</i>	6	800 €	4,800 €
	<i>Sefi restaurant</i>	2	1,500 €	3,000 €
SPA	<i>Intretinere-curatenie</i>	1	600 €	600 €
	<i>Maseuza</i>	2	800 €	1,600 €
	<b>Total</b>	<b>69</b>		<b>53,000 €</b>

In estimarea salariilor brute s-a tinut cont de evolutia castigului mediu salarial brut la nivelul judetului Cluj, care la nivelul anului 2017 este de 3.417 lei (cca. 750 Eur) . (Sursa: [www.cnp.ro](http://www.cnp.ro)).

b) Cheltuieli indirecte :

- Cheltuieli cu utilitățile - au fost estimate la 100 Eur/lună/camera
- Costuri administrative – 4% din venituri - reprezentând costurile cu alte servicii (financiar/contabile) , cheltuieli cu transport, cheltuieli cu taxele poștale, etc;

- Cheltuieli cu marketingul și vânzările – estimate la 5% din veniturile din cazare - includ taxele platite agențiilor/taxa de marketing achitată în cazul Contractului de management/francize/taxe Booking, etc.
- Cheltuieli cu reparațiile și mentenanța – de 4% din venituri

**c) Cheltuieli aferente Contractului de management:**

- Taxa de management de 5% din venituri – nivel practicat de lanțuri ca Hilton, Accor, etc;
- Stimulente (*incentive fee*) – de 10% din GOP (profitul operational net)

**d) Costuri imobil:**

- impozit: 1 % din valoarea investitiei;
- asigurare : 0,15% din valoarea investitiei;

▪ **Alte ieșiri de numerar:**

- impozit pe profit de 16% ;
- începând cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezerva de 2% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore de CAPEX.
- Începând cu primul an, constituirea unui fond de rezerva pentru dotările hotelului de 4% din total venituri

**Nota:** în calculul profitului net s-au luat în considerare și potențiale costuri cu finanțarea (respectiv, un cost de 6% la o finanțare egală cu 65% din valoarea investitiei, acordată pe 15 ani). Aceste ieșiri de numerar nu au fost luate în considerare în calculul Net cash flow, pentru a nu influența calculul indicatorilor RIR și VAN, unde capitalul investit de dezvoltator a fost luat în considerare la nivelul investitiei initiale.

**Indicatori specifici activității hoteliere:**

**RevPar** - venituri totale din cazare/ numărul total de camere disponibile ale hotelului; media înregistrată în 38 ani de funcționare fiind de 72,6 EUR/camera

**GOPPAR** – profitul operational net/ numărul total de camere disponibile ale hotelului; media înregistrată în 38 ani de funcționare fiind de 26,1 EUR/camera

**CLADIRE BIROURI – venituri și cheltuieli**

Premise:

- ✚ Suprafața închirială a clădirii este egală cu S utila supraterană, respectiv 9,976 m.p.
- ✚ S-a considerat în **grad de închiriere de 100%**, având în vedere zona atractivă pentru potențialul de business și preferată de angajații din IT și BPO.

- ✚ Pentru chirie, s-a luat în considerare indexarea cu indicele EURO CPI de 1% /an; rata inflație- 2.5%; curs lei/Eur-4.6 lei;
- ✚ S-a considerat ca vor fi încheiate Contracte de închiriere triple net, cu taxa de servicii în sistem *open book* (cu reglarea, respectiv compensarea periodică a cheltuielilor operationale), conform practicii din zona (similar clădirilor de birouri *The Office, UBC*, etc), astfel, toate costurile operationale (administrative, costuri intretinere și utilitati spatii comune, management, marketing, reparatii curente), inclusiv cele aferente imobilului (impozit, asigurari) sunt transferate chirasilor.
- ✚ simularea cash-flow s-a realizat pe o perioade de 30, 35 si 40 ani ani, din care 2 ani perioada construcție.

#### ▪ Venituri

Vor fi inregistrate doua categorii de venituri:

- venituri din chirii lunare au fost estimate la nivelul de 13 Eur/m.p pentru suprafata inchiriabila, respectiv 50 Eur pentru fiecare parcare. Gradul de inchiriere luat in considerare a fost de 100%;

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
S inchiriabila (GLA)	m.p.		9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976
Grad de ocupare	%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Chirie/m.p.GLA	EUR		13.00	13.13	13.26	13.39	13.53	13.66	13.80	13.94	14.08	
Chirii birouri	EUR		1,556,256	1,571,819	1,587,537	1,603,412	1,619,446	1,635,641	1,651,997	1,668,517	1,685,202	
Parcari			51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
<b>Venituri chirii</b>	<b>EUR</b>		<b>1,607,256</b>	<b>1,622,819</b>	<b>1,638,537</b>	<b>1,654,412</b>	<b>1,670,446</b>	<b>1,686,641</b>	<b>1,702,997</b>	<b>1,719,517</b>	<b>1,736,202</b>	

- venituri din prestari servicii/refacturari utilitati, care includ:
  - ✓ taxa de servicii, utilizata pentru acoperirea costurilor operationale;
  - ✓ veniturile din refacturarea utilitatilor

In cazul sistemului de operare open book, incasarile aferente taxei de servicii se inchid cu platile realizate pentru operarea imobilului, motiv pentru care în cadrul Cash-flow-ului intocmit pentru Proiect s-au luat în considerare dar cheltuieli nerecuperabile. La fel s-a procedat și în cazul veniturilor și cheltuielilor cu utilitatile.

#### ▪ Cheltuieli proiect

Au fost estimate doar alte cheltuieli, nerecuperabile de la client (Ex: evaluări, consultanță, diferite taxe) de cca 2% din venituri, indexate ulterior cu indicele inflației.

#### ▪ Alte ieșiri de numerar:

- impozit pe profit de 16%;
- începând cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezervă de 4% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore de CAPEX.

**Nota:** în calculul profitului net s-au luat în considerare și potențiale costuri cu finanțarea (respectiv, un cost de 6% la o finanțare egală cu 65% din valoarea investiției, acordată pe 15 ani). Aceste ieșiri de numerar nu au fost luate în considerare în calculul Net cash flow, pentru a nu influența calculul indicatorilor RIR și VAN, unde capitalul investit de dezvoltator a fost luat în considerare la nivelul investiției inițiale.

Pentru detalii, vezi Anexa 2.3 – Cash-Flow cladire de birouri

## PARKING

Acest obiectiv de investiții a fost analizat în Varianta – cu un număr de 233 parcuri. De asemenea, Beneficiarul studiului are opțiunea de a realiza acest obiectiv de investiții în afara unui contract de concesiune, ca parte a unui **contract de achiziție publică de lucrări**.

### Premise:

- ✚ Proiectul include 233 parcuri în varianta în care este concesiunat individual și 318 parcuri în varianta în care va fi concesiunat cu cladirea de birouri ;
- ✚ În cazul concesiunii împreună cu Hotelul, cele 85 de parcuri vor fi utilizate de clienții hotelului.
- ✚ rata inflației- 2.5%; curs lei/Eur-4.6 lei;
- ✚ simularea cash-flow s-a realizat pe o perioadă de 40 ani, din care 2 ani perioada construcție și 38 ani operare.

### ▪ Venituri proiect

#### Compania va avea 2 categorii de venituri:

- venituri din abonamente – prețul /abonament de 38 Eur fără TVA (cca 210 lei cu TVA) a fost estimat ținând cont de prețurile practicate de Primăria Cluj în Parkingul Motilor, dar și de chiriile lunare/parcare practicate de clădirile de birouri din zonă (între 40-60 Eur/m.p.). S-a estimat o medie de 431 abonamente/lună;
- venituri din vânzări thichete –prețul cu TVA estimate este de 1Eur/ora, iar fără TVA 0.84 EUR ,

### ▪ Cheltuieli proiect :

- cheltuieli cu materii prime, materiale (material pentru curățenie, consumabile , etc ) de 2% din veniturile înregistrate.;
- cheltuieli de întreținere - 5% din venituri;
- utilități: apă, canalizare, energie;

➤ salarii :

	Numar	Salarii+taxe	Total salarii
<b>Personal parking</b>			
Reparatii	1	800	800
Casier/Supraveghetor	4	700	2800
Manager	1	1200	1200
Administrativ (financiar-contabilitate)	1	900	900
<b>Total</b>	<b>7</b>		<b>5700</b>

- servicii executate de terți: servicii de Securitate, IT, financiare, etc;
- cheltuieli aferente imobilului- asigurare (0.15% din valoarea investita) și impozit (1% din valoarea investită). Aceste procente au fost aplicate la 50% din valoarea de investiție aferentă infrastructurii, având în vedere faptul ca o suprafață considerabilă din construcție are altă destinație.

**Nota: în** cazul concesiunii comune a Parkingului cu cladirea cu funcțiuni complexe (Hotel/ birouri) cheltuielile legate de salarii, partea de intretinere și management va fi comună.

▪ Alte iesiri de numerar:

- impozit pe profit de 16%;
- incepand cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezerva de 3% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore de CAPEX.

#### 4.2. Indicatori Proiect:

##### Definitii:

##### VAN - Valoarea Actualizata Netă

Valoarea actualizata neta- VAN (Net Present Value –NPV) -se determina ca diferenta intre fluxurile de trezorerie viitoare actualizate cu o rata de actualizare și capitalul investit. Rata de actualizare utilizata în mod curent, tine seama de rata rentabilitatii care are putea fi obtinuta de un investitor în proiecte similare ca risc și maturitate și se mai numeste și rata dorita de rentabilitate. Evaluare VAN:

- III. VAN=0, investitorul obtine **exact rata dorita de rentabilitate** și investitia poate fi atractiva;
- IV. VAN> 0, valoarea VAN, reprezinta suma obtinuta **peste rata dorita de rentabilitate**, investitia fiind atractiva în continuare;
- V. VAN<0, investitorul **nu obține rentabilitatea dorită**.

##### RIR - Rata interna de Rentabilitate

RIR Rata Interna de Rentabilitate (IRR Internal Rate of Return) este rata de actualizare care face ca valoarea actuală a plăților în cadrul Proiectului sa fie egală cu valoarea actuală a ieșirilor de numerar din proiect. RIR

este comparată cu rata de rentabilitate dorită. Dacă RIR este mai mică decât rentabilitatea dorită de investitor, acesta nu va accepta investiția;

#### TR- Termenul de Recuperare

Termenul de recuperare (TR, Payback Period, în engleză) a sumei alocate pentru investiții reprezintă perioada necesară pentru recuperarea acesteia. Perioadele mai scurte sunt preferate bineînțeles de investitori.

#### Sinteza indicatori

I. Analiza indicatorilor s-a realizat în perspectiva celor 3 opțiuni de concesiune propuse și a unui număr de parcuri de 233, la care se adaugă cele 85 aferente imobilului cu funcțiuni mixte.

#### Situație indicatori-perioada concesiune 40 ani:

		Imobil cu funcțiuni complexe*		Parking	Hotel & Parking	Cladire birouri & Parking
		Hotel	Cladire birouri			
Cifra de afaceri totală	EUR	299,175,908	73,452,202	24,463,353	331,993,870	104,901,954
Cifra de afaceri medie anuală	EUR	7,479,398	1,836,305	611,584	8,299,847	2,622,549
Rata actualizare	%	8.00%	7.00%	7.00%	8.00%	7.00%
Cash Flow actualizat	EUR	22,350,389	18,169,660	4,098,416	33,342,756	21,090,605
Yield	%	18.01%	10.66%	1.92%	8.98%	4.99%
RIR	%	<b>8.86%</b>	<b>7.48%</b>	<b>-1.47%</b>	<b>6.06%</b>	<b>3.09%</b>
VAN	EUR	5,803,909	1,623,180	-18,535,191	-4,386,216	-16,807,890
Termen de recuperare	ani	12 ani	13 ani	min 55 ani	17 ani	23 ani
Marja Profit net	%	17%	45%	19%	32%	7%

Cifra de afaceri totală - reprezintă cifra de afaceri realizată pe parcursul duratei de concesiune, conform Legii 100/2016 (art. 12, alin 1).

Rata de actualizare (rentabilitatea minimă cerută de investitor) – s-a propus varianta de 8% în cazul hotelului și 7% pentru clădirea de birouri și parking; în cazul hotelului, implicarea investitorului este mai mare, atât operațional cât și financiar.

Perioada de concesiune luată în considerare ține cont de Termenul de recuperare a investiției și este compusă din 2 ani – perioada de construire, diferența reprezentând perioada de operare.

Cash-flow actualizat - este cash-flow-ul anual general de Proiect pe perioada de concesiune, ponderat cu rata de actualizare generat de Proiect pe perioada de concesiune. Valoarea acestuia trebuie să fie cel puțin egală cu valoarea investiției;



**Yield**(randamentul capitalului) investit este foarte atractiv în cazul hotelului, satisfăcător pentru clădirea de birouri (concesionate separat) . Acest indicator este **neatractiv pentru parking și în varianta de concesiune mixta , respectiv Parking+ Clădire birouri sau Parking +Hotel.**

RIR este comparat cu rata de actualizare sau randamentele existente în piața. În cazul hotelului și al clădirii de birouri concesionate separat se obține un RIR atractiv. Valoarea acestui indicator este **neatractiv pentru parking și în varianta de concesiune Parking+ Clădire birouri sau Parking +Hotel**

**VAN** reprezintă câștigul suplimentar obținut de investitor, pe lângă randamentul propus inițial. Pentru varianta în care clădirea cu funcțiuni mixte (hotel/birouri) este concesionată separat se obține un nivel pozitiv al VAN, ceea ce face ca investiția să fie atractivă, în cazul concesiunii separate a parkingului sau combinat cu clădirea de birouri sau cu hotelul, investiția este **neatractivă și din acest punct de vedere.**

**Fezabilitate variante propuse- concluzii :**

**Optiunea 1** - la rândul ei are două variante în funcție de destinația dată pentru imobilul cu funcțiuni complexe, respectiv Hotel sau Clădire de birouri.

**Concluzii:**

- rentabilitatea este mai mare în cazul utilizării Imobilului ca hotel, versus clădire de birouri, respectiv:
  - randamentul propus inițial este mai mare pentru hotel (8%) decât în cazul clădirii de birouri (7%), implicarea investitorului fiind mai intensă;
  - cifra de afaceri în cazul hotelului poate fi majorată, în funcție de evoluția pieței și managementul hotelului, la clădirea de birouri creșterile nu pot fi semnificative, nivelul de 13 Eur/m.p. fiind unul mediu în zona.
  - RIR este de 8.86% la hotel și 7.48% la clădirea de birouri; în ambele situații fiind mai mari decât randamentul propus; deci rezultă investiția este atractivă în ambele situații;
  - VAN – profitul obținut peste randamentul așteptat este semnificativ mai mare la hotel (5,803,909 EUR) versus clădire de birouri (1,623,180 EUR);
- activitatea hoteliera presupune o implicare mai mare din partea investitorului, dar și CAPEX de operare mai extins ;
- pe de altă parte, rentabilitatea mai redusă la clădirea de birouri este determinată și de **valoarea estimată a investiției de 16.55 milioane EUR care este justificată în cazul unui Hotel, însă în cazul unei clădiri de birouri se situează la nivelul superior al pieței (cca 1,659 EUR/m.p.);**

- din punct de vedere al recuperării investiției, la hotel, aceasta se realizează în 12 ani de operare, iar la Birouri în 13 ani;
- cu toate acestea, la un cost mai redus al investiției, clădirea de birouri poate apărea mai atractivă datorită: operării mult mai facile decât hotelul, predictibilității financiare (contracte chirie pe termen mediu și lung versus închirieri zilnice);
- Din punct de vedere economic, ambele variante se pretează în zona:
  - **Hotelul, datorită** potențialului existent, generat pe de o parte de clădirile de birouri deja existente în zona, dar și de locația foarte aproape de centru Municipiului Cluj-Napoca;
  - **Clădirea de birouri, datorită** locației foarte bune- preferată atât de companii ca sediu de firmă/punct de lucru, cât și de angajați datorită accesului facil din toate zonele orașului.

Legat de **Parking**, dacă acesta este concesiionat separat, **nu va fi o investiție atractivă** datorită investiției inițiale destul de mari în raport cu **suprafața utilă a Parkingului - (52,514 Eur/parcare)**, mare parte din suprafețele construite având altă destinație, rezultând astfel o rată de rentabilitate (RIR) negativă (calculat pe o perioadă de **40 ani**) și termenul de recuperare al investiției de **peste 50 ani**.

#### Opțiunea 2 - Concesiunea Clădirii cu funcțiune de hotel împreună cu Parkingul

- La un randament așteptat estimat de **8%**, se obține un cash-flow-ul actualizat (diminuat cu valoarea randamentului așteptat) **33.34 milioane Eur, pe o perioadă de 40 ani**,
- Rentabilitatea este de **8.98%**,
- RIR este de **6.06%**, este mai mică decât rata randamentului așteptat, dar totuși la un nivel satisfăcător pentru un investitor,
- VAN – profitul obținut peste randamentul așteptat este negativ,
- Perioada de recuperare a investiției este de **17 ani – agreata de investitori**.

#### Opțiunea 3 - Concesiunea Clădirii cu funcțiune de birouri împreună cu Parkingul – a fost analizată pe o perioadă de 30 ani

- La un randament așteptat estimat de **7%** se obține un cash-flow-ul actualizat (diminuat cu valoarea randamentului așteptat) de **21.1 milioane Eur, pe o perioadă de 40 ani**.
- Rentabilitatea este de **5%**
- RIR este de doar **3.09%**, mai mică decât rata randamentului așteptat; investiția fiind puțin atractivă pentru un investitor care **și dorește randamente de minim 7%**

- VAN – este negativ
- Perioada de recuperare a investiei este de 23 ani – o perioada destul de lunga, mai putin agreata de investitori.

II. Pentru Optiunea 1- concesiunea separata a imobilului cu functiuni mixte, s-a realizat si o analiza a indicatorilor financiari pe 3 perioade de concesiune, respectiv 30 ani, 35 ani si 40 ani

Perioada concesiune		Hotel			Cladire birouri		
		40 ani	35 ani	30 ani	40 ani	35 ani	30 ani
Cifra de afaceri totala	EUR	299,175,908	241,893,098	191,242,535	73,452,202	62,173,128	51,429,099
Rata actualizare	%	8.00%	8.00%	8.00%	7.00%	7.00%	7.00%
Cash Flow actualizat	EUR	22,350,389	21,242,540	19,808,813	18,169,660	17,411,248	16,399,151
Yield	%	18.01%	16.68%	15.46%	10.66%	10.37%	10.09%
RIR	%	8.86%	8.50%	7.92%	7.48%	7.14%	6.60%
VAN	EUR	5,803,909	4,696,060	3,262,333	1,623,180	864,768	-147,329
Termen de recuperare	ani	12 ani	12 ani	12 ani	13 ani	13 ani	13 ani
Marja Profit net	%	17%	17%	16%	45%	43%	41%
NOI mediu	EUR	2,980,282	2,760,533	2,557,740	1,764,294	1,716,353	1,670,018
Redeventa anuala minima	EUR	112,017	119,584	129,853	112,017	119,584	129,853

Concluzie- perioada de 40 ani este recomandata ca perioada de concesiune, permitand obtinerea unei rentabilitati atractive pentru potentialii investitori (ex: VAN negativ pentru cladirea de birouri in cazul concesiunii pe 30 ani).

#### 4.2. Redevența, durata concesiunii, valoarea estimată și mecanismul de plată propus

##### REDEVENTA:

In stabilirea unei redevente minime pentru terenul aferent Cladirii cu functiuni complexe, în suprafață de 2.217 m.p., s-au luat în considerare premisele unei potientiale vanzari a acestuia, analizandu-se 3 perioade, 30 ani, 35 ani si 40 ani :

- ✓ s-a estimat o valoare de piata de 1,773,600 Eur (800 Eur/m.p.);
- ✓ plata unei dobanzi anuale egala cu dobanda de referinta BNR, respectiv 3.5%
- ✓ redeventa minima rezultata a fost de

Perioada concesiune		40 ani	35 ani	30 ani
Redeventa anuala minima	EUR	112,017	119,584	129,853

Astfel redevența minimă propusă este maximul redevenței minime rezultate în cele 3 perioade analizate, rotunjit în sus, respectiv 130,000 EUR.

Totodată, având în vedere rentabilitatea proiectului, propunerea este ca redevența să fie de cel puțin 4% din cifra de afaceri aferentă acestui imobil dar nu mai puțin de suma minimă propusă, respectiv 130,000 EUR/an. În cazul în care destinația acestui imobil este Hotel, rezultă o valoare a redevenței semnificativ mai mare decât suma minimă propusă. În cazul în care destinația va fi clădire de birouri, estimăm ca 4% din veniturile din chirii va fi mai puțin decât redevența minimă propusă.

În cazul Parîngului, având în vedere investiția suplimentară realizată de investitor, reprezentând spații aferente filarmonicii, propunem ca redevența să fie 0, deși nici în acest caz opțiunea concesiunii parîngului, separat sau împreună cu imobilul cu funcțiuni complexe nu reprezintă atractivitate din punctul de vedere al indicatorilor economico-financiar prezentăți mai sus.

#### Durata și valoarea estimată a concesiunii,

În ceea ce privește durata contractului de concesiune, Legea nr. 100/2016, art. 16 alin (2), prevede: *“Pentru concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror durată estimată este mai mare de 5 ani, durata maximă a concesiunii nu poate depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permit recuperarea costurilor investițiilor”*

În consecință, durata concesiunii propusă a ținut cont de două variabile importante: o perioadă **necesară recuperării investițiilor**, coroborată cu o perioadă necesară obținerii unei **rate de rentabilitate rezonabile**. Reiterăm însă faptul, menționat în detaliu în subcapitolul anterior, că, și în cazul unor perioade mai scurte de timp, pentru anumite opțiuni menționate în subcapitolul anterior rata internă de rentabilitate este mai mică decât marjele în general acceptate pe piață.

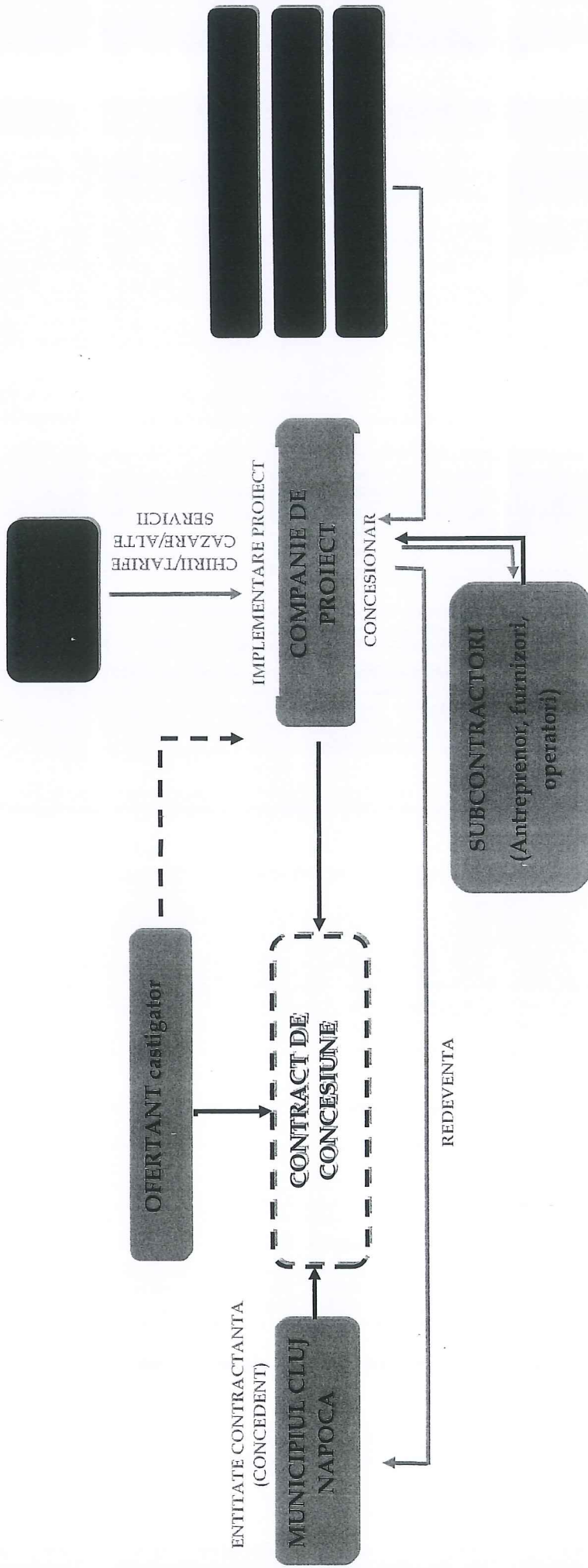
Totodată trebuie avut în vedere că într-o perioadă de 25-35 ani, clădirea va avea nevoie de reparații/amenajări semnificative, suportând atât o uzură fizică cât și morală, fiind necesare investiții suplimentare; perioada de concesiune trebuie să permită investitorului și recuperarea acestor investiții

Notă: nu s-a luat în calcul în aceste opțiuni versiunea concesiunii parîngului separat, acesta fiind complet nerentabil ca investiție concesionată separat. Pentru opțiunea 1, realizarea parîngului se va putea face în cadrul unui contract de achiziție publică de lucrări, recomandabil împreună cu lucrările de construcții suprateerane aferente corpurilor de clădire respective.

Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 106

Opțiuni	Durață propusă	Valoare totală estimate/Valoare medie anuală (EUR)
Opțiunea 1 Hotel 4* și/sau Clădire birouri	40 ani	299,175,908 EUR/7,479,398 EUR/an (hotel)
	40 ani	73,452,202 EUR/1,836,305 EUR/an (birouri)
Opțiunea 2 (minimală) (parking 233 locuri)	40 ani	331,993,870 EUR/ 8,299,847 EUR/an
Opțiunea 3 (minimală) (parking 233 locuri)	40 ani	104,901,954 EUR/ 2,622,549 EUR/an

MECANISMUL DE PLATI ȘI CONTRACTELE CONCESIUNII (OPTIUNEA 1)



Relatii contractuale în cadrul concesiunii →

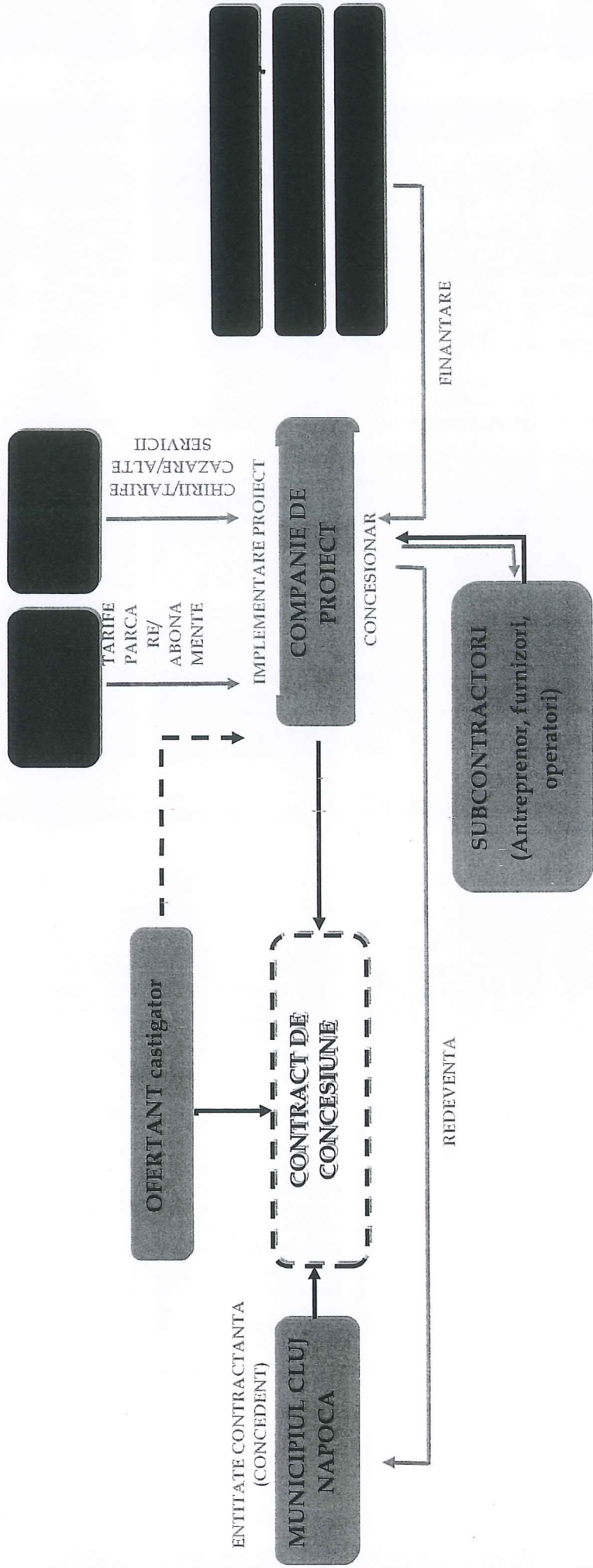
Fluxuri de plăți relevante →

54

54

**MECANISMUL DE PLATI ȘI CONTRACTELE CONCESIUNII (OPTIUNILE 2 ȘI 3)**

Nota: în cazul concesiunii prin două contracte, schema rămâne aceeași. Doar cele două categorii de clienți sunt repartizați fiecare pe contractul aferent concesiunii pentru investiția respectivă (clienții parcării, respectiv ai ciădrii). În cazul concesiunii



Relatii contractuale în cadrul concesiunii →

Fluxuri de plăți relevante →

## 5. Aspecte de mediu

### 5.1. Aspecte de mediu în timpul realizării lucrărilor

Concesiunea propusă, prin natura ei, nu aduce riscuri majore de mediu, cea mai sensibilă etapă din punctul de vedere al impactului asupra mediului fiind etapa de construcție.

În această etapă de construcție, este necesară impunerea prin documentele contractuale a unor clauze clare privind asumarea și respectarea prevederilor legale privind impactul asupra mediului, operatorul preluând toate riscurile asociate unor posibile acțiuni cu impact negative asupra mediului în timpul construcției. În acest sens, Concedentul se va asigura de faptul că Concesionarul a îndeplinit condițiile și că deține actele de reglementare necesare pentru demararea și realizarea construcției.

### 5.2. Aspecte de mediu în timpul operării investițiilor

- Asigurarea faptului că operarea investițiilor se va supune reglementărilor de mediu în vigoare;
- Prin funcțiunile propuse, impactul asupra mediului nu este de natură să creeze mari riscuri. O opțiune este includerea principiilor "achizițiilor verzi", detaliată în continuare.

### 5.3. Aplicarea principiilor achizițiilor verzi.

Față de cerințele minime obligatorii impuse de legislația aplicabilă, o opțiune care poate să se regăsească în criteriile de atribuire ale concesionarului, astfel încât să se asigure un impact cât mai redus asupra mediului, dar în limite rezonabile, este detalierea și transpunerea, ca și criterii de atribuire, a unor principii recomandate de Comisia Europeană pentru "achizițiile verzi". Datorită naturii concesiunii, aceste principii se pot aplica pentru<sup>1</sup>:

#### Etapa de construire

- o Fabricarea de produse pentru construcții (reciclare și reutilizare). Se poate evalua, în cadrul ofertelor, procentul de material reciclat/reutilizat pe care ofertanții le propun pentru realizarea construcției (beton, zidărie).
- o Transportul de agregate (naturale, reciclate sau secundare) la șantier. Reducerea potențialelor emisii cauzate de transportul de la mare distanță a materialelor de construcție poate fi semnificativ redus, conform recomandărilor Comisiei Europene, prin soluții care să permită transportul acestor materiale de la mai puțin de 25 km distanță. Identificarea acestor soluții în ofertele tehnice poate constitui un criteriu de calitate pe care ofertanții îl pot include în ofertele lor.

---

<sup>1</sup> Aceste principii sunt preluate și adaptate în ghidurile pentru achiziții verzi ale Comisiei Europene: DOCUMENT DE LUCRU AL SERVICIILOR COMISIEI Criteriile UE privind achizițiile publice ecologice pentru proiectarea, construirea și gestionarea clădirilor de birouri (2016)

[http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/criteria/office\\_building\\_design/RO.pdf](http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/criteria/office_building_design/RO.pdf), Criteriile UE privind achizițiile publice ecologice (APE) pentru produse și servicii de curățenie

[http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/cleaning\\_product/ro.pdf](http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/cleaning_product/ro.pdf), și DOCUMENT DE LUCRU AL SERVICIILOR COMISIEI Criteriile UE privind APE pentru computere și monitoare,

<http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/computers%20and%20monitors/RO.pdf>, Criteriile UE privind achizițiile publice ecologice (APE) pentru robinetăria sanitară,

<http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/criteria/sanitary/RO.pdf>



- o Soluții constructive care pot îmbunătăți calitatea clădirii din punctul de vedere al impactului asupra mediului și care pot constitui criteriile de calitate pentru atribuirea concesiunii:
  - Certificarea energetică a clădirii peste minimul impus de legislație pentru clădirile noi;
  - Instalarea de sisteme inteligente de control al iluminatului;
  - Cel puțin 10% din cererea de energie primară pentru clădire trebuie să fie furnizată/generată din surse de energie regenerabilă sau din sisteme energetice alternative;
  - Instalarea în cadrul parcărilor de spații de parcare pentru vehicule electrice împreună cu puncte de reîncărcare electrică asociate;
  - Instalarea de tehnologii bazate pe surse regenerabile și de înaltă eficiență energetică;
  - Instalații de economisire a apei prin instalarea tuturor instalațiilor sanitare și a instalațiilor pentru bucătărie să fie echipate cu accesorii care să permită utilizarea eficientă a apei.
  - Planul pentru plegătirea șantierului și reutilizarea deșeurilor din demolări trebuie să asigure o reutilizare/reciclare cât mai mare a acestora. Se va solicita și ulterior urmări un sistem de monitorizare și contabilizarea generării de deșeuri din demolări și trasabilitatea acestora, astfel încât să se poată verifica gradul de reutilizare/reciclare.

**Etapa de operare – prevederi care nu vor fi impuse ca cerințe obligatorii minime dar pot constitui criterii de calitate pentru atribuirea concesiunii:**

- o Tarife diferențiate pentru parcare aferentă vehiculelor electrice;
- o Un plan de extindere a numărului de parcuri pentru vehicule electrice.

## 6. Aspecte sociale

### 6.1. Aspecte sociale privind realizarea imobilului cu funcțiuni multiple

În ceea ce privește aspectele sociale ale concesiunii de lucrări, această concesiune nu are un impact social direct, impactul reflectându-se în consecințele de ordin socio-economic ale realizării lucrărilor și operării acestora, care vor aduce beneficii economico-sociale din următoarele perspective:

#### a) În cazul opțiunii hotel/spații de cazare:

- Crearea de locuri de muncă: conform analizei fezabilității economico-financiare (vezi cap.5), se creează un număr de 69 locuri de muncă în perioada de operare (relevante pe termen lung), ceea ce reprezintă o creștere a locurilor de muncă din sector la nivelul Municipiului Cluj-Napoca;
- Repunerea în circuitul urban a unei zone subutilizate și nepuse în valoare în prezent, care reprezintă, din punct de vedere urbanistic, o disonanță cu dezvoltarea zonei (mai ales în ceea ce privește clădirile de business din zonă);
- Impactul socio-economic indirect de care va beneficia întreg Municipiul datorită creșterii capacităților de cazare de nivel înalt (stimularea turismului, creșterea calității mediului de afaceri).

#### b) În cazul opțiunii office:

- se creează 3 locuri de muncă pentru administrarea și întreținerea imobilului;
- se creează locuri de muncă în structurile de birouri care sunt închiriate.

În cazul ambelor opțiuni se vor avea în vedere măsurile necesare pentru accesul persoanelor cu dizabilități, fiind posibilă și includerea între criteriile de atribuire ale procedurii de atribuire a contractului de concesiune a unui criteriu care să punteze investițiile suplimentare propuse de ofertanți, față de cele minime necesare care vizează accesul persoanelor cu dizabilități.

## 6.2. Impactul realizării parcarii

Realizarea obiectivului de investiții (prin concesiune sau contract de achiziție publică) va aduce beneficii socio-economice în zonă legate în principal de condițiile de trai și stimularea mediului de afaceri. Astfel, va crește cu 40% capacitatea municipiului de parcuri acoperite în zona centrală/semicentrală (au fost luate în calcul parcurile acoperite existente din zonele centrale și semicentrale/promximitatea locatiei: PARKING Leul (Piața Mihai Viteazul, Parking Piața Lucian Blaga, Parking Mărăști, aflat în proximitate).

De asemenea, se va impune viitorului concesionar respectarea standardului minim prevăzut în anexa la PUG al Municipiului Cluj-Napoca, mai precis minim 9 locuri pentru persoane cu dizabilități cu dimensiunea locului de parcare 3,70 x 5,40 m. Este posibilă și includerea între criteriile de atribuire ale procedurii de atribuire a contractului de concesiune includerea unui criteriu care să punteze investițiile suplimentare propuse de ofertanți față de cele minime necesare care vizează accesul persoanelor cu dizabilități.

## 7. Aspecte legale și instituționale

### Opțiuni legale și instituționale de realizare a unei investiții publice

Conform opțiunilor legale, realizarea unor investiții publice se poate realiza, în funcție de modalitatea de finanțare și asumarea responsabilităților, prin contract de achiziție publică (în baza Legii 98/2016 a contractelor de achiziție publică), respectiv prin contract de concesiune de lucrări (conform Legii 100/2016).

Deși în România concesiunile de lucrări (sau variante de parteneriat public-privat, până la intrarea în vigoare a Legii 100/2016) nu au fost foarte mult utilizate de către entitățile publice, la nivel internațional există practici și bune practici<sup>2</sup> referitoare la modalitățile de finanțare și operare a investițiilor publice, astfel încât autoritatea contractantă să obțină realizarea unor investiții și/sau asigurarea unor servicii la cel mai bun cost și cu cele mai bune efecte.

În tabelul de mai jos sunt sistematizate principalele opțiuni utilizate pe piață pentru realizarea unei investiții publice. Datorită faptului că principala diferență între un contract de achiziție publică și un contract de concesiune de lucrări este reprezentată de alocarea riscurilor, sunt sintetizate și principalele responsabilități ale părților în fiecare situație.

<sup>2</sup> Bibliografia referitoare la modalitățile de realizare a concesiunilor/parteneriatelor public/privat este foarte largă, se va utiliza în principal structura agreată de Banca Mondială – vezi <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/agreements/concessions-bots-dbos>

Modalitate de realizare a investiției publice (sarcini către contractor)	Descriere	Finanțare și alocarea riscurilor
Proiectare și execuție (Design and Built)	Un antreprenor este însărcinat să realizeze o investiție publică în baza unor parametri tehnici furnizați de către Autoritatea Contractantă (un Studiu de Fezabilitate). Există și practica contractelor exclusive de execuție, în care Proiectul Tehnic este realizat separat, de un Proiectant contractat de către Autoritatea Contractantă. În general, finanțarea pentru astfel de	Finanțarea este în general asigurată de Autoritatea Contractantă. Antreprenorul își asumă riscurile aferente proiectării și eventualelor deficiențe de construcție.
Proiectare, execuție și operare (Design – Build and Operate)	Se referă la investiții care pot fi finanțate de către instituția publică, dar care pot fi mai bine gestionate de către un operator privat.	Concesionarul nu își asumă riscurile financiare asociate finanțării proiectului, fiind însă responsabil de buna operare a respectivelor investiții
Proiectare, execuție, întreținere și operare (BOT – Build Operate Transfer)	Se referă în general la investiții noi ( <i>greenfield</i> ), nu reabilitări sau extinderi.	Concesionarul este cel care finanțează proiectul, recuperându-și investiția prin acordarea dreptului de exploatare a investiției respective pe o durată mai mare de timp

În cazul prezentului studiu, datorită faptului că ipoteza de lucru include deja finanțarea proiectului de către un terț (Concesionar), studiul ia în calcul ultima opțiune (Design-Build-Transfer), care, ca formă contractuală în legislația românească de achiziții înseamnă un **contract de concesiune de lucrări**.

Aspecte esențiale, din punct de vedere legal și instituțional care trebuie avute în vedere în realizarea procedurii de atribuire și a contractării sunt următoarele:

- Structura concesiunii;
- Alegerea procedurii de atribuire;
- Clauze contractuale obligatorii;
- Situația legală a terenului și relațiile cu terții în implementarea contractului de concesiune.

### Structura concesiunii

Concesiunea poate lua două forme (indiferent de opțiunile studiate):

- Contractarea separată a celor două obiective (clădire cu funcțiuni multiple, respectiv parcare) – în proceduri distincte. Concesionarea separată a parkingului este complet nerentabilă, motiv pentru care nu a fost analizată în detaliu ca opțiune. Realizarea parkingului separate de imobilul cu funcțiuni complexe poate fi realizată în cadrul unui contract de achiziție publică
- Contractarea combinată a celor două obiective (clădire cu funcțiuni multiple și parcare).

Analiza sintetică a fiecărei opțiuni de contractare este redată mai jos, pentru fiecare opțiune:

Opțiune	Implicații tehnice	Implicații economico-financiare	Implicații legale
<b>Opțiunea 1 – Imobilul cu funcțiuni complexe este concesionat, iar parkingul va fi realizat (împreună cu structurile supraterane) în cadrul unui contract de achiziție publică de lucrări</b>			
<b>Opțiunea 1- Varianta a-</b> Imobilul cu funcțiuni complexe va avea destinația de hotel și va fi concesionat separat de imobilul cu destinația parking, care va face obiectul unui contract de achiziție publică de lucrări	Vor trebui specificate clar în caietele de sarcini modalitățile de colaborare între cei doi antreprenorii, datorită amplasamentelor învecinate și a acceselor comune	O investiție atractivă pentru investitor. Redeventa încasată poate fi mai mare decât minimum stabilit; Perioada de concesiune minimă de 40 ani, în cazul hotelului,	Este necesară dezmembrarea parcelor care urmează să fie concesionate separat
<b>Opțiunea 1- Varianta b</b> Imobilul cu funcțiuni complexe va avea destinația de clădire de birouri și va fi concesionat separat de imobilul cu destinația parking, care va face obiectul unui contract de achiziție publică de lucrări	Vor trebui specificate clar în caietele de sarcini modalitățile de colaborare între cei doi antreprenori, datorită amplasamentelor învecinate și a acceselor comune	Valoarea redevenței se apropie de minimum propus. Perioada minimă 40 ani pentru clădirea de birouri.	Este necesară dezmembrarea parcelor care urmează să fie concesionate separat
<b>Opțiunea 2 -</b> Imobilul cu funcțiuni complexe va avea destinația de hotel și va fi concesionat împreună cu imobilul cu destinația parking	Nu sunt implicații tehnice deosebite	Rentabilitate scăzută pentru un investitor, chiar și pentru o perioadă de 40 de ani.	Nu sunt implicații legale deosebite
<b>Opțiunea 3 -</b> Imobilul cu funcțiuni complexe va avea destinația de clădire de birouri și va fi concesionat împreună cu imobilul cu destinația parking;	Nu sunt implicații tehnice deosebite	Rentabilitate foarte scăzută pentru un investitor, chiar și pentru o perioadă de 40 de ani.	Nu sunt implicații legale deosebite

## Alegerea procedurii de atribuire

Conform Legii 100/2016, art 50 alin (1) "Entitatea contractantă atribuie contractul de concesiune prin una dintre următoarele proceduri de atribuire:

- a) licitație deschisă;
- b) dialog competitiv."

De asemenea, alineatul (2) al aceluiași articol al actului normative menționat menționează excepțiile de la aceste procedură, excepții care nu vor fi analizate întrucât nu se întrunesc condițiile necesare, Entitatea Contractantă având de altfel tot interesul realizării unei proceduri transparente și competitive.

În continuare sunt descrise cele două proceduri prevăzute de lege, cu elemente caracteristice care să permită alegerea opțiunii optime.

### Licitarea deschisă – caracteristici, termene

Conform Legii 100/2016 și a Normelor metodologice de aplicare ale acesteia, aprobate prin HG 867/2016, licitația deschisă este o procedură de atribuire prin care selectarea unui câștigător se poate face printr-o etapă sau două de selecție. Mai jos, detalierea celor două modalități de realizare a licitației deschise:

#### aa) Licitarea deschisă – o singură etapă

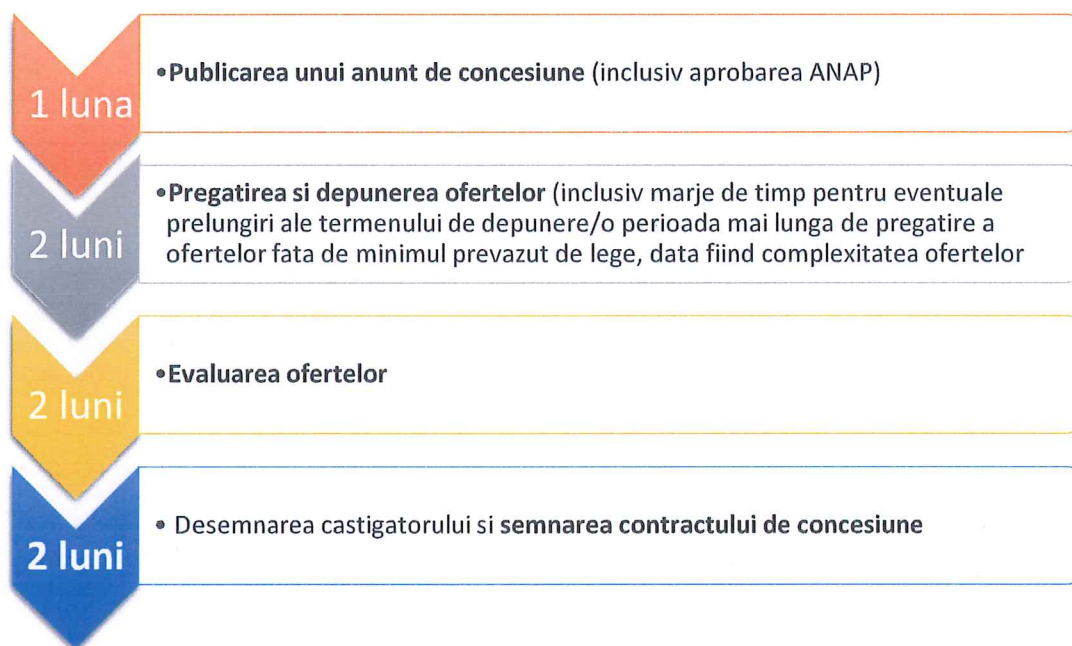
Se caracterizează prin:

- Faptul că se parcurge, procedural, o singură etapă în vederea selectării ofertanțului câștigător,
- Pașii procedurali definiți de lege permit realizarea în timp relative scurt a selecției ofertanților ,
- Este mai adecvată unor cerințe simple, care pot fi formulat clar și detaliat, care nu lasă loc alterativelor în ofertare și duc la realizarea cu ușurință a unor oferte comparabile din toate punctele de vedere,
- Nu prevede etapa de negociere,
- Presupune un efort mai mare din partea tuturor ofertanților, care vor trebui să realizeze toate estimările pentru realizarea ofertei tehnice, fără o confirmare data de o pre-calificare anterioară.

Conform legislației, termenele pentru această procedură sunt următoarele:

Transmiterea a spre publicare a unui anunț de concesiune ( $T_0$ )
Depunerea ofertelor ( $T_0+30$ de zile)
Evaluarea ofertelor (fără un termen dat de legislație)
Stabilirea ofertanțului câștigător prin aplicarea criteriilor de atribuire (fără un termen dat de legislație)
Semnarea contractului (fără un termen dat de legislație)

Cu includerea unor marje de timp (care să permită includerea unor factori de risc aferenți unor întârzieri, cum ar fi probarea ANAP, eventuale contestații, perioadă rezonabilă de evaluare și eventuale clarificări) se propune următoarea estimare în timp a acestor etape, luare în considerare de la aprobarea prin HCL a documentației de atribuire:



Total estimat maximă pentru perioada de desfășurare a procedurii: 7 luni

#### bb) Licităția deschisă – două etape

Se caracterizează prin:

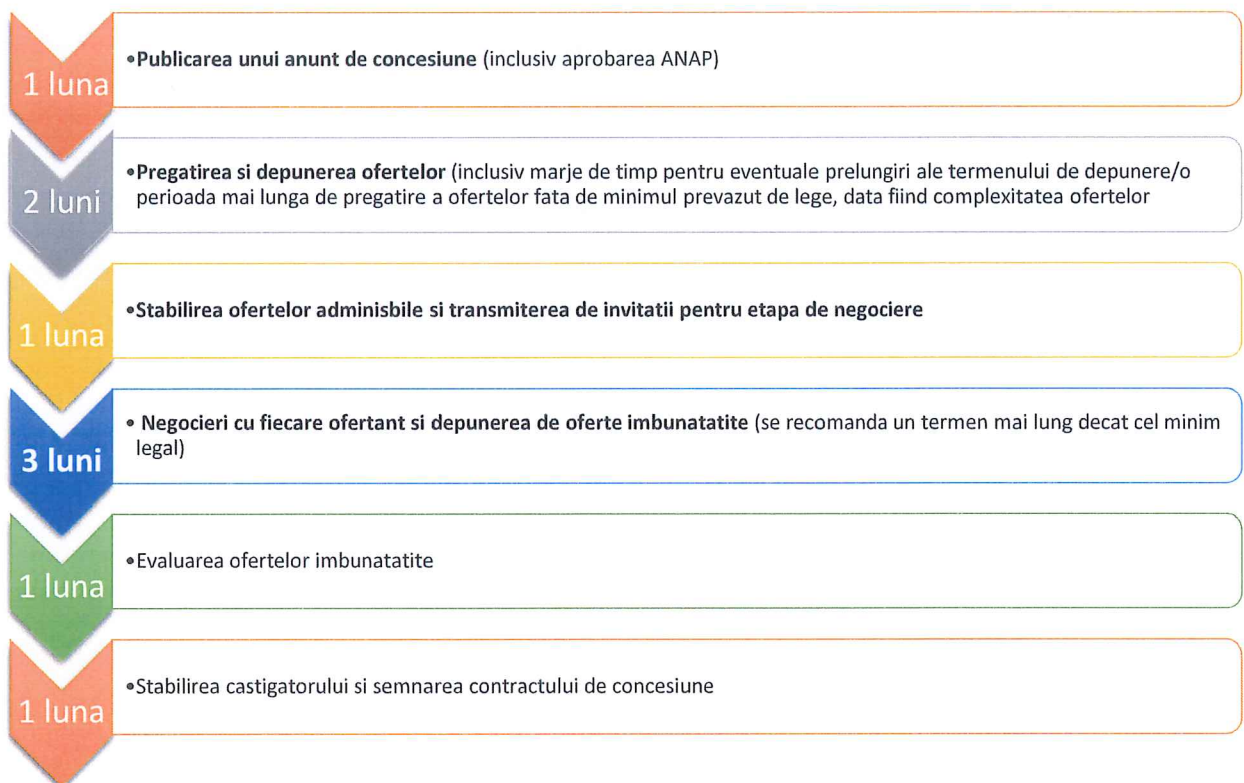
- Introducerea, față de versiunea într-o etapă, a unei etape practice de negociere, prin care ofertanții își pot îmbunătăți ofertele, iar anumite elemente (definite de Entitatea Contractantă) pot fi modificate,
- Permite o mai mare flexibilitate a condițiilor concesiunii față de licitația deschisă,
- Are o durată mai mare de desfășurare față de cea într-o singură etapă.

Termenele legale pentru realizarea pașilor procedurali a licitației deschise în două etape sunt următorii:

I. <u>prima etapă</u> - depunerea ofertelor însoțite de documentele care demonstrează îndeplinirea criteriilor de calificare și de selecție stabilite de entitatea contractantă
II. <u>etapa a doua</u> - negocieri în vederea îmbunătățirii ofertelor admisibile și evaluarea ofertelor îmbunătățite, prin aplicarea criteriilor de atribuire ( <i>entitatea contractantă stabilește prin documentația de atribuire elementele care pot face obiectul negocierii</i> )
Transmiterea a spre publicare a unui anunț de concesiune ( $T_0$ )
Depunerea ofertelor ( $T_0+30$ de zile)
Transmiterea simultană tuturor ofertanților care au depus oferte admisibile a unei invitații de participare la etapa negocierii ( $T_1$ )
Negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă admisibilă în vederea îmbunătățirii conținutului acestora.
Depunere a ofertelor îmbunătățite ( $T_1+22$ de zile)

Evaluarea ofertelor îmbunătățite (nu există termen legal)
Stabilirea ofertantului câștigător prin aplicarea criteriilor de atribuire (nu există termen legal)
Semnarea contractului (nu există termen legal)

Cu includerea unor marje de timp care să permită includerea unor facturi de risc aferenți unor întârzieri (aprobarea ANAP, eventuale contestații, perioadă rezonabilă de evaluare și eventuale clarificări), se propune următoarea estimare în timp a acestor etape (considerate de la aprobarea prin HCL a documentației de atribuire):



Total estimat perioadă maximală de desfășurare a procedurii: 9 luni

b) Dialogul competitiv – caracteristici, termene

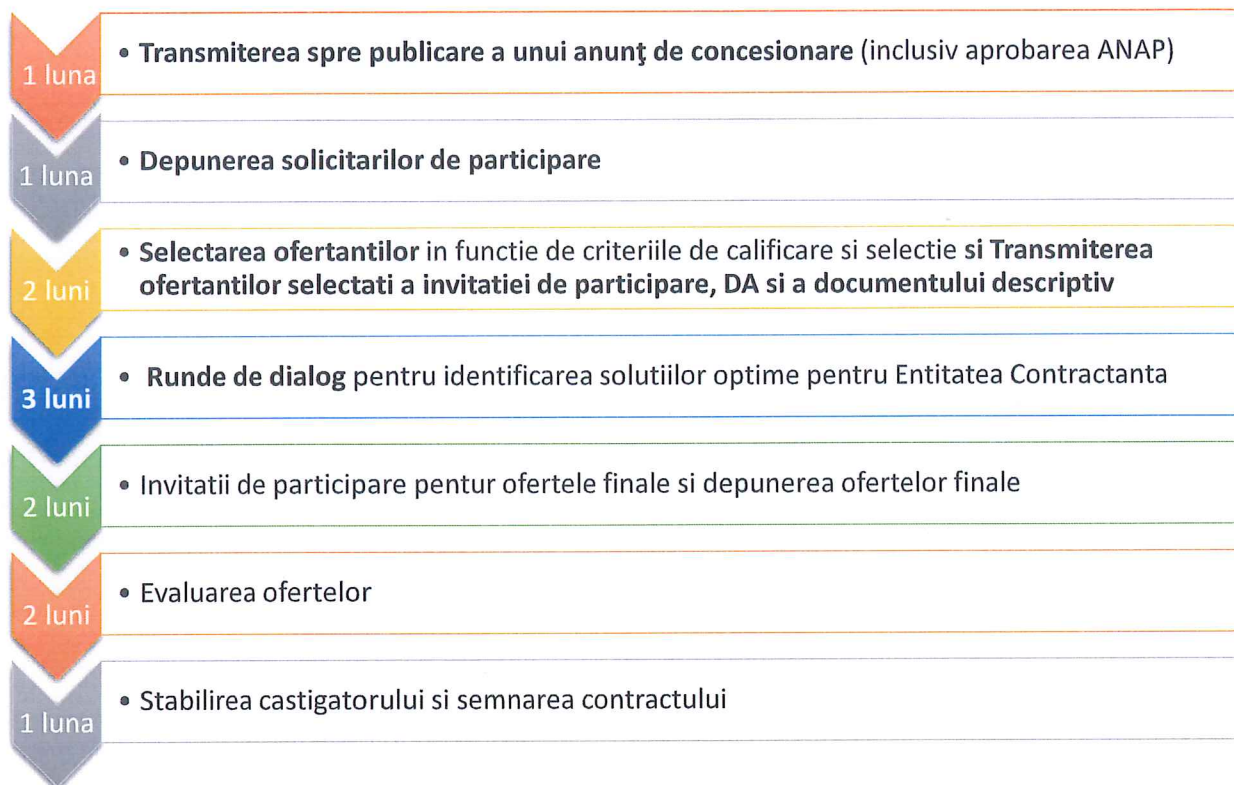
- Această procedură, deși cea mai complexă și cea mai mare consumatoare de timp, energie și resurse, permite o foarte bună ajustare a cerințelor Entității Contractante la situația pieței și la realitatea conturată în funcție de ofertele de pe piață;
- Permite negocierea multor aspecte (definite de către entitatea contractantă) din documentația de atribuire, cu excepția obiectului concesiunii, criteriilor de atribuire și a cerințelor minime, în urma negocierilor cu ofertanți selectați transparent și nediscriminatoriu;
- Potrivit pentru concesiuni de mari dimensiuni, unde opțiunile pentru diferite aspecte ale concesiunii pot fi cel mai bine clarificate prin consultări directe cu piața.

Etapile și termenele procedurale, potrivit legislației în vigoare, sunt următoarele:

1.	Transmiterea spre publicare a unui anunț de concesiune prin care E.C. solicită operatorilor economici depunerea de solicitări de participare ( $T_0$ ) <i>E.C. are obligația de a indica în anunțul de concesiune criteriile de calificare și de selecție și regulile aplicabile, numărul minim de candidați pe care intenționează să îi invite în etapa a doua și, dacă este cazul, numărul maxim al acestora. Numărul minim de candidați nu poate fi mai mic de 3.</i>
2.	<b>Etapa I</b> - Depunerea solicitărilor de participare ( $T_0+30$ de zile)
3.	Selectarea candidaților care îndeplinesc criteriile de calificare și de selecție – nu se specifică un termen în legislație
4.	Transmiterea simultană tuturor candidaților selectați a unei invitații de participare la etapa a doua, însoțită de un exemplar al documentației de atribuire, care va include și un document descriptiv ( <i>conține detalii referitoare la necesitățile și cerințele E.C., criteriile de atribuire alese, modul de repartizare a riscurilor, termenul orientativ pentru desfășurarea procedurii de atribuire, precum și, dacă este cazul, primele care vor fi acordate participanților la dialog</i> ) – nu se specifică un termen în legislație
5.	<b>Etapa II</b> - Dialogul cu candidații selectați, în vederea identificării soluției/soluțiilor apte să răspundă necesităților E.C. pe baza căreia/căroră se vor depune ofertele finale (E.C. are dreptul de a desfășura dialogul în runde succesive, cu scopul de a reduce numărul de soluții care urmează să fie discutate în etapa dialogului; E.C. continuă dialogul până când este în măsură să identifice soluția/soluțiile apte/aptă să satisfacă necesitățile sale - nu se specifică un termen în legislație
6.	Transmiterea simultană tuturor candidaților rămași în competiție a unei invitații de depunere a ofertelor finale, însoțită de soluția/soluțiile, în urma finalizării etapei dialogului, identificată/identificate. ( $T_1$ ) - nu se specifică un termen în legislație
7.	<b>Etapa III</b> - Depunerea ofertelor finale de către candidații rămași în urma etapei de dialog ( <i>Ofertele finale cuprind toate elementele solicitate și necesare E.C. pentru realizarea obiectului concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii și sunt elaborate pe baza soluției sau soluțiilor prezentate și negociate cu candidatul respectiv în cursul etapei dialogului.</i> ) ( $T_1+22$ de zile)
8.	Evaluarea ofertelor finale - nu se specifică un termen în legislație
9.	Stabilirea ofertantului câștigător prin aplicarea criteriilor de atribuire - nu se specifică un termen în legislație
10.	Semnarea contractului - nu se specifică un termen în legislație

Cu includerea unor marje de timp care să permită includerea unor facturi de risc aferenți unor întârzieri (aprobarea ANAP, eventuale contestații, perioadă rezonabilă de evaluare și eventuale clarificări, se propune următoarea estimare în timp a acestor etape (considerate de la aprobarea prin HCL a documentației de atribuire):





Total estimat perioadă maximă de desfășurare a procedurii: 12 luni

#### Clauze contractuale obligatorii

Documentația de atribuire a viitoarei concesiuni va trebui să conțină o propunere de contract. Datorită specificului concesiunilor, se recomandă ca această propunere de contract să conțină un set de clauze obligatorii, precum și clauze care vor fi stabilite în etapa de negociere.

Între clauzele obligatorii, se pot include următoarele elemente:

- denumirea părților contractante, incluzând autoritatea contractantă (concedent) și concesionarul, precum și a altor părți implicate în executarea obligațiilor contractuale;
- obiectul contractului: realizarea de către concesionar a lucrărilor de proiectare și construcție și operarea (exploatarea) de către concesionar a rezultatului acestora;
- durata contractului și etapele principale ale contractului: etapa realizării proiectului tehnic, etapa realizării lucrărilor, etapa operării infrastructurii;
- drepturile și obligațiile părților contractante în ceea ce privește, în principal:

- obligațiile părților cu privire la realizarea proiectului tehnic și obținerea tuturor permiselor și autorizațiilor necesare construcției,
- modul de executare de către Concesionar a lucrărilor și de operare a rezultatului acestora, inclusiv obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare funcționării fiecărui obiectiv în parte pentru activitățile descrise în oferta Concesionarului,
- dreptul Concesionarului de a percepe tarife pentru serviciile de parcare,
- dreptul Concesionarului privind operarea clădirii cu funcțiuni multiple.
- programul de execuție a lucrărilor și de prestare a serviciilor;
- regimul juridic al proprietății construcțiilor; modalitățile și condițiile de transfer al proprietății de la concedent la concesionar; prevederi cu privire la eventualele garanții pentru contractarea unor surse de finanțare de către concedent.
- modul de alocare a riscurilor între părți: majoritatea riscurilor va fi preluată de concesionar;
- nivelurile de performanță care trebuie îndeplinite de concesionar în ceea ce privește prestarea serviciilor, modul de verificare și cuantificare a îndeplinirii acestora, situațiile care atrag aplicarea unor sancțiuni pecuniare în caz de neîndeplinire a indicatorilor de performanță; plata unor penalizări aplicabile în caz de neîndeplinire a unor obligații contractuale;
- tarifele maxime pentru serviciile de parcare propuse de concesionar și acceptate de concedent prin oferta concesionarului. Modalități de ajustare a schemei de tarife.
- prevederi precise privin plata redevenței;
- prevederi privind înființarea, condițiile și responsabilitățile privind compania de Proiect, cum ar fi:
  - garanțiile pe care Compania de Proiect trebuie să le prezinte;
  - faptul că, dacă Compania de Proiect nu respectă obligațiile Contractului de Concesiune, asociații care au înaintat oferta declarată câștigătoare vor răspunde solidar în fața Autorității Contractante în ceea ce privește toate obligațiile contractuale. Această răspundere va fi valabilă până la expirarea perioadei de concesiune și transferul clădirilor către Concedent;
- definirea bunurilor de preluare, bunurilor de retur și bunurilor proprii din cadrul concesiunii;
- mecanism de recuperare (*claw-back*) pentru a evita profiturile excesive (dacă este cazul)
- prevederi privind asigurațiile pe care concesionarul este obligat să le încheie;

- prevederi privind accesul Antreprenorului sau Antreprenorilor care vor realiza structurile supraterane de deasupra spațiilor de parcare de la subsol care fac obiectul concesiunii. Drepturile și obligațiile părților în acest sens;
- răspunderea contractuală pentru neexecutarea de către părți a obligațiilor care le revin;
- forța majoră și alte cazuri de exonerare;
- condițiile de redefinire a clauzelor contractuale: de exemplu, efectele modificărilor legislative, ale modificărilor proiectului intervenite la inițiativa uneia dintre părți;
- cazurile și condițiile de încetare a contractului: de exemplu, încetare prin acordul părților, încetare ca urmare a rezilierii de către una dintre părți;
- efectele încetării contractului: de exemplu, predarea bunurilor, cuantumul și condițiile de plată a sumelor datorate ca urmare a încetării contractului;
- mecanismele de soluționare a litigiilor;
- constituirea de garanții în vederea finanțării și măsuri de protejare a investițiilor realizate prin contractul de concesiune în acest sens.

#### Relații legale cu terți

În cadrul contractului este, de asemenea, important de clarificat aspectele legate de relațiile cu terții, a căror activitate va interfera sau ar putea afecta activitatea Concesionarului, în special:

- relația între cei doi Antreprenori, în cazul în opțiunii 1 (atât varianta a), cât și varianta b);
- relația cu eventualii viitori Antreprenori și utilizatori ai obiectivelor de pe parcela actuală (respectiv structurile supraterane care urmează să fie realizate peste parcaje, clădirea monument și Academia de Muzică "Gheorghe Dima");

## 8. Matricea de alocare a riscurilor

Conform Legii 100/2016 art. 6, un contract intră sub incidența actelor normative privind concesiunile în momentul în care entitatea contractantă stabilește faptul că o "parte semnificativă" a riscului de operare de natură economică, în legătura cu exploatarea lucrărilor concesionate (în acest caz) este transferată concesionarului. De asemenea, "parte semnificativă a riscului de operare" este înțeleasă de legiuitor atunci când "pierderea estimate suportată de concesionar nu este una neglijabilă".

Matricea de alocare a riscurilor de mai jos este în conformitate cu prevederile HG 867/2016, Anexa 1, precum și cu recomandările din Ghidul privind implementarea contractelor de concesiune din România, aprobat prin Ordin al Ministrului Finanțelor în 2009.

### 1) Riscuri referitoare la locație

Nr crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Alocare împărțită între Concesionar și concedent	Explicații
1.	Disponibilitatea și situația juridică a terenului		X		Predarea amplasamentului în condiții juridice clare, precum și disponibilitatea acestuia în condițiile specificate în Caietul de sarcini este responsabilitatea Concedentului
2.	Condiții de amplasament Condiții de sol neprevăzut de grele			X	În măsura în care eventualele lucrări/investigații/costuri suplimentare se datorează unor erori din Studiul geotehnic al Studiului de Fezabilitate și nu permit menținerea cerințelor minime privind realizarea construcțiilor și conceptul urbanistic din Caietul de sarcini al Concesionarului, riscul este preluat de Concedent. Orice alte costuri/întârzieri/investiții legate de condițiile de amplasament reprezintă riscul Concesionarului. Studiul geotehnic va fi pus la dispoziția potențialilor ofertanți
3.	Nu sunt obținute toate aprobările/avizele	X			O data cu recepția amplasamentului, Concesionarul devine unicul responsabil de obținerea avizelor, autorizațiilor și aprobărilor necesare construcției

	pentru execuția sau operarea investițiilor				obiectivelor și operării acestora în conformitate cu termenii de referință
4.	Curățarea și viabilizarea terenului (pregătirea pentru construcție) presupune costuri mai mari decât cele estimate	X			Concesionarul are la dispoziția informațiile, iar în timpul procedurii de atribuire se vor organiza vizite pe amplasament pentru ofertanții interesați, în scopul evaluării corecte a situației actuale.
5.	Creșterea costurilor și a perioadei de timp ca rezultat al descoperirii unor situri arheologice și/sau patrimoniu național			X	Costurile efective suplimentare necesare lucrărilor de săpături arheologice, investigații specifice nu sunt imputabile Concesionarului. Concesionarul își va asuma toate costurile aferente eventualelor întâzieri cauzate de acest tip de lucrări, nefiind îndreptățit la solicitare de daune. Totuși, în situații excepționale (de exemplu este necesară sistarea totală a lucrărilor), părțile vor avea ca instrument contractual clauzele privitoare la păstrarea echilibrului contractual, absolut necesare contractului de concesiune.
6.	În timpul implementării contractului apar contaminări ale proprietăților adiacente care au effect asupra terenurilor utilizate pentru realizarea concesiunii	X			Acest risc este transferat în totalitate Concesionarului.

2) Riscuri de proiectare

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicații
7.	Intârzieri în realizarea proiectării din cauze neimputabile Concedentului pot cauza costuri suplimentare	X		Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului
8.	Soluțiile de proiectare nu sunt conform cerințelor minime	X		Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului, ca și asumarea cerințelor din Caietul de sarcini
9.	Schimbări ulterioare ale proiectării datorate modificării legislației sau din necesitatea relocării utilităților	X		Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului, ca și asumarea cerințelor din Caietul de sarcini,
10.	Procedurile de evaluare a impactului asupra mediului durează mai mult decât perioada estimată	X		Proiectarea este sarcina și responsabilitatea Concesionarului, precum și obținerea tuturor aprobărilor necesare.

3) Riscuri legate de finanțare

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicații
11.	Concesionarul sau oricare dintre acționarii săi devine insolubil	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului
12.	Efectuarea activităților contractului de concesiune	X		Singurele excepții sunt în situația în care acest risc apare ca urmare a creșterii costurilor din cauze imputabile

40

	necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar			Concedentului, așa cum sunt definite în prezenta matrice a riscurilor
13.	Concesionarul nu este capabil să asigure resursele financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului
14.	Modificări ale ratelor dobânzilor sau alte cauze care determină costul finanțării investiției schimbă ipotezele financiare ale ofertei Concesionarului	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului
15.	Finanțare suplimentară necesară datorată schimbărilor de legislație, politică sau de altă natură	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului, cu excepția situațiilor de forță majoră, care va fi reglementată într-un capitol special din contractul de concesiune
16.	Finanțare suplimentară necesară în urma modificărilor de taxe și impozite, care se modifică în defavoarea Concesionarului	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului

#### 4) Riscuri aferente cererii și veniturilor

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicații
17.	Pierderi cauzate de schimbări economice	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
18.	Altă investiție, existent sau nouă, crește semnificativ competiția	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
19.	O schimbare demografică sau socio-economică determină	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului

	modificări ale cererii, cauzând venituri sub cele prognozate			
20.	Rata inflației o va depăși pe cea anuală prognozată	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului. Estimarea Costului Comparativ de Referință din prezentul Studiu a ținut cont de rata inflației prognozată de Comisia Națională de Prognoză

#### 5) Riscuri aferente construcției

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Alocare împărțită	Explicații
21.	Resursele necesare pentru finalizarea construcției costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile estimate	X			Este în totalitate riscul Concesionarului
22.	Construcția durează mai mult decât perioada estimată astfel încât finalizarea investiției nu respectă termenele prevăzute	X			Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția riscului nr. 23.
23.	Construcția este întârziată sau împiedicată să decurgă conform parametrilor stabiliți datorită altor intervenții pe Amplasament realizate de Concedent			X	Este riscul Concedentului, neputînd percepe penalități pentru eventualele întârzieri cauzate de intervențiile respective Riscul Concesionarului constă în asumarea unei posibile coexistențe a unor intervenții pe amplasament în timpul realizării construcției care face obiectul Concesiunii.

72





24.	Insolvabilitatea antreprenorilor, furnizorilor, altor subcontractanți	X			Este în totalitate riscul Concesionarului
25.	Condiții meteo nefavorabile	X			Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția situațiilor prevăzute în contractul de concesiune privind forța majoră
26.	Costuri suplimentare ulterioare cauzate de defecte în lucrările de construcție	X			Este în totalitate riscul Concesionarului
27.	Măsurile de Securitate pe șantier nu sunt asigurate corespunzător, ceea ce duce la furturi sau degradarea echipamentelor/materialelor	X			Este în totalitate riscul Concesionarului

6) Riscuri aferente operării și întreținerii investițiilor

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicații
28.	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata concesiunilor, sau primele de asigurare cresc mai mult decât estimările	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
29.	Concedentul schimbă condițiile de operare pe parcursul realizării contractului		X	Acest risc, fiind provocat de către Concedent, este în totalitate al acestuia, în limitele stabilite de clauzele contractuale privind menținerea echilibrului contractual.
30.	Resursele necesare pentru operare sunt mai mari decât cele estimate	X		Este în totalitate riscul Concesionarului

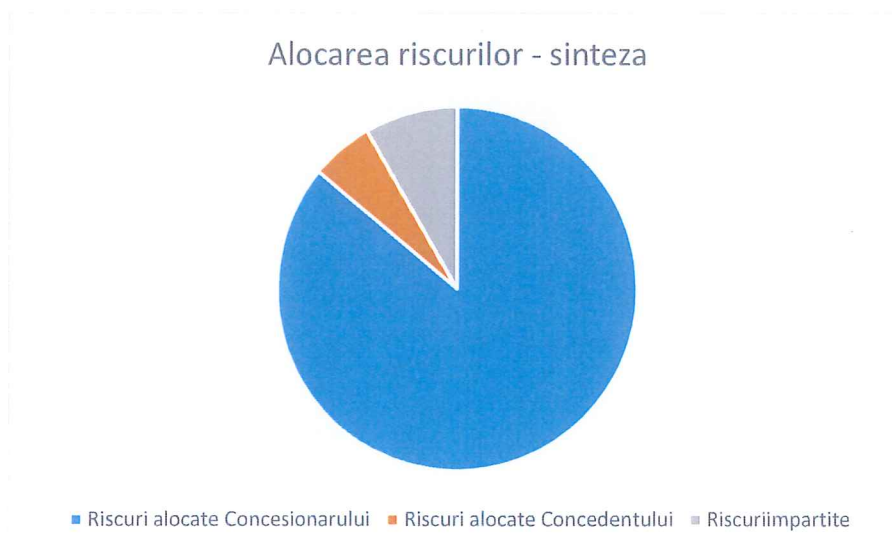
23

Studiu de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 106

31.	Soluțiile tehnice realizate nu sunt conforme activităților din etapa de operare	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
32.	Costuri neprevăzute aferente întreținerii sau reparării construcțiilor	X		Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția prevederilor contractuale privind Forța majoră
33.	Serviciile prestate nu îndeplinesc cerințele minime de calitate și/sau indicatorii de performanță din contractul de concesiune sau anexele acestuia	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
34.	Costurile de operare sunt mai mari decât cele previzionate	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
35.	Costurile de întreținere a activelor sunt mai mari decât cele previzionate	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
36.	Neplata redevenței	X		Este în totalitate riscul Concesionarului

24

Se poate constata că din 36 de riscuri, 3 sunt împărțite, 2 sunt ale Concedentului și 31 ale Concesionarului, inclusive acele riscuri care duc la pierderi potențiale estimate deloc neglijabile. Acestea sunt evidente, investiția totală, precum și riscurile aferente operării (mai ales riscurile de cerere) sunt în întregime riscuri ale Concesionarului.



În consecință, contractul este încadrabil în categoria contractelor de concesiune.

## 9. Indicatori de performanță

În ceea ce privește clădirea cu funcțiuni multiple, pentru aceasta Concesionarul va trebui să prezinte, anual, indicatorii de performanță proprii propuși, precum și rapoartele anuale aferente activității curente. Principalul indicator al performanței va fi plata redevenței conform contractului.

În ceea ce urmează, sunt propuși o serie de indicatori de performanță pentru viitorul Concesionar. O parte pot constitui cerințe minime obligatorii, iar cei suplimentari – criterii de calitate pentru atribuirea contractului de concesiune. Indicatorii de performanță sunt impuși doar pentru investiția privind parcare subterană, aceasta având utilitate publică și pot fi aplicabili numai pentru opțiunile 2 și 3.

Indicator	Descriere
Minim 233/431 locuri de parcare publice, din care minim 9 pentru persoane cu dizabilități (do	După caz, în funcție de opțiunea aleasă (minimă/maximă)
Un număr de parcuri pentru vehicule electrice	Indicator suplimentar. Poate include și un plan de extindere al numărului parcarilor pentru vehiculele electrice în etape ulterioare
Realizarea de un plan tarifar de tip abonament, pe zi și pe oră pentru parcuri. Asigurarea unui procent optim între aceste categorii care să permit cele mai bune venituri	Se propune să se lase aceste opțiuni la libera alegere a ofertanților care pot utiliza mecanismele pieței libere pentru a maximiza veniturile și oferta.
Crearea unor infrastructuri pentru servicii destinate publicului larg care să aibă impact cât mai redus asupra traficului din zonă.	Indicator suplimentar

## 10. Concluzii

### 10.1. Coordonate tehnice

Analiza fezabilității tehnice a dus la câteva concluzii importante față de Studiile de fezabilitate existente și datele prezentate:

- În cazul **opțiunii 1**, este necesară clarificarea acceselor spre cele două obiective (imobil, respective parking, astfel încât antreprenorii/operatorii acestor investiții să poată avea acces la obiectivele respective și să își desfășoare activitatea;
- Pentru **opțiunea 1b)** În cazul opțiunii utilizării clădirii cu funcțiunea birouri, necesarul de parcări (mașini și biciclete), calculat conform reglementărilor în vigoare, este cu mult peste cel prevăzut ca număr de parcări din subsolul clădirii, concesionarul fiind obligat să identifice soluții în acest sens;
- Pentru **opțiunile 2 și 3:**
  - Este necesară rezolvarea de către Concesionar a spațiilor neutilizate din subsoluri, în special acoperirea temporară a spațiului Sălii mici de concerte, care este inclus în spațiile care fac obiectul concesiunii; de asemenea,
  - În cazul **opțiunilor 2 și 3** Dat fiind numărul relativ mic de parcări (233) inclus în realizarea "dalei subterane" care face obiectul concesiunii, raportat la suprafața totală construită, se propune analizarea de către ofertanți a extinderii numărului de parcări până la 431 (cât prevede Studiul de Fezabilitate); acest lucru se poate realiza, ipotetic, prin utilizarea spațiului suprateran rezultat în urma finalizării subsolurilor, însă aceasta este o utilizare pe termen scurt, data fiind destinația clădirilor supraterane care urmează să fie construite. Prin urmare, din punct de vedere tehnic, varianta extinderii parcării este puțin fezabilă.

### 10.2. Aspecte economico-financiare

Analiza fezabilității economice a fost realizată pentru 3 opțiuni care, la rândul lor, au avut variațiuni privind capacitatea parcarilor. Concluziile privind bancabilitatea și rentabilitatea opțiunilor analizate este sintetizată mai jos:

Premisele utilizate:

- cu cât rentabilitatea este mai mare, cu atât este mai bancabil proiectul;
- dacă costurile investiției nu se încadrează în media pieței, procentul de finanțare va fi mai mic, banca/finanțatorul investiției asumându-și doar riscurile raportate la această medie;
- în cazul unor investiții de valori mai mari, băncile preferă să meargă pe varianta de finanțare sindicalizată, respectiv împărțirea riscului cu una sau mai multe bănci.

#### Opțiunea 1

La rândul ei, această opțiune are variante în funcție de destinația dată pentru imobilul cu funcțiuni complexe, respectiv hotel și/sau clădire de birouri.

**Concluzii:**

- rentabilitatea este mai mare în cazul utilizării imobilului ca hotel, versus clădire de birouri, activitatea hotelieră presupune o implicare mai mare din partea investitorului, dar și CAPEX de operare mai extins;
- pe de altă parte, rentabilitatea este mai redusă la clădirea de birouri (rezultă o valoare de 1.659 EUR/m.p.);
- cu toate acestea, la un cost mai redus al investiției, clădirea de birouri poate apărea mai atractivă datorită: operării mult mai facile decât hotelul, predictibilității financiare (contracte de închiriere pe termen mediu și lung versus închirieri zilnice);
- în ceea ce privește Parking-ul dacă acesta este concesionat separat, nu va fi o investiție atractivă având în vedere o rată de rentabilitate (RIR) negativă (calculată pe o perioadă de 40 ani) și termenul de recuperare al investiției de peste 50 ani. De aceea, din punct de vedere economico-financiar, concesiunea separată a parkingului nu este fezabilă.

În consecință, în cazul acestei opțiuni, considerăm fezabilă concesiunea imobilului cu funcțiuni multiple, parkingul nefiind o concesiune sustenabilă. Recomandăm includerea realizării parkingului în cadrul unui contract de lucrări (achiziție publică) care să asigure realizarea întregului ansamblu într-un mod unitar, mai precis conform Autorizației de Construire nr. 129/28.01.2016: întreaga dală subterană care cuprinde parkingul, corpurile de clădiri și spațiile aferente incluse în Autorizația de construire (clădirea Flarmonicii - corpurile F1, F2, F3, clădirea Sălii de Concerte, clădirea tip bară suspendată, precum și spațiile pietonale cuprinse în perimetrul ansamblului.

**Opțiunea 2 - Concesiunea clădirii cu funcțiune de hotel împreună cu Parkingul (233 locuri)**

**Concluzii:**

- randamentul așteptat estimat este de **8%**;
- se obține un cash-flow actualizat (diminuat cu valoarea randamentului așteptat) de **33.34 milioane Eur, pe o perioadă de 40 ani;**
- RIR este de 6.06%, fiind mai mică decât rata randamentului așteptat,
- VAN – profitul obținut peste randamentul așteptat este **negativ, iar perioada de recuperare este destul de mare- 17 ani.**

### Opțiunea 3 - Concesiunea clădirii cu funcțiune de birouri împreună cu Parkingul

#### *Concluzii:*

- la un randament așteptat estimat de 7% se obține un cash-flow-ul actualizat (diminuat cu valoarea randamentului așteptat) de 21.09 milioane Eur, pe o perioadă de 40 ani;
- RIR este de doar 3.09%, mai mică decât rata randamentului așteptat, investiția fiind puțin atractivă pentru un investitor care își dorește randamente de minim 7%;
- VAN – este negativă;
- perioada de recuperare a investiției este de 23 ani, o perioadă destul de lungă, mai puțin agreată de investitori.

Recomandarea elaboratorului Studiului este Opțiunea 1 (hotel si/sau birouri, care, în opinia elaboratorului, este cea mai rentabilă și fezabilă dintre opțiunile studiate, așa cum rezultă din indicatorii sintetizați mai sus.

### 10.3. Durata concesiunii

Durata concesiunii este stabilită în funcție de opțiuni. Pentru fiecare opțiune, un termen de 2 ani a fost estimat pentru realizarea investiției (proiectare și execuție), diferența fiind perioada de operare:

Opțiuni	Durată propusă (nr. ani proiectare și execuție +perioada de operare)
Opțiunea 1 Hotel 4* si/sau Clădire birouri	40 ani (2+38)
Opțiunea 2 (minimală) (hotel+parking 233 locuri)	40 ani (2+38)
Opțiunea 3 (minimală) (birouri +parking 233 locuri)	40 ani (2+38)

Conform Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii, un contract pe termen lung este "contractul de concesiune încheiat pe o durată de cel puțin 5 ani, care cuprinde durata de execuție a lucrărilor ori a construcției, dacă acesta are o component care constă în execuția de lucrări ori a unei construcții, precum și durata de prestare a serviciilor, stabilite astfel încât contractantul să obțină un profit rezonabil".

Conform concluziilor din cap. 10.2 (aspect economic-financiare), alături de obiectele concesiunii, studiul a analizat și diferitele durate posibile ale concesiunii, în funcție de durata execuției lucrărilor și durata optima de operare. Pentru determinarea duratei contractului, au fost luate în calcul variantele optime pentru a asigura :

- Asigurarea unei competiții neretricționate ( a fost luată în calcul o perioadă suficientă pentru recuperarea investiției și obținerea unui profit rezonabil pentru toate funcțiunile propuse)
- Asigurarea unei perioade de timp care să corespundă, conform estimărilor, asigurării unor indicatori economici relevanți, la un nivel interesant pentru piață. Aceste aspecte au fost detaliate în cap. 10.2.

#### 10.4. Concluzii privind procedura de atribuire a contractului de concesiune

Procedurile de atribuire prevăzute de legislația aplicabilă în domeniu sunt:

- Licitarea deschisă (într-o etapă sau în două etape),
- Dialogul competitiv.

Datorită opțiunilor multiple avute în vedere în cazul prezentei concesiuni, este recomandabilă selectarea unei proceduri de atribuire care să permită negocierea transparentă și competitivă cu potențialii ofertanți (dialogul competitiv sau licitația deschisă în două etape).

### 11. Anexe

Anexa nr. 1 Concluziile analizei piețelor relevante

Anexa nr. 2 Estimări și proiecții financiare

*Anexa 2.1. Venituri Hotel 4\* (opțiunea 1A)*

*Anexa 2.2. Cash - flow Hotel 4 \* (opțiunea 1A) ( 40 ani, 35 ani si 30 ani)*

*Anexa 2.3. Cash-flow Clădire birouri (opțiunea 1B) ( 40 ani, 35 ani si 30 ani)*

*Anexa 2.4. Cash-flow Parking*

*Anexa 2.5. Cash flow Hotel & Parking (opțiunea 2)*

*Anexa 2.6. Cash-flow Clădire birouri & parking (opțiunea 3)*



**CONCLUZII ALE ANALIZEI PIETEI**  
**-PIATA HOTELIERĂ ȘI PIAȚA DE CLĂDIRI DE BIROURI-**

**1.Despre Municipiul Cluj-Napoca**

Cluj-Napoca, un municipiu situat în partea central-nord-vestică a României, în centrul Transilvaniei și în nord-vestul Podișului Transilvaniei. Cluj-Napoca este reședință a județului Cluj, precum și capitala istorică a Transilvaniei.

**Așezare**

Pe harta lumii, municipiul Cluj-Napoca se află în poziție central-europeană, fiind situat în partea de nord-vest a României, în centrul provinciei istorice Transilvania, la 330-340 m altitudine. Trei unități fizico-geografice distincte au aici o zonă de contact: Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei. Cluj-Napoca este situat la aceeași latitudine cu orașele Geneva din Elveția și cu Lyon din Franța. Orașul este străbătut de râul Someșul Mic, unul dintre râurile importante ale României. Dealurile care îl străjuiesc sunt în mare parte împădurite sau plantate cu pomi fructiferi și sunt cuprinse între 500 m și 832 m: Dealul Feleacului - 739m, Peana 832 m, Săvădisla - 759 m, Dealul Hoia - 507 m.

Pe plan geografic, orașul se află la distanțe aproximativ egale de București (324 kilometri), Budapesta (351 km) și Belgrad (322 km).

Distanțele fata de principalele orașe ale României:

- Cluj-Napoca – Alba Iulia: 161 kilometri;
- Cluj-Napoca – Alexandria: 389 kilometri;
- Cluj-Napoca – Constanța: 644 kilometri;
- Cluj-Napoca – Oradea: 147 kilometri;
- Cluj-Napoca – Brașov: 264 kilometri;
- Cluj-Napoca – Craiova: 374 kilometri;
- Cluj-Napoca – Iași: 390 kilometri;
- Cluj-Napoca – Sibiu: 163 kilometri;
- Cluj-Napoca – Timișoara: 316 kilometri.

### Suprafață

Teritoriul administrativ al municipiului se întinde pe o suprafață de 179,5 km<sup>2</sup>. Au fost create condiții pentru extinderea construcțiilor de locuințe și a dotărilor urbane prin includerea în intravilan a unor suprafețe din zonele Făget-Becaș, Sopor-Borhanci-Someșeni, Hoia și Dâmbu Rotund.

### Demografie

La recensământul din 2011 era al doilea oraș al României ca populație.

În 2011, 324.576 oameni locuiau în cadrul limitelor orașului, lucru care marchează o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002. Zona metropolitană Cluj-Napoca are o populație de 411.379 de oameni, pe când populația zonei periurbane depășește 420.000 de locuitori.

Potrivit unei estimări 2007, furnizată de Direcția Județeană de Evidență a Persoanelor, orașul găzduiește o populație vizibilă de studenți și alți non-rezidenți de peste 20.000 de oameni pe an. Hotarele municipalității cuprind o arie de 1.795 kilometri pătrați.

Orașul este unul dintre cele mai importante centre academice, culturale, industriale și de afaceri din România. Printre alte instituții, găzduiește cea mai mare universitate din țară, Universitatea Babeș-Bolyai.

În 2015, Cluj-Napoca a fost Capitala Europeană a Tineretului.

#### Cluj Napoca – Structura populației în funcție de gen & varsta

Nr. de locuitori	324.576
Locuitori cu varste cuprinse între 15 – 65	76%
Structura populației în funcție de gen	47% M 53% F
Barbati cu varste cuprinse între 15 - 65	77%
Femei cu varste cuprinse între 15 – 65	76%

Sursa: Institutul National de Statistica Recensamant 2011

### Căi de acces

Județul Cluj reprezintă unul dintre cele mai importante noduri de comunicație din România. Căile de acces rutiere constau în 2447 km de drumuri publice din care 342 km drumuri europene și naționale. Un rol important îl au drumurile europene E 60 (Viena – Budapesta – Oradea – Cluj-Napoca – București), E81 ( Berehove - Satu Mare - Zalău - Cluj-Napoca - București ), E576 ( Cluj-

Napoca - Dej ), E58 ( Cluj-Napoca - Dej - Bistrița - Baia Mare - Vatra Dornei ) și drumul național DN1.

Județul este traversat de 259 km de cale ferată ( 122 km de linie electrificată), care asigură conexiuni feroviare directe cu toate orașele principale din România.

Municipiul Cluj-Napoca dispune și de un aeroport internațional - Avram Iancu, de pe care se operează zboruri către 44 de destinații regulate spre 20 țări de destinație din Europa și Orientul Mijlociu, operate de companiile aeriene Tarom, Wizz Air, Lufthansa, Lot Polish Airlines, Blue Air, Turkish Airlines și Vueling. În anul 2016, Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj a depășit pragul de 1 milion de pasageri înregistrați într-un an calendaristic, sărbătorind pasagerul cu numărul 1 milion în luna august, ca urmare a strategiei de dezvoltare a infrastructurii de aeroport și a extinderii rețelei sale de rute, ajungând-se la un număr de 1.880.319 pasageri înregistrați până la sfârșitul anului. Pentru anul 2017 se estimează un trafic record cuprins între 2,7 și 3 milioane de pasageri.

## INFORMATII CHEIE



Sursa : analiza Veridio

**Principalele atractii turistice:**



**Piața Unirii** - care reunește mai multe obiective turistice importante ale orașului: Biserica Sf. Mihail, Palatul Banffy, Statuia ecvestră a lui Matei Corvin, Ruinele romane, Hotelul Continental și palatele care flanchează piața.



**Piața Avram Iancu** - piața simbol a românismului- este gazda Catedralei Ortodoxe Mitropolitane. Tot aici, „de la înălțime”, veghează asupra Clujului liderul Revoluției de la 1848, Avram Iancu. În centrul pieței este amplasată o fântână arteziană multicoloră, iar vizavi de piață sunt localizate Teatrul Național și Opera.



**Piața Muzeului** - vechea piață a cetății Clujului medieval- zona pietonală care adăpostește numeroase clădiri care recrează atmosfera Clujului de altădată. Aici găsim Obeliscul Karolina, Biserica Franciscană, Muzeul de Istorie al Transilvaniei etc.

**Palatul Banffy** - cel mai reprezentativ monument baroc din Transilvania- fosta reședință a guvernatorului Transilvaniei a fost ridicată la inițiativa contelui Banffy Gyorgy, la sfârșitul secolului al XVIII-lea. Palatul Bánffy este un important edificiu baroc din Clujul secolului XVIII (Piața Unirii nr.30), conține și elemente de rococo și este opera arhitectului german Johann Eberhard Blaumann.

**Casa Matei** - locul de naștere al regelui Matia - Piesă importantă a centrului istoric al orașului, fostul han al lui Iacob Mehffi este considerat, conform tradiției istorice, locul de naștere al regelui Ungariei, Matei Corvin (1443 - 1490).

**Turnul (Bastionul) Croitorilor** - vechiul bastion de apărare al **Cetății Clujului**- construit în secolul al XV-lea, este excelent conservat, fiind un obiectiv turistic important al Clujului. Rolul său inițial a fost acela de a proteja colțul sud-estic al celei de a doua incinte medievale. În prezent, turnul a fost restaurat și găzduiește numeroase expoziții și vernisaje ale artiștilor clujeni și nu numai.

**Statuia „Sfântul Gheorghe ucigând balaurul”**- este prima statuie ecvestră de for public realizată în bronz din perioada medievală. E amplasată în fața bisericii reformate de pe strada M. Kogălniceanu și este copia fidelă a statuii din Praga, realizată de meșterii clujeni Martin și Gheorghe în 1373.

**Cetățuia** - o fortificație construită în perioada Habsburgică în vârful dealului cu același nume din Cluj-Napoca, în cartierul Gruia. Cetățuia a fost clădită între anii 1715 și 1735 cu ziduri sub formă de stea, o redută, un turn și era înconjurată de bastioane, conform cu planurile arhitectului militar Giovanni Murando Visconti, în exterior fiind înconjurată de un val de pământ. Porțile de acces dinspre vest și sud nu mai există, au mai rămas în picioare doar cele din sud-est și nord.

**Muzee:** Muzeul Național de Artă Cluj, Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei, Muzeul Etnografic al Transilvaniei, Muzeul Farmaciei (Casa Hintz).

**Grădina Botanică „Alexandru Borza”**- fondată în 1920 de profesorul Alexandru Borza, se întinde pe o suprafață de aproape 14 hectare și a fost organizată după Unirea Transilvaniei cu România. Grădina conține peste 10.000 specii de plante din toate colțurile lumii, fiind structurată pe mai multe sectoare: ornamental, fitogeografic, sistematic, economic și medicinal. Flora și vegetația românească sunt reprezentate prin plante din câmpiile transilvane, Munții Carpați, Banat etc.

**Parcul Central** - sau Parcul „Simion Bărnuțiu” este unul din primele parcuri orașenești din Europa Centrală, a fost inaugurat în anul 1830, iar 40 de ani mai târziu a fost amenajat lacul din mijlocul lui. Clădirile din parc au fost construite însă la sfârșit de secol, în anul 1897, după proiectul arhitectului clujean Pakey Lajos.

**Parcul Etnografic „Romulus Vuia”**- a fost înființat în 1929 și poartă numele fondatorului și primului director al muzeului, prof. Romulus Vuia. Exponatele sunt reprezentate de construcții grupate pe tipuri zonale de gospodării și monumente de arhitectură populară, instalații populare, ateliere meșteșugărești, precum și fântâni, porți, troițe și textile de interior.

**Festivaluri:** Untold, Electric Castle, Festivalul Internațional de Film Transilvania (TIFF), Festivalul Transilvania Jazz; Toamna Muzicală Clujeană etc.

Clujul a devenit în ultimii ani, orașul de referință pentru România. Tot mai mulți turiști din străinătate și din țară sunt atrași de capitala Transilvaniei. Doar în 2016, aproape 400.000 de turiști au vizitat orașul Cluj-Napoca, potrivit unui studiu INS.

O contribuție importantă la creșterea numărului de turiști o are turismul de business, care a crescut considerabil în ultimii ani, datorită apariției și extinderii companiilor multinaționale.

### Economie:

Județul Cluj a avut cea mai mare creștere PIB pe ultimii patru ani dintre toate județele. Potrivit datelor centralizate de Institutul Național de Statistică și Comisia Națională de Prognoză, în intervalul 2012-2016, Clujul a înregistrat o creștere a PIB de 62%, urmat de Constanța cu 56%, Prahova cu 42%, Ilfov cu 40% și Buzău cu 37%.

Principalele industrii din municipiul Cluj-Napoca sunt: producția de componente auto, sectorul IT, sectorul Serviciilor și industria farmaceutică. Printre cei mai importanți angajatori din oraș se numără Farmec, Bosch, Endava, MOL Romania sau Genpact, Farmec S.A., Fujikura Automotive, Emerson, Bosch, De'Longhi, Banca Transilvania, Energobit, NTT.

În iulie 2017, salariul mediu net în Cluj-Napoca a fost de 505 EUR, al doilea ca mărime după București. (sursa INS). Aceasta se datorează în special sectorului IT cu o pondere mare a angajaților și salarii mai mari decât în alte sectoare de activitate.

### Analiza pieței hoteliere din Cluj-Napoca

Municipiul Cluj-Napoca, este caracterizat prin existența unor structuri universitare mari, vestit centru medical, pol multiethnic și multicultural, nod de transport, apropierea de zone de turism montan și regiuni rurale, prezintă interes pentru turismul de business, cel de eveniment și cel datorat tranzitului, nu în ultimul rând turismului medical.

Municipiul Cluj-Napoca conduce detașat în topul orașelor cu cea mai mare creștere turistică în primele șase luni ale anului 2017. Creșterea înregistrată este de 28,15% și reprezintă aproape triplul

mediei naționale. În perioada ianuarie - iunie au fost înregistrate 218.643 de sosiri, față de 170.603 în aceeași perioadă a anului precedent, arată Institutul Național de Statistică - Direcția Județeană Cluj. (sursa , articol Ziua de Cluj-01.09.2017). In anul 2016, Clujul a avut mai mulți turiști decât locuitori.

În acest moment există o structură de calitate bună de acomodare/cazare cu hoteluri din toate segmentele ca și clasificare sau stil/nișa, însă lanțurile internaționale au o prezență mai timidă.

Structuri de cazare în Municipiul Cluj-Napoca și zonele învecinate:

Tip Unitate cazare	Apahida	Baciu	Chinteni	Ciurila	Cluj-Napoca	Feleacu	Florești	Gilău	Jucu	TOTAL
APARTAMENTE DE ÎNCHIRIAT					63					63
CABANA TURISTICĂ								1		1
CAMERE DE ÎNCHIRIAT					28		9		1	38
CAMPING								1		1
HOSTEL					13			1		14
HOTEL			2		46	2	1			51
HOTEL-APARTAMENT					1					1
MOTEL		1						2		3
PENSIUNE AGROTURISTICĂ		1		1		1	1	1		5
PENSIUNE TURISTICĂ		2	1		5	48	1	14	4	75
PENSIUNE TURISTICĂ RURALĂ					1					1
VILA					20		1	2	1	24
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>220</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>277</b>

În ceea ce privește hotelurile, Municipiul Cluj-Napoca deține 51 hoteluri clasificate între 2 și 5 stele cu 2.309 camere.

Categorie	Numar	Numar camere
2 STELE	5	130
3 STELE	27	1093
4 STELE	15	861
5 STELE	4	225
	<b>51</b>	<b>2309</b>

(sursa INS)

Număr de înnopțări în Jud. Cluj:

	2015	2016	2017-7 luni
<b>Total turisti, din care:</b>	<b>595946</b>	<b>662863</b>	<b>450620</b>
<b>Romani</b>	427646	489886	323069
<b>Straini</b>	168300	172977	127551

(sursa INS)

Principalele unități de cazare de 3 și 4 stele din Cluj-Napoca sunt:

Nume Unitate	Categorie	Numar camere	Numarlocuri cazare
AGAPE	4 STELE	62	111
ARY	4 STELE	39	72
ATHOS RMT	4 STELE	26	54
BEYFIN	4 STELE	31	54
BRILIANT	4 STELE	27	48
GRANATA	4 STELE	53	106
GRAND HOTEL NAPOCA	4 STELE	157	314
MERIDIAN	4 STELE	25	46
ONIX I	4 STELE	23	46
OPAL	4 STELE	33	66
PARADIS	4 STELE	75	145
PREMIER	4 STELE	59	114
RAMADA	4 STELE	100	184
SUNNY HILL	4 STELE	50	99
BLACK TULIP	4 STELE	34	68
WEST CITY	4 STELE	101	202
GOLDEN TULIP ANA DOME	4 STELE	109	217
SALIS MEDICAL & SPA	4 STELE	24	48
SUNGARDEN	4 STELE	29	52
<b>TOTAL</b>		<b>1,057</b>	<b>2,046</b>

Competitorii principali având în vedere locația, brandul, numărul de camere și serviciile oferite sunt: Grand Hotel Napoca, Ramada și Golden Tulip Ana Dome. Chiar dacă este încadrat doar la 3 stele, o concurență importantă o reprezintă Hotelul Hampton by Hilton situat pe aceeași stradă, respectiv B-dul 21 Decembrie și hotelurile de 5 stele Opera Plaza și Double Three by Hilton.

1. **Double Three by Hilton 5\*** full-service - a cunoscut recent un rebranding.

Hotelul este situat într-o zonă centrală, lângă Parcul Central și Primăria Cluj-Napoca.

*Puncte forte:* locația ultracentrală, dar într-o zonă liniștită a orașului, posibilitatea de a organiza evenimente corporative și personale, mic dejun bogat, bucătărie recunoscută pe plan local, cu Maeștrii Bucătari câștigători de premii naționale și internaționale, produse de patiserie și panificație gătite în casă camere și 2 săli de conferințe recent renovate.

*Puncte slabe:* prețuri ridicate la cazare și evenimente, capacitate limitată de cazare la 85 de camere și apartamente, parcare limitată.

2. **Opera Plaza 5\*** full-service, cu camere clasificate atât la 4\* (12) cât și la 5\* (40 aprox.), săli de evenimente, restaurant, SPA. Hotelul este situat într-o zonă centrală, lângă Teatrul Național.

*Puncte forte:* locația centrală, câteva renovări minore la camere, se dorește renovarea centrului SPA în acest an, însă nu cu modificări majore la nivel de spațiu, tarife contractuale destul de mici pentru clasificarea lor.

*Puncte slabe:* hotelul nu a mai suportat lucrări de renovare majore de când a fost deschis (cca 12 ani) camerele sunt decorate în stil clasic, învechit. Centrul SPA este de mici dimensiuni.



3. **Ramada 4\*** full-service - cu 90 de camere clasificate 4\* și 10 camere executive cu acces la executive lounge (un serviciu care oferă 24/7 cafea, ceai, băuturi răcoritoare, fructe de sezon și dulciuri, early dinner cu preparat de bază și desert iar dimineața oferă mic dejun continental, ieșire pe terasă, priveliște panoramică), sali de evenimente, restaurant, SPA generos.

*Puncte forte:* tarife contractuale avantajoase, camere spațioase, acces la zona de SPA inclusă în tarif, unele camere au vedere frumoasă asupra orașului, centrul SPA cu piscină panoramică, camere executive și serviciu personalizat.

*Puncte slabe:* locația pe Calea Turzii, o arteră foarte circulată din Cluj-Napoca, camerele cu vedere la stradă sunt foarte zgomotoase, parcare limitată.

4. **Golden Tulip Ana Dome 4\*** - cu 109 camere, săli de evenimente, restaurant. Este situat departe de zona centrală, într-un cartier de blocuri (Zorilor), pe o arteră aglomerată.

Principalele avantaje: camere frumoase, bine întreținute, vedere asupra orașului de la etajele superioare.

Principalele dezavantaje: locația nu este centrală, într-un cartier de blocuri, artera aglomerată și zgomotoasă, fără piscină, locuri de parcare limitate.

5. **Grand Hotel Napoca 4\*** - brand local cu 156 camere și 4 apartamente, restaurant și săli de conferințe, hotelul este situat în cartierul Gheorgheni, aproape de Parcul Simion Bărnuțiu și Cluj Arena;

Avantaje: camere renovate recent, apropierea de parc, stadion etc.

Dezavantaj: distanța mai mare față de zona de business.

Prețurile practicate la hotelurile de 4 stele variază de la 70 la 110 EUR/cameră, iar gradul de ocupare comunicat de majoritatea hotelurilor din zona centrală și semicentrală este între 65-75%.

	Hotel Ramada	Grand Hotel Napoca	Hampton by Hilton	West City	Opera Plaza	Golden Tulip Ana Dome
Rating booking	8,2	8.3	9	8.6		9.7
Clasificare	4 stele	4 stele	3 stele	4 stele	5 stele	4 stele
Pret camera (EUR)	86	60	100 Eur/noapte	45	105	73
<i>Cifra de afaceri</i>	<i>10835967</i>	<i>13280227</i>	<i>959784</i>	<i>3765905</i>		
<i>Rezultat net</i>	<i>733937</i>	<i>2965978</i>	<i>1002207</i>	<i>151394</i>		
<i>Angajati</i>	<i>66</i>	<i>138</i>	<i>30</i>	<i>38</i>		

**Dezvoltarea unui Proiect cu destinație turistică se susține având în vedere:**

- Dezvoltarea economică a orașului, datorită extinderii atât ca număr cât și ca mărime a activității desfășurate de companiile multinaționale și prin urmare creșterea numărului de turiști din categoria business;
- Creșterea numărului de evenimente culturale și de entertainment dar și anvergura acestora, care au dus la creșterea semnificativă a numărului de turiști;
- Numărul redus de branduri internaționale, renumite în acest domeniu, existente în Cluj-Napoca, situație generată și de lipsa unor imobile care să poată fi adaptate cerințelor acestora; dar totodată și interesul exprimat al acestora de a intra pe piața Clujului;
- Politica de extindere a unor branduri de renume în domeniu care au în vedere deschiderea unor locații cu un număr de peste 100 camere;
- Locația propusă:
  - zona semicentrală, la 5 minute de Piața Avram Iancu și Teatrul Național;
  - cu clădiri de birouri de referință în apropiere: the Office, clădirea sediului BRD, Maestro Business Center, Olimpia Business Center etc.

**Piața de birouri:**

În ceea ce privește stocul de spații de birouri, Clujul reprezintă una dintre cele mai importante piețe pe acest segment imobiliar, deținând locul II în țară, după București.

**Oferta:**

- ⇒ Birourile de clasa A&B au atins la sfârșitul anului 2016 suprafața de 240.000 m.p.;
- ⇒ În anul 2016, oferta volumului spațiilor de birouri livrate a fost de 43.000 m.p., acesta fiind cel mai mare nivel pentru o piață regională, printre acestea, cele mai importante fiind:
  - clădirea The Office - etapa II (GLA 19.412 m.p.) - ocupată 100%;
  - Europa Business Center (dezvoltător Imoinvest) - GLA 11.000 m.p. - ocupată 100% de NTT Data;
  - Cluj Business Center (dezvoltător Felinvest) - GLA 8.500 m.p., clasa A.
- ⇒ Până la sfârșitul anului și în 2017 se estimează predarea a încă 65.000 m.p. de birouri clasa A&B, astfel că la sfârșitul anului 2017 stocul de birouri se estimează a ajunge la 300.000 m.p.

**Principalele proiecte în lucru:**

- Clădirea the Office etapa III – GLA 18.500 m.p.;
- Novis Plaza (dezvoltător Transilvania Construcții) – GLA 12.500 m.p.;
- Da Vinci Plaza (dezvoltător Taco Development Cluj - clădirea iQuest)- GLA 9.000 m.p.

Aproximativ 47% din birourile care se vor livra în acest an sunt deja închiriate, în timp ce 64% din suprafața care va fi finalizată în 2018 în oraș este contractată. Cca 77% din stocul de birouri existent sunt clasa A, 10% clasa B și 13% clasa C, Cluj fiind a doua piață de birouri din România, după București.

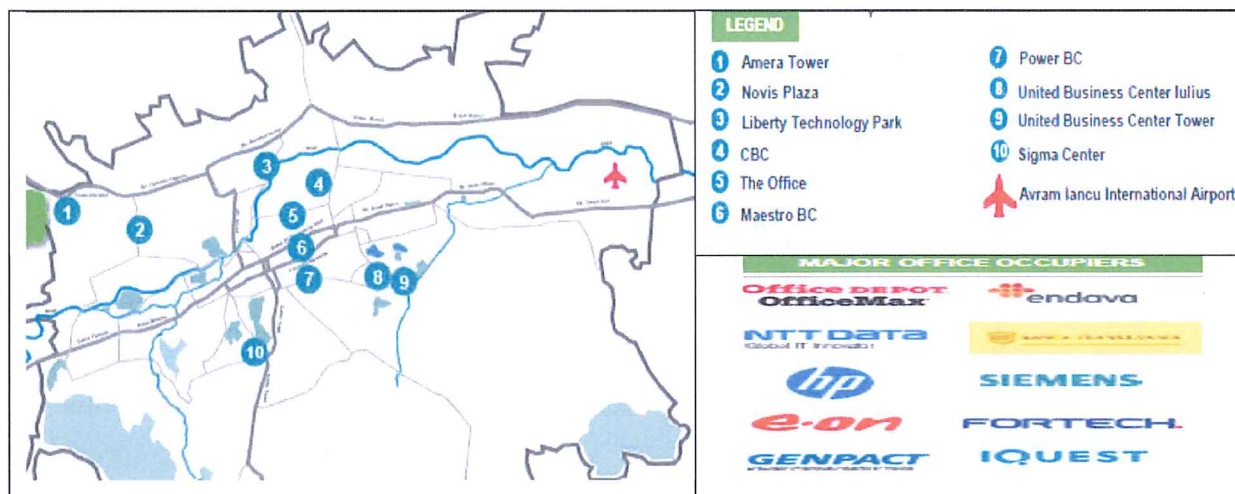
**Cererea:**

- ⇒ În continuare, cele mai multe cereri provin din partea companiilor de IT&C și BPO;
- ⇒ Anual, există o cerere stabilă de aproximativ 20.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne, ținând cont că în fiecare an intră în câmpul muncii aproximativ 6.000 de studenți, conform Coldwell Banker Transilvania.

**Gradul de ocupare/ Prețuri**

- ⇒ Gradul de neocupare al birourilor din Cluj-Napoca se ridică la aproximativ 7%, cu un procent mediu de neocupare de 4% pe segmentul birourilor de clasa A.
- ⇒ Pentru birourile de clasa A, chiria lunară este între 13-15 €/m.p., iar pentru cele de clasa B între 8-11 €/m.p.
- ⇒ Taxa de servicii (service charge) este în general *triple net* (include toate costurile operaționale ale imobilului, inclusiv asigurarea și impozitul pe clădire) și variază între 2-3 €/m.p.

**Proiecte majore în municipiul Cluj-Napoca**



91

### Situația parcărilor în Municipiul Cluj-Napoca

Dezvoltarea economico-socială a orașului, creșterea populației active, a adus cu sine și creșterea aglomerației în oraș și o lipsă acută a locurilor de parcare, mai ales în zonele centrale și semi-centrale.

Una din principalele preocupări ale administrației locale are în vedere găsirea unor soluții de decongestionare a traficului din oraș și creșterea numărului de parcări, mai ales în zonele semicentrale.

Primăria administrează în prezent 44.410 parcări situate în zonele centrale și cartiere. La acestea se adaugă și cele 427 parcări existente în Multiplex Leul din Piața Mihai Viteazu, în condițiile în care, în Municipiul Cluj-Napoca există peste 100.000 autovehicule.

Tarifele practicate de primărie în Parkinguri sunt:

Timp de staționare în parking-uri în regim de plată orară ( Parking Moșilor nr. 3-5)	Niveluri aprobate pentru anul 2016 -LEI-	Niveluri propuse pentru anul 2017 -LEI-
0-30 minute	1,50 lei	1,50 lei
31-60 minute	2,50 lei	2,50 lei
1.01-1.30 ore	3 lei	3 lei
1.31-2.00 ore	3,5 lei	3,5 lei
2.01-2.30 ore	4 lei	4 lei
2.31-3.00 ore	4,50 lei	4,50 lei
3.01-3.30 ore	5 lei	5 lei
3.31-4.00 ore	5,50 lei	5,50 lei
4.01-4.30 ore	6 lei	6 lei
4.31-5.00 ore	6,50 lei	6,50 lei
5.01-5.30 ore	7 lei	7 lei
5.31-6.00 ore	7,50 lei	7,50 lei
6.01-7.00 ore	8 lei	8 lei
7.01-8.00 ore	8,50 lei	8,50 lei
8.01-24.00 ore	13 lei	17 lei
Abonament lunar	210 lei	210 lei
Pierdere card/tichet	11 lei/zi	30 lei/zi
Pentru intervalul orar 19.00-07.00 a zilei următoare în Parking-ul Moșilor	1 leu	5 lei

În cadrul Complexului Multiplex Leul, tariful de parcare practicat este de 4 lei/oră, iar abonamentele lunare se ridică la 700 lei/lună.

În cadrul clădirilor de birouri individuale, prețul abonamentelor de parcare se situează între 45-60 EUR/lună.













Anexa 2.3.b – Cash-flow Cladire birouri 35 ani

Valoarea Actualizată  
Rata de Discount  
Rata de Discount  
Rata de Discount

Table with 35 columns representing years and rows for various financial metrics including Cash flow, Discount factor, and Present value. The table is partially obscured by a large black redaction box in the middle.

Summary table with 35 columns and 5 rows, likely representing totals or averages for the 35-year period.









RAPORT

**al Colectivului de coordonare și supervizare pentru pregătirea și atribuirea contractului de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106**

În conformitate cu prevederile art. 17 și următoarele din H.G. nr. 867/16 noiembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.

Prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 976 din 28 noiembrie 2017 s-a aprobat Studiul de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, pentru opțiunea 1 care prevedea un termen de concesiune de 25 de ani.

**Obiect:** propunerea de revizuire a studiului de fundamentare a deciziei de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 976 din 28 noiembrie 2017.

În data de 02.11.2018 s-a întrunit *comisia de coordonare și supervizare în vederea realizării demersurilor necesare atribuirii contractului de concesiune a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106*, și a reprezentanților prestatorului de servicii S.C.E.P.M.C.CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca, în scopul discutării și recepționării documentației tehnice.

**Raportat la :**

- Asigurarea unei atractivități cât mai mari pentru potențialii ofertanți, astfel încât să se creeze premisele unei proceduri de atribuire a concesiunii cât mai competitive;
- Evoluția din ultimul an a pieței imobiliare (creșterea valorii terenurilor) a dus la necesitatea recalculării redevenței minime pe care concesionarul urmează să o plătească Municipiului Cluj-Napoca;
- De asemenea, creșterea potențială a ofertei hoteliere/de birouri pe segmentul similar în Cluj Napoca a fost actualizată, în zona centrală a Clujului fiind noi structuri hoteliere în pregătire. Aceasta a dus la previziuni financiare mai prudente pentru veniturile estimate ale potențialilor

concesionari;

- Previziuni mai prudente (mai mici) pentru concesionar, combinate cu cheltuieli mai mari (redevență mai mare) conduc la o perioadă mai mare pentru amortizarea investiției și atingerea unor indicatori economici atractivi;

- Faptul că, după 20-25 de ani de funcționare, imobilele cu destinația prevăzută în studiu necesită lucrări ample de reparații și reamenajare. Astfel, a trebuit luată în calcul o perioadă rezonabilă pentru recuperarea cheltuielilor de reinvestiție;

**prestatorul, S.C. E.P.M.C.CONSULTING S.R.L., a propus revizuirea Studiului de oportunitate în ceea ce privește durata concesiunii pentru opțiunea 1, aprobată prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, stabilind o perioadă de 40 de ani.**

Ca urmare a celor prezentate,

### PROPUNEM

**Promovarea unui proiect de hotărâre privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, sub aspectul termenului concesiunii, respectiv 40 de ani.**

<b>Președinte :</b>	DAN ȘTEFAN TARCEA	.....
<b>Membri:</b>	IULIA ARDEUȘ	.....
	CORINA CIUBAN	.....
	VIRGIL PORUȚIU	.....
	LIANA HENȚ	.....
	LUCIA LUPEA	.....
	IOAN BOGDAN	.....
	VOICHIȚA COSMA	.....
	NICOLETA SORINA GHERMAN	.....



**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 517079/445/13.11.2017 al Direcției tehnice, prin care se propune aprobarea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106;

Reținând prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1 – Se aprobă Studiul de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, ce se constituie în anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă concesionarea lucrărilor pentru imobilul cu funcțiuni complexe, hotel sau clădire de birouri și atribuirea unui contract de achiziție publică pentru realizarea întregului ansamblu “CENTRU CULTURAL TRANSILVANIA” - clădirea sălii de concerte, sediul Filarmonicii Transilvania, Piața Transilvania, anexe tehnice și parcaje subterane (pentru acest obiectiv indicatorii tehnico-economici au fost aprobați prin HCL nr. 527/2013), în conformitate cu opțiunea nr. 1 din Studiul de fundamentare.

Art. 3 - Cu data adoptării prezentei hotărâri, își încetează valabilitatea Hotărârea nr. 112/2016.

Art. 4 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția tehnică și Colectivul de coordonare și supervizare numit prin Dispoziția nr. 4086 din 09.10.2017 a primarului municipiului Cluj-Napoca.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca