

1-32 p.

231 / 15.04.2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de fundamentare a deciziei de concesiune a serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni, prin contract de concesiune de servicii

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

Examinând proiectul de hotărâre în vederea aprobării Studiului de fundamentare privind concesiunea serviciilor de operare a parcurilor aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni;

Analizând Referatul nr. 89137/428/19.02.2019, al Direcției Generale comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, prin care se propune aprobarea Studiului de fundamentare privind concesiunea serviciilor de operare a parcurilor aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni, prin contract de concesiune de servicii.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016, privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și a HG 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Studiul de fundamentare privind concesiunea serviciilor de operare a parcurilor aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni, conform anexei care face parte integrantă din hotărâre.

1

Art.2 Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală comunicare, dezvoltare locală și management proiecte.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează

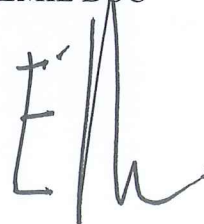
Secretarul municipiului

Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____ 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE,
DEZVOLTARE LOCALĂ
ȘI MANAGEMENT PROIECTE
SERVICIUL ADMINISTRARE
BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI
NR. 89137/428/19.02.2019

APROBAT
PRIMAR,
EMIL BOC



REFERAT

privind aprobarea Studiului de Fundamentare a deciziei de concesionare a serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball prin contract de concesiune de servicii

Municipiul Cluj-Napoca este într-o continuă creștere, iar calitatea vieții locuitorilor săi este una dintre principalele direcții ale strategiei de dezvoltare. De-a lungul timpului a câștigat titlul informal de capitală a Transilvaniei datorită dinamismului cu care a crescut, devenind astăzi cel mai important centru academic, medical, economic, sportiv și cultural din Transilvania.

Misiunea Serviciului Administrare Baza Sportivă Gheorgheni este aceea de a continua și îmbunătăți politica municipalității de promovare a unui stil de viață sănătos, prin asigurarea accesului în mod corect, eficient și transparent a tuturor categoriilor de vârstă la facilitățile oferite de către Baza Sportivă Gheorgheni și implicit încurajarea practicării tuturor tipurilor de sport.

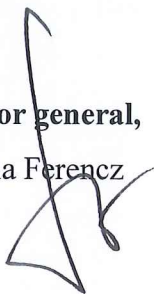
Diversificarea activităților sportive prin concesionarea serviciilor de operare a spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball, din incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni, unor agenți economici cu personal și echipament specializat ar fi de bun augur crescând notorietatea complexului.

Studiul de Fundamentare a deciziei de concesionare a serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni, s-a realizat în conformitate cu prevederile HG 867/2016 Art. 11 alin (1) ”Potrivit prevederilor art. 7 și 8 din Lege, entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare a deciziei de concesionare atunci când intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract de concesiune de servicii pe termen lung.” și art. 13 (1) ”Studiul de fundamentare a deciziei de concesionare trebuie să cuprindă o analiză care să permită definirea și cuantificarea în termeni economici și financiari a riscurilor de proiect, luând în considerare, totodată, și variantele identificate de repartiție a riscurilor între părțile viitorului contract de concesiune de servicii, precum și analiza privind încadrarea contractului în categoria celor de concesiune; (2) În scopul

realizării analizei prevăzute la alin. (1), entitatea contractantă poate să utilizeze, ca model, matricea preliminară de repartiție a riscurilor de proiect cuprinsă în anexa nr. 1; (3) În sensul alin. (2), matricea preliminară de repartiție a riscurilor reprezintă un instrument pentru reprezentarea, compararea și, respectiv, ierarhizarea riscurilor pentru un proiect de concesiune, pe baza unei liste generale de referință a riscurilor identificate.”

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem aprobarea *Studiul de Fundamentare a deciziei de concesiune a serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni*, prin contract de concesiune de servicii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2016, privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și a HG 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.

Director general,
Ștefania Ferencz



Director,
Ovidiu Cimpean



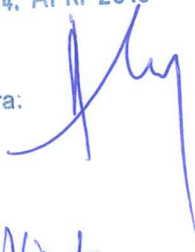
Șef Serviciu,
Marcel Pîrvu



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 04. APR. 2019

Semnătura:



Vizat
Activități Publice

Ștefania Ferencz 04.09.2019

Întocmit: insp. Ramona Șerdean



4

ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

STUDIU DE FUNDAMENTARE

A DECIZIEI DE CONCESIONARE

**a serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball,
amplasate în incinta Complexului de Agrement-
Baza Sportivă Gheorgheni,
administrat de către Municipiul Cluj-Napoca**

2019

5

CAPITOLUL I

ASPECTE GENERALE

1 Denumirea proiectului: Studiu de fundamentare privind concesiunea serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni.

1.2 Autoritatea contractantă:

- Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3.
- Municipiul Cluj-Napoca este persoană juridică de drept public, are patrimoniu propriu și capacitate juridică deplină.

1.3 Elaborator:

- Direcția Generală Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte, Serviciul Administrare Baza Sportivă Gheorgheni, Comisia de elaborare, verificare, vizare și decizie asupra derulării procedurii de atribuire și a proiectului.

În cadrul Direcției Generale Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte, funcționează Serviciul Administrare Baza Sportivă Gheorgheni, cu atribuții specifice obiectului Studiului.

1.4 Obiectul proiectului

Obiectul prezentului studiu de fundamentare îl constituie analiza tehnico-economică și de eficiență a costurilor de operare a concesiunii serviciilor de operare a spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball și **fundamentarea necesității și oportunității de concesiune a serviciilor de operare a parcului de aventură și paintball**. Zonele de Paintball și Parc Aventură vor include următoarele categorii de activități:

A. Găzduirea și exploatarea unui parc de paintball în cadrul căruia se vor desfășura diverse activități sportive și recreative.

B. Găzduirea și exploatarea unui parc de aventură în cadrul căruia se vor desfășura diverse activități sportive și recreative.

1.5 Prezentarea Complexului de Agreement- Baza Sportivă Gheorgheni, Cluj-Napoca

Complexul de Agreement- Bază Sportivă se întinde pe o suprafață de 9,4 hectare de teren, cuprinzând o clădire polivalentă cu opt piste popice, opt mese de tenis de masă, spațiu multifuncțional pentru evenimente, vestiare și grupuri sanitare, trei terenuri de minifotbal, trei terenuri de tenis de câmp, două terenuri de baschet, două terenuri de volei pe nisip, două terenuri de badminton, pistă pentru role, teren pentru escaladare, teren aparate fitness, loc de joacă pentru copii, parc aventură, parc paintball, amfiteatru în aer liber, alei pietonale, piste pentru alergare, role și biciclete, drumuri de incintă și spații de

circulație aferente terenurilor de sport, parcări, spații verzi în zona terenurilor, zona de picnic, clădire administrativă și de alimentație publică, zonă verde, drumuri de incintă și spații de circulație aferente terenurilor de sport și 96 de parcări.

Accesul în perimetrul complexului sportiv este liber și gratuit pentru toți cetățenii.

1.6 Descrierea parcului de aventură și a parcului de paintball pentru care se face concesiunea de servicii

Situația actuală

Parcul de aventură întins pe o suprafață de 1526 mp și parcul de paintball, în suprafață de 2954 mp, se află în incinta Complexului de Agreement-Baza Sportivă Gheorgheni, din municipiul Cluj-Napoca.

În momentul de față, parcurile menționate mai sus au ca dotări: echipament parc aventură, (5 buc. în valoare totală de 39.230,40 lei), obstacole și ținte paintball (25 buc în valoare totală de 20.804 lei), protecție împrejmuire teren paintball 300m (valoare totală de 6.597,84 lei).

Amplasarea acestor spații cu destinație de parc de aventură și paintball, este reglementată prin autorizația de construire cu nr. 1307/10.11.2014.

Situația juridică:

Terenul este în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale.

Obiectiv de atins:

Concesionarea serviciilor de operare a spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball unor agenți economici cu personal și echipament specializat, oferă posibilitatea practicării în condiții de maximă siguranță a acestor activități de agreement și reprezintă un prilej de creștere a atractivității și de diversificare a activităților sportive practicate în cadrul Bazei Sportive Gheorgheni.

1.7 Cadrul legal

Acest studiu este realizat în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- *Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;*
- *H.G. nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii;*
- *Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;*
- *H.G. nr. 395/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului cadru din legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;*
- *Legea 215/2001 privind Administrația Publică Locală*

CAPITOLUL II

CONCESIONAREA SERVICIILOR DE OPERARE A PARCURILOR DE AVENTURĂ ȘI PAINTBALL

2.1 Organizarea și funcționarea Serviciului Administrare Baza Sportivă Gheorgheni

2.1.1 Situația actuală a Serviciului Administrare Baza Sportivă Gheorgheni

A. Date de identificare a compartimentului de muncă:

Locația în care își desfășoară activitatea: Primăria municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, cam. 54; str. Alexandru Vaida Voevod, nr. FN., Cluj-Napoca.

Este subordonat directorului adjunct și directorului Direcției Evenimente publice și informare cetățeni și directorului general al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte.

B. Misiunea și scopul compartimentului de muncă:

- a) Baza Sportivă Gheorgheni va fi pusă la dispoziție tuturor categoriilor de vârstă, complexul dispunând de facilități destinate organizării de evenimente educaționale (amfiteatrul, sala multifuncțională) și sportive;
- b) utilizarea spațiilor și serviciilor se va efectua în mod gratuit, în condițiile legii;
- c) accesul gratuit la echipamentele de care dispune Baza Sportivă Gheorgheni a tuturor locuitorilor municipiului este un factor care include activitatea acestui obiectiv sportiv în două dintre cele opt dimensiuni strategice pe care este axată Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca pentru perioada 2014-2020 și anume: cultura și identitatea locală, respectiv dezvoltarea ca un oraș sănătos. Calitatea vieții este conceptul care stă la baza Strategiei de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca pentru perioada 2014-2020, iar printre indicatorii principali ai calității vieții se regăsesc și accesul la facilitățile sportive;
- d) misiunea Serviciului Administrare Baza Sportivă Gheorgheni este aceea de a continua și îmbunătăți politica municipalității de promovare a unui stil de viață sănătos, prin asigurarea accesului în mod corect, eficient și transparent a tuturor categoriilor de vârstă la facilitățile oferite de către Baza Sportivă Gheorgheni și implicit încurajarea practicării tuturor tipurilor de sport;
- e) de asemenea, infrastructura Complexului face posibilă și desfășurarea de activități educaționale diverse, putându-se astfel promova un stil de viață sănătos;
- f) Administrația publică locală, prin crearea acestui serviciu, își îndeplinește rolul asumat prin Strategia de Dezvoltare a municipiului și anume acela de facilitator și integrator al resurselor strategice existente pentru atingerea unui nivel înalt de calitate a vieții, obiectivul central al Strategiei;

C. Atribuțiile compartimentului de muncă:

- a) întreține și exploatează Baza Sportivă Gheorgheni potrivit scopului în care a fost edificată;
- b) organizează, conduce și gestionează activitățile spațiilor, conform reglementărilor în vigoare;
- c) obține avizele și acordurile necesare funcționării în conformitate cu legislația în vigoare;
- d) asigură paza, protecția spațiului și buna desfășurare a activităților sportive, educaționale și de

agrement;

- e) identifică și soluționează problemele de utilitate, executarea la timp a lucrărilor de întreținere și reparații;
- f) asigură curățenia în vederea bunei întrețineri a bazei sportive și spațiile aferente acesteia;
- g) răspunde de respectarea măsurilor de protecția muncii și de prevenire și stingerea incendiilor în întreg perimetrul obiectivului;
- h) răspunde de întreținerea, curățenia, igienizarea, paza și monitorizarea spațiului aflat sub administrare;
- i) în cazul constatării de nereguli, intervine imediat pentru remedierea acestora. În cazul constatării producerilor de pagube și stricăciuni, identifică autorii și solicită recuperarea pagubelor produse;
- j) are o arhivă proprie în care se păstrează, conform prevederilor legale corespondența și alte documente, potrivit legii;
- k) răspunde de integritatea și securitatea bunurilor materiale de folosință îndelungată aflate în administrarea Serviciului Administrare Baza Sportivă Gheorgheni și participă la inventarierea patrimoniului;
- l) spațiile și serviciile pot fi utilizate de persoanele juridice și fizice, denumite în continuare beneficiari, cu titlu gratuit;
- m) se va preciza, pentru fiecare activitate în parte, modul concret în care trebuie desfășurate activitățile și costurile aferente în cazul distrugerii spațiilor, măsurile de prevenire și stingere a incendiilor;
- n) se asigură că beneficiarii nu modifică sau nu efectuează lucrări care afectează integritatea spațiilor și a instalațiilor;
- o) se va asigura ca accesul persoanelor se face în intervalul orar alocat, conform programului aprobat. Pentru buna desfășurare a activităților se va respecta programul orar aprobat și afișat aferent bazei sportive;
- p) accesul pe terenurile de sport și în sala multifuncțională se va face pe baza actului de identitate/cardului persoanei care a efectuat rezervarea;
- q) terenurile, aparatura, și dotările bazei sportive se vor utiliza în strictă concordanță cu destinația acestora;
- r) se va asigura că doar personalul angajat va avea acces la dispozitivele de natură tehnică și la anexele aferente terenurilor;
- s) punerea la dispoziție a vestiarelor către utilizatori se va face prin predarea cheilor persoanei delegate, din partea grupului, iar la terminarea programului, după eliberarea completă a vestiarelor, aceasta predă cheile vestiarelor persoanei de la care a primit-o;
- t) intrarea în sala multifuncțională și pe terenurile din cadrul Bazei Sportive Gheorgheni se face cu ajutorul unui sistem de rezervări online;
- u) utilizarea terenurilor și a spațiilor din incinta bazei sportive se va face cu respectarea de către beneficiari a normelor stabilite prin Regulamentul de utilizare al bazei;
- v) în completarea reglementărilor privind accesul la facilitățile Bazei Sportive Gheorgheni vor fi elaborate norme specifice de acces, igienă, securitatea serviciilor și alte interdicții cu caracter obligatoriu;

Finanțarea activității: buget local

Beneficiarii Complexului de Agreement-Baza Sportivă Gheorgheni, din municipiul Cluj-Napoca:

1 - localnicii de toate vârstele

2 - turiștii

Controlul calității și cantității serviciilor: Serviciul Administrare Baza Sportivă Gheorgheni din cadrul Primăriei Cluj-Napoca realizează activitatea de monitorizare și control a modului în care își desfășoară activitățile agenții economici, concesionari ai spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball, prin implicarea angajaților din aparatul propriu.

2.2 Atribuțiile Serviciului Administrare Baza Sportivă Gheorgheni în cadrul concesionării serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball:

Serviciul Administrare Baza Sportivă Gheorgheni are următoarele atribuții:

- a) se asigură că spațiile cu destinație de parc de aventură și paintball sunt utilizate în strictă conformitate cu destinația stabilită prin HCL și prin contractul de concesiune;
- b) se asigură că agenții economici nu modifică sau nu efectuează lucrări care afectează integritatea spațiilor și a echipamentelor existente, nu subînchiriază, transferă sau cesionează drepturile dobândite prin contract, altor persoane fizice sau juridice fără un acord prealabil, scris;
- c) se asigură de respectarea normelor legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- d) se asigură că accesul persoanelor se face în intervalul orar alocat, conform programului;
- e) verifică dacă avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, sunt în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

2.3 Principalele aspecte ce impun încheierea unui contract privind concesionarea serviciilor de operare a spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball

- dezvoltarea Complexului de Agreement-Baza Sportivă Gheorgheni și implicit a spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball la nivelul și potențialul maxim al acestora, prin oferirea unor oportunități de investiție unor entități juridice;
- diversificarea activităților sportive și de agreement din cadrul Bazei Sportive Gheorgheni, destinate satisfacerii nevoilor publicului larg, constituit atât din locuitori ai municipiului (din toate categoriile de vârstă, segment social și financiar etc.), cât și din turiști;
- aducerea unui aport financiar către autoritatea locală, prin plata de către concesionar a unei redevențe;

Având în vedere că bugetul local nu poate asigura cheltuielile necesare pentru amenajarea, dezvoltarea și extinderea spațiilor cu destinație de parc de aventură și paintball la potențialul lor, numărul insuficient de angajați și lipsa unor cursuri de calificare în domeniu pentru a putea fi asigurată operarea în condiții de siguranță a activităților din cadrul celor două parcuri (acestea desfășurându-se, în

10

majoritate, după-amiaza și seara presupunând prestarea de ore suplimentare și supraveghere permanentă), precum și necesitatea de materiale consumabile costisitoare și sensibile utilizate în cadrul activității de paintball (bile de tragere, butelii dioxid de carbon, etc.), primăria municipiului Cluj-Napoca a luat în considerare, conform legislației actuale, oportunitatea concesiunii serviciilor de operare a celor două spații cu destinație de parc de aventură și paintball.

Prezentul studiu își propune analizarea situației actuale în ceea ce privește concesiunea serviciilor de operare a parcurilor de aventură și paintball, evoluția acestora și necesitatea stabilirii procedurii de concesiune de servicii conform legislației în vigoare.

Această concesiune de servicii se realizează prin următoarele modalități:

- autoritatea contractantă stabilește o comisie de coordonare și supervizare cf. H.G 867/2016;
- coordonarea procesului de elaborare a strategiei de contractare a concesiunii;
- aprobarea caietului de sarcini, fișa de date a concesiunii, modelul de contract, de către Consiliul local;

Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca are atribuții decizionale cu privire la parcurile de aventură și paintball amplasate în incinta Complexului de Agreement-Baza Sportivă Gheorgheni, din municipiul Cluj-Napoca.

În continuare vom prezenta o analiză SWOT, arătând avantajele și dezavantajele pentru cele două variante, precum și oportunitatea și riscurile la care acestea sunt expuse.

Analiza SWOT

• AVANTAJE	• DEZAVANTAJE
<ul style="list-style-type: none"> • Nu este necesară alocarea unui buget pentru funcționarea și dezvoltarea spațiilor cu destinație de parc aventură și paintball • Utilizarea forței de muncă, scăderea șomajului • Contractul de concesiune de servicii prevede îndeplinirea indicatorilor de performanță care fac referire la activitatea prestată • Încasarea anuală a unei redevențe, care reprezintă un venit la bugetul local • Prin concesiune toate riscurile sunt transferate concesionarului • Gestionarea dificilă a diverselor activități ce pot fi desfășurate în cadrul parcului de aventură și paintball (trasee aventură, meciuri paintball) 	<ul style="list-style-type: none"> • Monopol pe termen lung atribuit concesionarului, aspect ce poate fi controlat prin cerințele și obligațiile stipulate în documentația de atribuire și prin clauzele contractuale • Definirea parametrilor serviciului și a necesarului de investiții, în cuprinsul documentației de atribuire, trebuie să fie cât mai cuprinzătoare și concretă, autoritatea publică locală trebuind să-și adapteze rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului, prin concretizarea și particularizarea obligațiilor contractuale, a indicatorilor de performanță și a modalităților de sancționare în cazul în care constată o activitate defectuoasă a concesionarului

• OPORTUNITĂȚI	• RISCURI
<ul style="list-style-type: none"> • Atragerea unui număr cât mai mare de utilizatori dintre persoanele cu interes în activități specifice unui parc de aventură și paintball • Dezvoltarea durabilă a parcurilor de aventură și paintball • O creștere graduală și semnificativă a numărului de utilizatori atât localnici, cât și turiști 	<ul style="list-style-type: none"> • Exista posibilitatea ca societatea privată să intre în insolvență, din incapacitate temporară de plată sau definitivă, fapt care ar periclita buna desfășurare a activității • Declanșarea unei crize financiare • Timp suplimentar necesar în realizarea planificării datorită lipsei de experiență • Construcția amenajărilor necesare desfășurării activităților poate fi întârziată astfel încât furnizarea serviciilor incluse în proiect să nu poată începe la data prevăzută

2.5 Analiza și evaluarea indicatorilor tehnico-economici (conform Anexa nr. 1)

Concesionarul va putea asigura dobândirea unor venituri directe din exploatarea parcurilor de aventură și paintball.

Se va analiza rezultatul financiar estimat, în funcție de principalele categorii de acțiuni:

Venituri:

- venituri din prestarea serviciilor de operare a parcului de paintball și a parcului de aventură;

Cheltuieli:

- cheltuieli estimate pentru echipamentele necesare;
- cheltuieli estimate pentru produse consumabile;
- cheltuieli pentru promovarea locală;
- cheltuieli de personal calificat pentru toate activitățile desfășurate/prestate;
- cheltuieli de curățenie și întreținere spații verzi;
- cheltuieli neprevăzute;
- redevența;

În cuprinsul Anexei nr. 1, sunt detaliate veniturile și cheltuielile estimate pentru realizarea acestui proiect.

Pe baza analizelor economico-financiare a acestor valori, reiese faptul că Cifra de Afaceri realizată de către concesionar pe o perioadă de 5 ani, este estimată la valoarea de 3.182.764 lei (parc paintball) și 1.326.152 lei (parc aventură).

În cadrul Anexei nr. 2 sunt prezentate conform Legii nr. 100/2016 și H.G 867/2016, riscurile care pot fi întâmpinate de către concesionar.

CAPITOLUL III

3.1. DURATA CONCESIUNII: 5 ani

Se va propune durata contractului, fundamentată în urma calculului indicatorilor financiari și a amortizării investiției. Astfel, în funcție de rezultatul financiar estimat, precum și de necesitatea asigurării unei continuități a funcționării parcului de aventură și a parcului de paintball, se propune o durată de 5 ani.

De asemenea, anual se va face o evaluare a gradului de îndeplinire a indicatorilor de performanță stabiliți prin Caietul de sarcini și prin Contractul de concesiune de servicii, iar în cazul în care gradul de realizare este sub 90 %, se poate rezilia contractul.

3.2. REDEVENȚA

Valoarea de tranzacționare minimă se calculează conform studiului de piață realizat de către Camera Notarilor Publici Cluj și conform Legii 50/1991 art. 14 și a notei interne emise de către Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății cu nr. 273936/451/13.06.2018

Taxa de concesiune (redevența) va fi în valoare de **3,433 lei/mp/lună**, fiind calculată după următorul algoritm de calcul:

- 1.030 lei/ mp, unde
 - 1.030 lei / 25 ani = 41,2 lei/mp/an, unde
 - 41,2 lei/ 12 luni = **3,433 lei/mp/lună**.

Pe lângă taxa de concesiune, se va lua în considerare amortizarea dotărilor parcurilor. Conform notei interne emise de către Direcția Economică cu nr. 377369/412/09.08.2018 sumele lunare de amortizat sunt:

Parc de aventură:

- echipament parc de aventură -amortizare lunară 54,48 lei/buc x 5 buc = 272,40 lei;
- set complet echipament protecție 10 pers. -amortizare lunară 89,98lei/buc x 2 = 179,96 lei;
- Total amortizare lunară aferent dotărilor din parcul de aventură: **452,36 lei**;

Parc Paintball:

- protecție împrejmuire teren paintball – amortizare lunară 45,81 lei/buc x1buc. = 45,81 lei;
- set complet echipament paintball 10 pers. - amortizare lunară 86,68 lei/buc x 2buc. =173,36 lei;
- obstacole și ținte paintball – sumă de recuperat lunară 346,73lei;
- Total amortizare lunară aferent dotărilor parc paintball: **565,90 lei**

3.3. FUNDAMENTAREA NECESITĂȚII ȘI OPORTUNITĂȚII CONCESIONĂRII SERVICIULUI

Grupuri de interes

- Cetățenii municipiului
- Turiștii

13

- promovarea municipiului Cluj-Napoca pe plan național și internațional
- venituri directe (redevența)

Se va prezenta avantajul externalizării acestui serviciu, atât din punct de vedere economic, cât și calitativ (concesionarul având interes să crească notorietatea parcului de aventură și/sau paintball, prin servicii de calitate care să crească numărul de participanți).

Astfel, beneficiile municipiului vor fi, pe lângă cele economice, constituite din venituri aduse la bugetul local (redevența) și de natură neeconomică, prin promovarea națională și chiar internațională a comunității clujene, îmbunătățirea imaginii autorităților locale și a serviciilor prestate în această zonă. Mai mult, prin durata concesiunii, se urmărește creșterea progresivă a acestor beneficii.

CAPITOLUL IV

PROCEDURA DE CONCESIONARE

4.1 Procedura de concesiune a serviciilor :

Se va realiza prin procedura de achiziție publică prevăzute de legislația în materie.

4.2 Etapele ce vor fi parcurse pentru delegarea serviciului:

Etapa I : - numirea unei comisii conform prevederilor legale prevăzute în H.G. 867/2016, de către primarul municipiului Cluj-Napoca;

Etapa II : - aprobarea Studiului de fundamentare, fundamentarea deciziei de concesiune prin hotărâre de Consiliu local;

Etapa III: - publicarea pe site-ul primăriei municipiului Cluj-Napoca a anunțului de organizare a procedurii pentru concesiunea serviciilor de operare a spațiilor cu destinație de parc aventură și paintball din incinta Complexului de Agrement- Baza Gheorgheni;

Etapa IV: - organizarea și desfășurarea procedurii, verificarea și evaluarea ofertelor, raportul procedurii;

Etapa V: - soluționarea contestațiilor (dacă este cazul);

Etapa VI: - încheierea contractului de concesiune;

CAPITOLUL V

CONCLUZII FINALE

Rezultatele Studiului de fundamentare privind decizia de concesiune justifică necesitatea și oportunitatea concesiunii și demonstrează faptul că:

- proiectul propus este realizabil
- proiectul răspunde cerințelor autorității administrației publice
- alternativa de a concesiunea aceste servicii este cea mai avantajoasă
- concesiunea acestor servicii aduce beneficii financiare autorității contractante

Toate activitățile ce fac obiectul concesiunii serviciului au un impact pozitiv în privința asigurării

unui cadru competitiv, ceea ce conduce la dorința operatorilor economici ofertanți de a asigura o dezvoltare durabilă a celor două parcuri: aventură și paintball, contribuind astfel la promovarea imaginii Complexului de Agrement-Baza Sportivă Gheorgheni și a municipiului Cluj-Napoca.

În realizarea misiunii sale față de locuitorii orașului, primăria municipiului Cluj-Napoca are obligația de a asigura desfășurarea, în condiții optime, a activităților destinate satisfacerii nevoilor, prin organizarea, urmărirea derulării și monitorizarea acestora.

Din analiza economico-financiară prezentată în Anexa nr. 1, întocmită pe baza situației actuale, se poate concluziona faptul că activitățile din cele două parcuri: aventură și paintball, se vor desfășura în parametri optimi prin concesionarea acestora.

În concluzie, pentru a se asigura exploatarea la un nivel cât mai înalt a celor două parcuri, precum și pentru atingerea obiectivelor la care s-a făcut referire în cuprinsul prezentului studiu, se impune ca activitățile specifice să se realizeze în mod profesionist de către un operator care deține experiența, calificarea, resursele umane și financiare necesare pentru realizarea acestui scop.

Se anexează Anexele menționate în prezentul Studiu, respectiv Anexa nr. 1, unde sunt prezentate analizele economico-financiare în urma cărora reiese faptul că Cifra de Afaceri realizată de către concesionar pe o perioadă de 5 ani, este estimată la valoarea de 3.182.764 lei (parc paintball) și 1.326.152 lei (parc aventură) și Anexa nr. 2 unde sunt prezentate conform Legii nr. 100/2016 și H.G 867/2016, riscurile care pot fi întâmpinate de către concesionar.

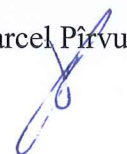
Director general,
Ștefania Ferencz



Director,
Ovidiu Cîmpéan



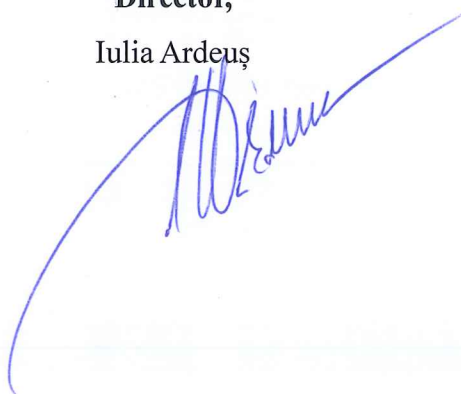
Șef Serviciu,
Marcel Pîrvu



VIZAT

Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

Director,
Iulia Ardeuș



15

Anexa nr. 2 la Studiul de Fundamentare

CATEGORIA DE RISC	DESCRIERE	CONSECINTE
1. Riscuri referitoare la locație		
Structură existentă (reabilitare/modernizare)	Structurile existente sunt adecvate pentru destinația lor: parc aventură, parc paintball	Optimizarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului
Condiții de amplasament	Condițiile de sol sunt adecvate pentru realizarea proiectului	Optimizarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului
Titlul de proprietate	Conform notei interne cu nr.273936/451/13.06.2018 emisă de către Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, spațiile cu destinație de parc aventură și paintball, amplasate în Complexul de Agreement-Baza Sportivă Gheorgheni sunt în proprietatea municipiului Cluj-Napoca	Costul suportat de către concesionar este reprezentat de redevență
Disponibilitatea locației	Locația este disponibilă pentru implementarea optimă a parcului de aventură și paintball	Optimizarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului
Aprobări	Concesionarul se obligă să obțină toate autorizațiile/aprobările necesare în vederea funcționării parcului de aventură și paintball	Întârzieri în începerea sau finalizarea proiectului și creșteri ale costurilor aferente realizării proiectului
Moștenire culturală	1. Creșterea costurilor și a perioadei de timp ca rezultat al descoperirii unor situri arheologice și/sau patrimoniu național 2. Având în vedere faptul că Baza Sportivă Gheorgheni a fost construită recent există un risc foarte scăzut în ceea ce privește descoperirea unor situri arheologice și/sau patrimoniu național	1. Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul 2. Șansele ca acest lucru să implice costuri sau timp suplimentar pentru implementarea proiectului sunt minime
Mediu (1)	Amplasamentele pentru proiect prezintă un grad necunoscut de contaminare	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
Mediu (2)	În timpul implementării proiectului apar contaminări ale proprietăților adiacente, care au efect asupra proprietăților disponibile pentru proiect	Costuri de contaminare

2. Riscuri de finanțare a proiectului	
Insolvabilitate și risc aferent creditorului extern	Concesionarul (sau oricare dintre acționarii săi) devine insolubil sau efectuarea prestațiilor necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar
Indisponibilitatea finanțării	Concesionarul nu e capabil să asigure resursele financiare și de capital conform bugetului și în timpul prevăzut
Modificări ale dobânzilor	Ratele dobânzilor sunt supuse schimbărilor, modificând astfel termenii financiari ai ofertei
Finanțarea suplimentară	Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură, sunt necesare finanțări suplimentare pentru reconstrucție, modificare, re-echipare etc.
Modificări în sistemul de taxe și impozite	Pe parcursul implementării proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba în defavoarea concesionarului
Profituri din refinanțare	Finalizarea investiției se face la un cost mai mic decât cel inițial
3. Riscuri aferente cererii și veniturilor	
Înrăutățirea condițiilor economice generale	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale care conduc la readucerea cererii pentru prestațiile contractate
Schimbări competitive	Altă investiție, care există deja, este extinsă sau îmbunătățită sau retarifată, astfel încât competiția în domeniul prestațiilor efectuate conform contractului crește
Concurență	Apariția pe piață a concurenților în domeniul prestațiilor efectuate, conform contractului de concesionar.
Schimbări demografice	O schimbare demografică sau socioeconomică afectează cererea pentru prestațiile contractate
	Neîndeplinirea prestațiilor solicitate de către entitatea contractantă și pierderi pentru participanții la investiție
	Lipsa finanțării pentru continuarea sau finalizarea investiției
	Creștere/scădere a costurilor proiectului
	Concesionarul nu poate suporta financiar costurile schimbării
	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale concesionarului
	Schimbare profitabilă în finanțarea proiectului
	Venituri sub previziunile financiare anterioare
	Venituri sub previziunile anterioare, ca urmare a reducerii prețurilor și/sau scăderii cererilor, datorită concurenței
	Venituri sub previziunile anterioare, ca urmare a reducerii prețurilor și/sau scăderii cererilor, datorită concurenței
	Venituri sub previziunile financiare anterioare

Costuri de abordabilitate/accesabilitate	Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de condițiile economice nefavorabile	Venituri sub previziunile financiare anterioare
Schimbări majore ale inflației (1)	Rata actuală a inflației va depăși rata previzionată a inflației	Depășirea costurilor de implementare a proiectului
Schimbări majore ale inflației (2)	Valoarea plăților efectuate în timp este afectată de inflație	Scăderea, în termeni reali, a veniturilor din proiect
Publicitate adversă	Publicitatea adversă (negativă) generează schimbări în atitudinea publică	Nivel scăzut de utilizare/conectări la rețele, nivel scăzut de contractare
4. Riscuri legislative/politice		
Schimbări legislative/ de politică (1)	Schimbarea legislativă și/sau a politicii concedentului care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este adresată direct, specific și exclusiv proiectului, ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea concedionarului	O creștere semnificativă în costurile operaționale ale concesionarului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor schimbări
Retragerea sprijinului complementar	În cazul în care concesionarul nu respectă obligațiile contractuale, concedentul își retrage sprijinul complementar, proiectul fiind afectat negativ	Consecințele asupra veniturilor, întâzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Proces decizional defectuos	Implementarea proiectului ar putea întâmpina o puternică opoziție politică	Întâzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Riscul valorii reziduale	Riscul că activele aferente proiectului, la finalizarea/expirarea contractului nu vor fi predate în condițiile prevăzute	Creșterea costurilor de întreținere/înlocuire a activelor
5. Riscuri naturale		
Război sau alte situații conflictuale	Izbucnirea războiului/a situațiilor conflictuale are ca rezultat întâzieri în implementarea proiectului și/sau costuri crescute de construcție/operare	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
Cutremur și alte evenimente naturale	Cutremurele etc. au ca rezultat întâzieri și/sau costuri crescute de construcție	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului

Terorism	Actul de terorism generează întârzieri și/sau costuri crescute de construcție	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
Forța majoră	Forța majoră, așa cum este definită prin lege, împiedică executarea contractului	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
6. Riscurile etapei de pregătire/atribuire		
Riscuri de pregătire	Proiectul nu îndeplinește cerințele legislației în domeniu privind pregătirea proiectului de concesiune	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Opoziție publică față de proiect	Sprejiniul scăzut sau o atitudine adversă a publicului față de proiect ar putea provoca întârzieri în semnarea contractului	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
7. Riscuri referitoare la amplasament		
Dreptul de acces	Accesul la locație este disponibil pentru implementarea optimă a parcului de aventură și paintball	Optimizarea costurilor și timpului necesare pentru realizarea proiectului
Soluții tehnice vechi și inadecvate	Soluțiile tehnice vechi propuse nu sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului	Venitul concesiionarului scade sub datele de închidere financiară a proiectului, având ca rezultat pierderi. Concedentul nu primește prestațiile solicitate
Disponibilitatea resurselor	Resursele necesare pentru finalizarea amenajării spațiilor costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile necesare	Creșteri de cost și în unele cazuri, efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului; timp suplimentar necesar pentru a finaliza proiectul
Risc de defect ascuns	Defecte ascunse în structurile preexistente aferente spațiilor și/sau în activele nou-construite	Creșteri de cost și efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului; timp suplimentar necesar pentru a finaliza proiectul
Risc cu privire la executare/finalizare	Construcția facilităților poate fi întârziată astfel încât furnizarea serviciilor incluse în proiect să nu poată începe la data prevăzută	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Risc de depășire a costurilor	Finalizarea proiectului se face la un cost mai mare decât costul prevăzut inițial	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul

2

Întârzieri în finalizarea proiectului	Apariția unui eveniment pe durata contractului, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acestuia în termenul stabilit și la costul estimat	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Litigii de muncă/personal insuficient calificat	Lipsa personalului calificat pentru unele din etapele aferente proiectului	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Furnizarea utilităților	Utilitățile (de exemplu curent electric, gaz și apă) necesare pentru realizarea proiectului nu sunt disponibile	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
Insolvabilitatea subantreprenorilor sau a furnizorilor	Riscul legat de nerespectarea obligațiilor subantreprenorului/ furnizorului sau insolvabilitate	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
Condiții meteo nefavorabile	Inundarea amplasamentelor împiedică realizarea proiectului	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Variația excesivă a contractului	Prea multe modificări în obiectivul lucrărilor, datorate costurilor crescute, schimbărilor legislative etc.	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Lucrări defecte	Defecte descoperite în lucrările de amenajare, care provoacă costuri suplimentare și/sau întârziere	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
Explozibile	Descoperirea de muniție/dispozitive neexplodate în zona amplasamentului pentru proiect împiedică finalizarea la timp	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Securitatea pe șantier	Securitatea deficitară duce la furturi și/sau deteriorarea echipamentului sau a materialelor	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Lipsa angajamentului părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării concesiunilor de servicii poate duce la neîndeplinirea obligațiilor de către ambele părți	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Risc de asigurare	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau creșteri substanțiale ale ratelor la care se calculează primele de asigurare	Întârziere în implementare și creșterea costurilor

Proteste publice	Întârzieri în amenajare provocate de tulburări sau proteste publice	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Aspecte privind protecția mediului	Nu se respectă cerințele privind protecția mediului și nu se realizează monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului	Rezilierea concesiunii
8. Riscuri de operare și de întreținere		
Schimbarea cerințelor concedentului în afara limitelor agreate prin contract	Concedentul schimbă cerințele după semnarea contractului	Schimbarea cerințelor pe timpul realizării investiției conduce la modificarea proiectului și la creșterea costurilor de capital, după recepție
Resurse de intrare/input	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât cele estimate inițial, nu au calitatea corespunzătoare sau nu sunt disponibile în cantități suficiente	Creșteri ale costurilor și, în unele cazuri, efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului
Risc de furnizare a utilităților	Utilitățile (de exemplu curent electric, gaz și apă) necesare pentru realizarea proiectului nu sunt disponibile	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
Soluții tehnice vechi și inadecvate	Soluțiile tehnice vechi propuse nu sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului	Venitul concesiionarului scade sub datele de închidere financiară a proiectului, având ca rezultat pierderi. Concedentul nu primește prestațiile solicitate
Risc de disponibilitate	Serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate sau nu îndeplinesc specificațiile tehnice de calitate prevăzute în contract	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Capacitate de management	Concesiionarul nu își poate îndeplini obligațiile conform contractului	Serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate
Risc de depășire a costurilor	Finalizarea proiectului se face la un cost mai mare decât costul prevăzut inițial	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
Risc de defect ascuns	Defecte ascunse în structurile preexistente aferente spațiilor și/sau în activele nou-construite	Creșteri de cost și efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului; timp suplimentar

23

Condiții neprevăzute	Condiții neprevăzute cauzează costuri mai mari de întreținere pentru activele noi și cele existente	Creșteri de cost și efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul contractului; timp suplimentar
Întreținere și reparații	Costul de întreținere a activelor poate diferi de costul de întreținere prevăzut inițial	Creșterea costurilor, cu efecte negative asupra acțiunilor întreprinse până în acel moment
Lipsa angajamentului părților	Lipsa de experiență în domeniul implementării concesiunilor de servicii poate duce la neîndeplinirea obligațiilor de către ambele părți	Întârzieri importante în implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
Risc de asigurare	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata de viață a proiectului sau creșteri substanțiale ale ratelor la care se calculează primele de asigurare	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
Întreținere	Întreținerea activelor finalizate nu corespunde specificațiilor tehnice de calitate stipulate în contractul de concesiune	Activele sunt predate concedentului la sfârșitul duratei de viață a proiectului într-o condiție necorespunzătoare

Director general,
 Ștefania Ferencz



Director,
 Ovidiu Cîmpean



Șef Serviciu,
 Marcel Pîrvu



24

Întocmit: insp. Ramona Șerdean



**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 273936/451/13.06.2018**

Către,

**Direcția Generală Comunicare, Dezvoltare locală și Management Proiecte
Serviciul Administrare Baza sportivă Gheorgheni**

Ca răspuns la N.I. nr. 273936/42/07.06.2018, vă facem cunoscut faptul că, potrivit Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 1/2018 de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca:

- „Taxa de concesionare se stabilește prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferent.”

- „Valoarea de referință la stabilirea taxei de concesionare, este valoarea minimă, pentru teren intravilan, reliefată în Raportul de Evaluare Globală a fondului imobiliar al județului Cluj – actualizat la decembrie anul anterior, în conformitate cu H.C.L. nr. 161/2003, privind stabilirea unei metodologii de concesionare a terenurilor.”

Pe cale de consecință, alăturat prezentei vă transmitem extras din Studiul de Piață a Fondului Imobiliar pentru județul Cluj, aferent anului 2017, corespunzător străzii Alexandru Vaida Voevod.

Vă mulțumim pentru colaborare,

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUS**

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Petru Buiga

02.06.2019

Actualizare

Valoare de referință
pt. anul 2019 în baza
Rap. global de evaluare
elaborat de un birou
de evaluare 2018. → Gheorgheni
este de 1030 lei/m² · 25

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

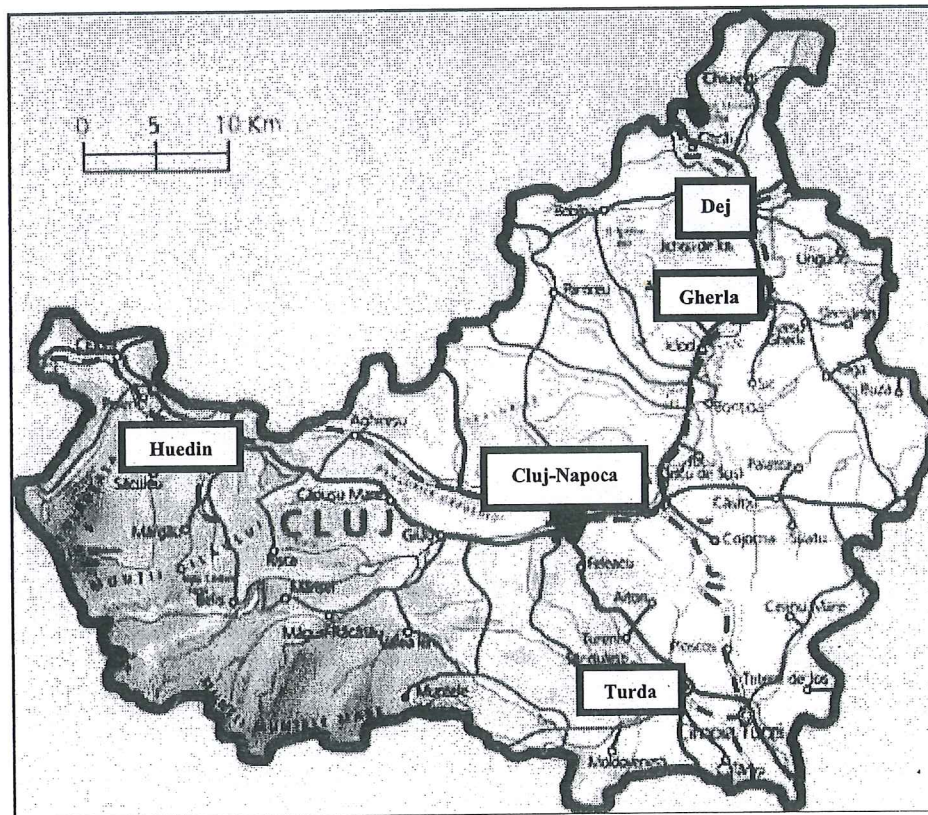
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

NB 973 / 15.12.2017

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

2018

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2017 și este destinat utilizării în anul 2018 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.

CLUJ-NAPOCA

INDEX STRAZI

Nota:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acesteia din cadrul indexului de strazi.

2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei celei mai apropiate.

3. harta strazi la: <http://cluj-city.map2web.eu/#>

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHЕ
1	Piața	1848	MARASTI	
2	Piața	1907	MARASTI	
3	B-dul	1 Decembrie 1918	GRIGORESCU	
4	Piața	1 Mai	BULGARIA	
5	Strada	11 Octombrie	GRUIA	
6	Strada	13 Septembrie	MARASTI	
7	Piața	14 Iulie	GRIGORESCU	
8	Strada	16 Februarie	GRUIA	
9	B-dul	21 Decembrie 1989 (de la 79-T și 116-T)	MARASTI	22 Decembrie 1989
10	B-dul	21 Decembrie 1989 (de la nr.1-77 și 2-114)	SEMICENTRAL	22 Decembrie 1989
11	Strada	25 Octombrie 1944	GHEORGHENI EST	Lucia Sturza Bulandra
12	Strada	A. E. Baconsky	FAGET	
13	Piața	Abator	SEMICENTRAL	
14	Strada	Abrudului	MARASTI	
15	Strada	Acad. David Prodan	GRUIA	Mica
16	Strada	Actorului	GHEORGHENI	
17	Strada	Adjudului	DAMBU ROTUND	
18	Strada	Adrian Marino	BUNA ZIUA	
19	Strada	Ady Endre	ANDREI MURESANU	
20	Strada	Afinului	FAGET	
21	Strada	Agapia	ZORILOR SUD	
22	Strada	Agricultorilor	MANASTUR	
23	Strada	Agrișelor	MANASTUR SUD	
24	Strada	Agronomilor	MANASTUR	
25	Strada	Aiudului	SOMESeni	
26	Strada	Alba lulia	ANDREI MURESANU	
27	Strada	Albac	GHEORGHENI	
28	Strada	Albăstreleclot	BORHanci	
29	Strada	Albert Einstein	SEMICENTRAL	
30	Strada	Albiei	BULGARIA	
31	Strada	Alecu Russo	ZORILOR SUD	
32	Strada	Aleșd	BULGARIA	
33	Strada	Alexandre Dumas	MANASTUR	
34	Strada	Alexandru Bohățel	ANDREI MURESANU	Zărneti
35	Strada	Alexandru Borza	SEMICENTRAL	Umbroasă
36	Strada	Alexandru Ciurea	CENTRU	
37	Strada	Alexandru D. Xenopol	ANDREI MURESANU	
38	Strada	Alexandru Davila	GRIGORESCU	
39	Strada	Alexandru Donici	GRIGORESCU	
40	Strada	Alexandru Graur	BUNA ZIUA	
41	Strada	Alexandru Kiritescu	IRIS	
42	Aleea	Alexandru Lapedatu	IRIS	
43	Strada	Alexandru Macedonski	BECAS	
44	Strada	Alexandru Odobescu	DAMBU ROTUND	
45	Strada	Alexandru Roșca	BORHanci	
46	Strada	Alexandru Sahia	IRIS	
47	Strada	Alexandru Vaida Voevod	GHEORGHENI	Tineretului
48	Strada	Alexandru Vlahuță	GRIGORESCU	
49	Strada	Almașului	MANASTUR	
50	Strada	Alunului	GRIGORESCU	
51	Strada	Alverna	BUNA ZIUA	
52	Strada	Ametistului	DAMBU ROTUND	
53	Strada	Amoș Frâncu	ANDREI MURESANU	
54	Strada	Amurg	MANASTUR SUD	
55	Strada	Ana Aslan	ZORILOR SUD	
56	Strada	Ana Ipătescu	GHEORGHENI	
57	Strada	Anatole France	ANDREI MURESANU	
58	Strada	Andrei Mureșanu	ANDREI MURESANU	
59	Strada	Andrei Șaguna	CENTRU	Dubălarilor
60	Strada	Anemoneilor	SOPOR	
61	Strada	Anghel Saligny	MARASTI	
62	Strada	Anina	MARASTI	
63	Strada	Antim Ivireanu	BORHanci	
64	Strada	Anton Bacalbașa	IRIS	
65	Strada	Anton Pann	SEMICENTRAL	
66	Strada	Antonin Ciolan	FAGET	
67	Strada	Antonina de Gerando	BORHanci	
68	Strada	Antonio Gaudi	BECAS	
69	Strada	Antonio Vivaldi	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
70	Strada	Antonius Pius	IRIS	

28

**FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA**
Actualizat la: decembrie 2017

NR. CRT.	LOCAȚIA	VALORI																				
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan			Construcție - casă (lemn, chirpici)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton armat, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă)	Anexe (piatră, cărămidă, beton)							
					Suprafața până la 500 mp	Pentru partea de suprafață care excede 500 mp	Fără utilități în apropiere *									lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd
1	Andrei Mureșanu	5.180,00	4.980,00	4.360,00	1.440,00	1.440,00		930,00	2.410,00	5.020,00	5.510,00	840,00	920,00	110,00	190,00							
2	Baclu	3.590,00	3.300,00	3.060,00	200,00	120,00	50,00	660,00	1.730,00	4.080,00	4.480,00	710,00	790,00	90,00	140,00							
3	Becaș	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00							
4	Becaș Borhanci	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00							
5	Borhanci	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	180,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00							
6	Bulgaria	4.470,00	4.290,00	3.760,00	460,00	310,00	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00							
7	Bună Ziua	4.910,00	4.710,00	4.130,00	780,00	780,00	50,00	850,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	710,00	790,00	100,00	180,00							
8	Centru	5.180,00	4.980,00	4.360,00	1.560,00	1.560,00		930,00	2.410,00	5.020,00	5.510,00	840,00	920,00	110,00	190,00							
9	Collina	4.420,00	4.260,00	3.730,00	420,00	310,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	90,00	160,00							
10	Dâmbu Rotund	4.370,00	4.200,00	3.670,00	470,00	330,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	90,00	160,00							
11	Dâmbu Rotund/Lombului	4.100,00	3.940,00	3.450,00	320,00	230,00	50,00	710,00	1.840,00	4.230,00	4.650,00	840,00	920,00	90,00	150,00							
12	Făget	3.770,00	3.630,00	3.180,00	190,00	90,00	50,00	580,00	1.490,00	3.760,00	4.130,00	710,00	790,00	80,00	130,00							
13	Gheorgheni	4.910,00	4.710,00	4.130,00	920,00	920,00		890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
14	Gheorgheni Est	4.760,00	4.580,00	4.010,00	850,00	850,00	50,00	850,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
15	Grădinița Mănăstur	5.030,00	4.830,00	4.220,00	980,00	980,00		890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
16	Grigorescu	4.910,00	4.710,00	4.130,00	980,00	980,00	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
17	Gruia	4.910,00	4.710,00	4.130,00	920,00	920,00		890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
18	Gruia Vest	4.420,00	4.260,00	3.730,00	400,00	300,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	90,00	160,00							
19	Iris	4.370,00	4.200,00	3.670,00	460,00	310,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	90,00	160,00							
20	Intre Lacuri	4.640,00	4.470,00	3.910,00	690,00	520,00	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00							
21	Măgura - Valea Chintăului	3.830,00	3.670,00	3.220,00	190,00	90,00	50,00	620,00	1.600,00	3.920,00	4.300,00	840,00	920,00	80,00	140,00							
22	Mănăstur	4.590,00	4.400,00	3.860,00	650,00	480,00		810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00							
23	Mănăstur Nord	4.420,00	4.260,00	3.730,00	760,00	760,00		760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	90,00	160,00							
24	Mănăstur Sud	4.760,00	4.580,00	4.010,00	650,00	480,00	50,00	850,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
25	Măști	4.760,00	4.580,00	4.010,00	760,00	760,00		850,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
26	Măști Central	5.130,00	4.930,00	4.320,00	1.050,00	1.050,00		890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
27	Mășeni	4.260,00	4.090,00	3.590,00	370,00	190,00	50,00	710,00	1.840,00	4.230,00	4.650,00	840,00	920,00	90,00	150,00							
28	Sopor	3.930,00	3.770,00	3.300,00	190,00	90,00	50,00	620,00	1.600,00	3.920,00	4.300,00	710,00	790,00	80,00	140,00							
29	Zorilor	4.860,00	4.660,00	4.080,00	690,00	690,00		850,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	840,00	920,00	100,00	180,00							
30	Zorilor Sud	4.810,00	4.620,00	4.050,00	520,00	520,00	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00							

* - a căruia locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliare și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități

Ing. Alexandru Gliga
0730.011.935, napoca.b@gmail.com, www.napocabusiness.ro



28

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr.377369 /412/ 09.08.2018

NOTĂ INTERNĂ

CĂTRE,
DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI
MANAGEMENT PROIECTE
SERVICIUL DE ADMINISTRARE BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI

Prin prezenta vă comunicăm valoarea de amortizare anuală/lunară pentru echipamentele și dotările solicitate din incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni, zonele Parc aventură respectiv Parc paintball, conform anexei.

DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN



ȘEF SERVICIU
DORINA PETRICE



Întocmit,
Consilier: Monica Mariș



30

Valoarea de amortizare anuală/lunară a echipamentelor și dotărilor din incinta
Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni, zonele *Parc aventură* și *Parc paintball*

Mijloace fixe									
Nr. crt.	Denumire	Număr bucăți	Preț unitar	Valoare totală	Data amortizării complete	Amortizare anuală/buc	Amortizare lunară/buc	Amortizare 5 ani/ buc	
1	Protecție împrejmuire teren paintball 300m	1	6.597,84 lei	6.597,84 lei	Martie 2030	549,72 lei	45,81 lei	2.748,60 lei	
2	Echipament parc aventură	5	7.846,08 lei	39.230,40 lei	Martie 2030	653,76 lei	54,48 lei	3.268,80 lei	
3	Set complet echipament protecție 10 pers. (copii)	2	12.957,92 lei	25.915,84 lei	Martie 2030	1.079,76 lei	89,98 lei	5.398,80 lei	
4	Set complet echipament paintball 10 jucători	2	12.482,40 lei	24.964,80 lei	Martie 2030	1.040,16 lei	86,68 lei	5.200,80 lei	

Nr. crt.	Denumire	Număr bucăți	Preț unitar	Valoare totală	Sumă de recuperat anuală	Sumă de recuperat lunară
1	Obstacole și ținte paintball	25	832,16 lei	20.804,00 lei	4.160,80 lei	346,73 lei

ȘEF SERVICIU

DOMINA PETAIȘTE

[Signature]

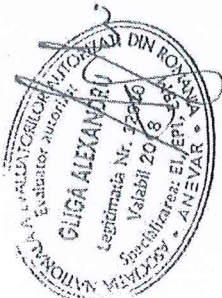
31

**FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA**
Actualizat la: *decembrie 2018*

CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	LOCALITAȚIA	VALORI											
		Termin intravilan		Ap. Su (mp) 40-70	Ap. Su (mp) >70	Construcție - casă (femii, chirpici)	Construcție - casă (plătră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / spații administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură beton armat, cărămidă, bca)	Aneexe (femii, tabii)	Aneexe (plătră, cărămidă, bca, beton)	Aneexe amenajări
		Suprafața până la 500 mp	Fără utilități în apropiere *										
1	Andrei Mureșanu	5.800,00	1.610,00	5.570,00	1.610,00	960,00	2.530,00	5.270,00	5.790,00	950,00	110,00	200,00	5,00
2	Baciu	4.020,00	220,00	3.860,00	130,00	680,00	1.820,00	4.280,00	4.700,00	870,00	810,00	140,00	5,00
3	Becaș	4.890,00	260,00	4.630,00	190,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	730,00	90,00	160,00	5,00
4	Becaș Borhanci	4.850,00	260,00	4.590,00	190,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	730,00	90,00	160,00	5,00
5	Borhanci	4.890,00	260,00	4.630,00	190,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	730,00	90,00	160,00	5,00
6	Bulgaria	5.010,00	520,00	4.490,00	350,00	830,00	2.160,00	4.790,00	5.250,00	950,00	100,00	160,00	5,00
7	Bimă Zău	5.500,00	800,00	5.280,00	800,00	880,00	2.300,00	4.940,00	5.420,00	100,00	100,00	190,00	5,00
8	Centru	5.800,00	1.750,00	5.570,00	1.750,00	960,00	2.530,00	5.270,00	5.790,00	950,00	110,00	200,00	5,00
9	Colina	4.950,00	470,00	4.850,00	350,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	870,00	90,00	160,00	5,00
10	Dâmbu Rotund	4.890,00	530,00	4.690,00	370,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	870,00	90,00	160,00	5,00
11	Dâmbu Rotund/Lombului	4.590,00	360,00	4.410,00	260,00	730,00	1.930,00	4.440,00	4.880,00	870,00	90,00	160,00	5,00
12	Făget	4.220,00	210,00	4.140,00	100,00	600,00	1.550,00	3.950,00	4.340,00	730,00	80,00	130,00	5,00
13	Gheorgheni	5.500,00	1.030,00	5.280,00	1.030,00	920,00	2.420,00	5.110,00	5.610,00	100,00	100,00	190,00	5,00
14	Gheorgheni Est	5.330,00	950,00	5.120,00	950,00	880,00	2.300,00	4.940,00	5.420,00	950,00	100,00	190,00	5,00
15	Grădiniște Mănăștur	5.630,00	1.100,00	5.410,00	1.100,00	920,00	2.420,00	5.110,00	5.610,00	100,00	100,00	190,00	5,00
16	Grigorescu	5.500,00	1.100,00	5.280,00	1.100,00	920,00	2.420,00	5.110,00	5.610,00	100,00	100,00	190,00	5,00
17	Grăia	5.500,00	1.030,00	5.280,00	1.030,00	920,00	2.420,00	5.110,00	5.610,00	100,00	100,00	190,00	5,00
18	Grăia Vest	4.950,00	450,00	4.750,00	340,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	870,00	90,00	160,00	5,00
19	Iris	4.890,00	520,00	4.690,00	350,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	870,00	90,00	160,00	5,00
20	Intre Lacuri	5.200,00	770,00	5.090,00	580,00	830,00	2.160,00	4.790,00	5.250,00	950,00	100,00	160,00	5,00
21	Măgura - Valca Chintăului	4.290,00	210,00	4.120,00	100,00	640,00	1.680,00	4.120,00	4.520,00	870,00	80,00	140,00	5,00
22	Mănăștur	5.140,00	730,00	4.940,00	540,00	830,00	2.160,00	4.790,00	5.250,00	950,00	100,00	160,00	5,00
23	Mănăștur Nord	4.950,00	350,00	4.750,00	250,00	780,00	2.050,00	4.610,00	5.070,00	870,00	90,00	160,00	5,00
24	Mănăștur Sud	5.330,00	730,00	5.120,00	540,00	880,00	2.300,00	4.940,00	5.420,00	950,00	100,00	190,00	5,00
25	Mărășei	5.330,00	850,00	5.120,00	850,00	880,00	2.300,00	4.940,00	5.420,00	950,00	100,00	190,00	5,00
26	Semicentral	5.750,00	1.180,00	5.530,00	1.180,00	920,00	2.420,00	5.110,00	5.610,00	100,00	100,00	190,00	5,00
27	Someseni	4.770,00	400,00	4.580,00	210,00	730,00	1.930,00	4.440,00	4.880,00	870,00	90,00	150,00	5,00
28	Sopor	5.400,00	250,00	5.180,00	120,00	640,00	1.680,00	4.120,00	4.520,00	870,00	80,00	140,00	5,00
29	Zonilor	5.440,00	770,00	5.220,00	580,00	880,00	2.300,00	4.940,00	5.420,00	950,00	100,00	190,00	5,00
30	Zonilor Sud	5.390,00	580,00	5.170,00	580,00	830,00	2.160,00	4.790,00	5.250,00	950,00	100,00	160,00	5,00

* - a cărui localitate este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibil la orice tip de utilități



Ing. Alexandru Gliga

0730.011.935, napoca.b@gmail.com, www.napocabusiness.ro

32

17