

**H O T A R A R E A   NR. 99**  
**din 5 septembrie 2003**

**privind aprobarea dosarului de prezentare a imobilului  
si a documentatiei pentru desfășurarea și organizarea licitației publice de  
vânzare a cotei de 68,75% (ap. 2) din constructia situata în Cluj-Napoca str.  
Cuza Vodă nr. 1, precum și a caietului de sarcini  
pentru concesionarea terenului aferent construcției**

Consiliul Județean Cluj;

In vederea aprobarii dosarului de prezentare a imobilului și a documentatiei pentru desfășurarea și organizarea licitației publice de vânzare a cotei de 68,75% (ap.2) din constructia situata în Cluj-Napoca str. Cuza Vodă nr. 1, precum și a caietului de sarcini pentru concesionarea terenului aferent construcției,

Tinand cont de prevederile:

- art. 10, 104 alin. 1 lit. f), g), art. 125 din Legea 215/2001,
- art. 5, 9 alin. 4 din Legea nr. 189/1998 privind finantele publice locale
- art. 5, 7, 8 din Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Ordin nr. 424/2001 al ministrului agriculturii, alimentatiei și padurilor pentru aprobarea Normelor privind vânzarea de active prinlicitație cu strigare sau prin licitație cu plic inchis
- H.G. nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile și completarile ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii,
- H.G. 1224/2001 pentru punerea în aplicare a dispozitiilor art. 4 alin. 3 din O.U.G. nr. 106/2001 pentru finalizarea procesului de privatizare a Bancii Agricole SA
- Hotărârea Consiliului Județean nr. 69/2003 privind trecerea cotei de proprietate din imobilul situat în Cluj-Napoca str. Cuza-Vodă nr. 1 din

proprietatea publica a judetului Cluj în proprietatea privata a acestuia și vânzarea cotei parti din dreptul de proprietate detinute

Fiind indeplinite cerintele art. 116 alin 1 lit. b, art. 110 coroborat cu dispozitiile art. 45 din Legea nr. 215/2001

In temeiul drepturilor conferite prin art. 109 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001

### **h o t ă r ă ș t e:**

**Art. 1** Se aproba dosarul de prezentare a imobilului situat în Cluj-Napoca str. Cuza Vodă nr. 1 și documentația pentru organizarea și desfășurarea licitației publice conform *anexei 1* care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Licitația publica se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare cu adjudecare la cel mai mare preț oferit. Comisia de licitație va negocia termenele pentru plata prețului, conform prevederilor cuprinse în dosarul de prezentare a imobilului.

**Art. 3.** Se aproba suma de 350 \$ /mp Au ca preț de pornire a licitației publice, cu TVA inclus.

**Art. 4.** Se aproba garanția de participare la licitație în quantum de 95.000 \$, taxa de participare la licitație în quantum de 50.000.000 lei și contravaloarea dosarului de prezentare a imobilului de 50.000.000 lei

**Art. 5.** Se aproba pasul de licitație în urcare de 5, 71% din prețul de pornire al licitației, respectiv 20\$/mp.

**Art. 6.** Se aproba componenta Comisiei de licitație pentru vânzarea construcției și pentru concesionarea terenului, precum și a Comisiei de soluționare a contestațiilor, conform *anexei 2* care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art. 7.** Se aproba contractul de vânzare cumpărare a construcției.

**Art. 8.** Se aproba concesionarea terenului în suprafața de 784 mp aferent construcției, studiul de oportunitate și caietul de sarcini, în condițiile de preț practicate de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca la terenuri concesionate, conform anexei nr.3 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art. 9.** Cu punerea în executare și ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Comisia de licitație.

**PRESEDINTE,**  
**Gratian Serban**

**Contrasemnează:**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Mariuca Pop**

ROMANA  
JUDETUL CLUJ  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**Anexa nr. 1 la  
Hotararea nr. 99/2003**

**DOSAR DE PREZENTARE  
A COTEI DE 68,75% DIN IMOBILUL SITUAT  
IN STR. CUZA VODA NR. 1, CLUJ-NAPOCA**

## BORDEROU

- I.   Prezentarea generala a imobilului
- II.   Instructiuni pentru ofertanti
- III.  Regulamentul pentru desfasurarea si organizarea licitatiei
- IV.  Formulare
- V.   Caiet de sarcini pentru concesionare teren

## I. PREZENTAREA GENERALA A IMOBILULUI

### 1) Date generale despre imobil :

Imobilul este situat in centrul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Cuza Voda nr. 1, artera ce face legatura intre P-ta Mihai Viteazau si P-ta Avram Iancu. In zona clădirii sunt concentrate spatii comerciale, administrative si rezidentiale.

Accesul auto si pietonal se poate face atat din str. Cuza Voda cat si din strazile ce incadreaza proprietatea.

Utilitatile care deservesc cladirea imobilul sunt cele uzuale apa, canalizare, energie electrica, gaz metan, cu posibilitati de racordare telefonie si televiziune prin cablu.

Imobilul a fost executat pana la stadiul existent, in baza autorizatiei de construire nr. 432 din 22.05.1995 eliberata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Structura de rezistenta a clădirii este alcatuita din fundatii, cadre si plansee de beton, pereti interiori si compartimentari din caramida, rigisps si BCA si tamplarie exterioara metalica. Acoperisul clădirii este tip terasa necirculabila.

Constructia este edificata pe un teren in suprafata de 1037 mp.

Cladirea are o suprafata totala utila de **4341,10 mp** care este dispusa pe nivele dupa cum urmeaza:

<u>Nivel</u>	<u>Suprafata utila ( mp )</u>
Subsol	766,40
Parter	568,50
Mezanin	748,10
Etajul I	724,80
Etajul II	311,70
Etajul III	388,60
Etajul IV	380,90
Etajul V	385,70
Etajul IV - tehnic	67,40

Din suprafata totala a imobilului , Consiliului Județean Cluj ii revine cota de 68,75% respectiv o suprafata utila de **2729 mp** repartizata astfel:

Nivel	Suprafata utila ( mp)
Subsol	260,10
Parter	229,60
Mezanin	374,40
Etajul I	330,60
Etajul II	311,70
Etajul III	388,60
Etajul IV	380,90
Etajul V	385,70
Etajul VI - tehnic	67,40

## 2) Date privind partile indivize comune si structura functionala a imobilului

In baza contractului de partaj voluntar incheiat intre Raiffeisen Bank S.A. Sucursala Cluj si Consiliul Județean Cluj si a documentatiei tehnice de dezmembrare a imobilului aferent, se evidentiaza urmatoarele parti indivize comune:

Nivel	Suprafata utila ( mp )
Subsol (rampe si garaj)	436,10
Parter (rampe si scari exterioare)	345,50
Mezanin	-
Etajul I	-
Etajul II (terasa peste etajul I)	401,0
Etajul III	-
Etajul IV	-
Etajul V	-
Etajul VI-tehnic(terasa peste etj.V)	407,9
<b>Total parti indivize comune</b>	<b>1.590,50 mp</b>

Din suprafata totala a partilor indivize comune, Consiliului Județean Cluj ii revine cota de 68,75% respectiv o suprafata de **1093 mp**.

Suprafata totala de **3828,00 mp** (2729mp + 1093mp) aferenta Consiliului Județean Cluj prezinta urmatoarea structura functionala:

Nivel	Acces	Componenta	Observatii
Subsol	- scara secundara - scara principala - rampa acces auto	• 1 scara de acces individuala (secundara) • 9 incaperi delimitate pentru utilitati si intretinere • culoar de acces	-scara de acces, garaj, depozite, rampa acces sin parte indiviza
Parter	- scara secundara -scara principala - rampa frontala pietonala - rampa si platforma auto - acces lift	• 2 scari de acces individuale si casa liftului -acces • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferita • o incapere secundara independenta - administrativ	- rampa acces auto si rampa de acces pietonal in parte indiviza - delimitare intre beneficiarii imobilului.
Mezanin	- scara secundara -	• 1 scara acces individuala	- fara acces lift - delimitare

	fara scara principala - fara acces lift - blocat/blindat	(secundara) • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferinta • o incapere secundara independenta - administrativ	intre beneficiarii imobilului
Etajul I	- scara secundara - fara scara principala - fara acces lift	• 1 scara acces individuala (secundara) • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferinta • o incapere secundara independenta - administrativ	- fara acces lift - delimitare intre beneficiarii imobilului
Etajul II	- scara secundara - scara principala - acces lift	• 2 scari acces individuala si casa liftului -acces direct • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferinta • o incapere secundara independenta - administrativ	- integral proprietate a C.J.Cluj - terasa peste etajul I parte indiviza
Etajul III	- scara secundara - scara principala - acces lift	• 2 scari acces individuala si casa liftului -acces direct • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferinta • o incapere secundara independenta - administrativ	- integral proprietate a C.J.Cluj .
Etajul IV	- scara secundara - scara principala - acces lift	• 2 scari acces individuala si casa liftului -acces direct • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferinta • o incapere secundara independenta - administrativ	- integral proprietate a C.J.Cluj .
Etajul V	- scara secundara -scara principala - acces lift	• 2 scari acces individuala si casa liftului -acces direct • birouri cu posibilitati de compartimentare dupa preferinta • o incapere secundara independenta - administrativ	- integral proprietate a C.J.Cluj .
Etajul VI	- scara secundara - scara principala - acces lift-casa troliu	• 1 incapere secundara independenta - administrativ • etaj tehnic	- terasa peste etajul V, parte indiviza

Terenul aferent Consiliului Județean Cluj este in suprafata de 784 mp.

### 3) Descrierea amenajarilor si constructiilor

Constructia prezinta urmatorul stadiu fizic:

Nivel	Stadiul fizic
Subsol	La nivel de structura, executate compartimentarile interioare, tamplaria exterioara montata partial.
Parter	La nivel de structura ( cea secundara ).
Mezanin	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara mai putin pe casa scarilor ( cea secundara ).
Etajul I	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara mai putin pe casa scarilor ( cea secundara ).

Etajul II	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara mai putin pe casa scarilor ( cea secundara ) .
Etajul III	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara mai putin pe casa scarilor ( cea secundara ) .
Etajul IV	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara mai putin pe casa scarilor ( cea secundara ) si sunt executate compartimentari usoare din gips carton .
Etajul V	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara mai putin pe casa scarilor si Executate compartimentari usoare din gips carton .
Etajul VI	La nivel de structura de rezistenta, montata tamplaria exterioara. scarilor.

#### **4) Situatia juridica a imobilului**

Prin H.G.R. nr. 1224/2001 pentru punerea in aplicare a O.U.G. nr. 106/2001 privind finalizarea procesului de privatizare a Bancii Agricole S.A., s-a aprobat trecerea din proprietatea publica a statului in proprietatea publica a judetului Cluj a spatiului amplasat in imobilul sediu banca de la adresa de mai sus, in cota de 68,75% din constructie, reprezentand 2729 mp din suprafata utila si cu o suprafata de teren aferent de 784 mp. Ulterior prin Hotararea Consiliului Județean Cluj nr. 69 din 09.05.2003 cladirea si terenul au fost trecute in proprietatea privata a Judetului Cluj.

In baza documentatiei de dezmembrare si a contractului de partaj voluntar incheiat intre Raiffeisen Bank S.A. Sucursala Cluj (succesoarea Bancii Agricole) si Consiliul Județean Cluj, autentificat de Biroul Notarului Public Marilena Lupea sub nr. 3513 din 23 decembrie 2002, s-au efectuat delimitari in conditii de functionalitate optima si avantajoasa pentru fiecare parte, prin formarea a doua apartamente: ap. 1 - Raiffeisen Bank SA si ap.2 - Consiliul Județean Cluj.

Conform contractului de partaj voluntar, Consiliului Județean Cluj ii revine o suprafata de 1093 mp din totalul partilor indivize comune.

Terenul pe care este amplasata constructia are urmatoarea situatie juridica:

- suprafata de 784 mp din totalul de 1037 mp, este proprietatea privata extratabulara a Judetului Cluj cu titlu de lege (H.G. nr.1224/2001).
- suprafata de 253 mp din totalul de 1037 mp, este in continuare proprietatea Statului Roman in administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, concesiionat pe o durata de 99 de ani in favoarea RAIFFEISEN BANK S.A. - Sucursala Cluj.

Terenul se va concesiona in conditiile de pret practicate de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la terenuri concesionate, conform prevederilor caietului de sarcini.

#### **5) Vizitarea amplasamentului**



Ofertantului i se recomanda sa viziteze si sa examineze imobilul si imprejuririle acestuia in vederea obtinerii pentru el insusi, pe proprie raspundere, toate informatiile necesare pentru elaborarea ofertei si incheierea contractului. Vizitarea amplasamentului se poate efectua zilnic timp de 10 zile lucratoare de la data aparitiei anuntului.

Date suplimentare se pot obtine la telefonul 0264 / 59.42.62 persoana de contact

## **II. INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI**

Vanzarea cotei de 68,75% din imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Cuza Voda nr.1, se face prin licitatie publica deschisa competitiva, cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare pret obtinut pe piata si cu plata pretului la termenele negociate cu Comisia de licitatie.

### **I. CRITERIILE DE CALIFICARE**

In calitate de participanti la licitatie au dreptul de a depune oferte toate persoanele interesate in numar nelimitat (persoane fizice sau juridice romane sau straine, comercianti persoane fizice sau asociatii familiale) cu conditia depunerii documentelor de participare la licitatie prevazute in prezentele instructiuni si sa nu se afle in una din urmatoarele situatii:

a) stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor către stat, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat;

d) furnizează informații false în documentele prezentate;

e) a comis o gravă greșeală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de vanzare cumparare, în măsura în care vanzatorul poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens.

Ofertanții depun la sediul R.A.A.D.P.P. al Judetului Cluj (organizatorului licitației), cu cel puțin o ora înainte de începerea licitației, următoarele documente în original sau in copie legalizata:

a) dovada achitării taxei de participare la licitație;

b) dovada consemnării la dispoziția vânzătorului a garanției de participare de 10% din prețul de pornire a licitației. Modalitățile de plată a garanției de participare sunt: virament prin ordin de plată în contul RAADPP Cluj, 264100184795 deschis la banca ABN AMRO BANK ROMANIA, Sucursala Cluj sau filă cec.

c) actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație;

d) dovada achitării obligațiilor fiscale - certificatul fiscal;

e) documentele specifice, în funcție de încadrarea juridică a ofertanților (documente care certifica identitatea și calitatea ofertantului):

1.) pentru persoanele juridice române:

(i) copii de pe certificatul de înmatriculare la oficiul registrului comerțului, de pe actele constitutive, actele aditionale și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o societate bancară română sau de o filială a unei bănci străine în România;

(ii) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă sau de o filială a unei bănci străine în România;

(iii) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către toți creditorii bugetari, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;

(iv) declarație pe propria răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment;

(v) rapoarte de activitate sau situații financiare pentru ultimul exercițiu financiar

2) pentru persoanele juridice străine:

(i) actul de înmatriculare a societății comerciale străine, tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;

(ii) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină sau de o filială a unei bănci străine în România;

(iii) declarație pe propria răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment;

3) pentru comercianți, persoane fizice sau asociații familiale: copie de pe actul de identitate și de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, precum și de pe certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;

4) pentru persoanele fizice române: copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere și adeverință de la administrația financiară privind plata debitelor;

5) pentru persoanele fizice străine: copie de pe pașaport (legalizată) și certificatul de cazier sau un document similar, care să ateste că nu au fost condamnate pentru săvârșirea unor infracțiuni similare celor prevăzute pentru persoanele fizice române;

6) dovada achitării contravalorii dosarului de prezentare a imobilului pentru care participă la licitație.

7) scrisoarea de transmitere a documentelor de participare la licitație semnată de ofertant .

Lipsa, depunerea incompleta sau prezentarea neconforma a documentelor mentionate mai sus atrage eliminarea de la licitatie a potentialilor cumparatori .

## **2. MODUL DE INTOCMIRE SI PREZENTARE A DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE**

Documentele vor fi depuse la sediul R.A.A.D.P.P. Cluj, pana la data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_.

Documentele de calificare vor fi introduse intr-un plic. Pe plic se va lipi eticheta anexata.

Ofertele primite si inregistrate de catre organizatorul licitatiei dupa termenul limita de depunere a ofertelor prevazut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

Organizatorul licitatiei va refuza primirea plicurilor nesigilate, deteriorate sau desfacute, indiferent din vina cui s-a produs aceasta sau de motivatie. Documentele de participare la licitatie, numai daca sunt intacte si sigilate se pastreaza sub cheie pana la data si ora deschiderii licitatiei.

Plicul va fi insotit de scrisoarea de transmitere a documentelor de participare la licitatie semnata de ofertant, fara corecturi, stersaturi, sublinieri sau ingrosari si dovada virarii garantiei de participare la licitatie (ordin de plata vizat de banca).

Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de licitatie la data si ora fixata pentru deschiderea licitatiei.

Ofertantul poarta toata raspunderea pentru autenticitatea datelor puse la dispozitia comisiei de licitatie.

## **3. MODUL DE DESFASURARE A LICITATIEI**

Vânzarea imobilului se efectuează prin licitație publică cu strigare, cu pas de licitație în urcare, la care pot participa un număr nelimitat de persoane.

Ședința de licitație are loc în ziua și la ora indicate în anunțul de vânzare, dacă sunt prezenți cel puțin 2 ofertanți.

Dacă nu se îndeplinește această condiție, ședința de licitație se va relua după 7 zile lucrătoare, încheindu-se un proces-verbal de constatare.

## **4. PRECIZARI PRIVIND CALENDARUL DESFASURARII LICITATIEI**

Termenul limita de depunere a documentelor de participare este la data de 06.09.2003 ora 10 la sediul organizatorului licitatie R.A.A.D.P.P. Cluj.

Data deschiderii licitatiei este data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ la sediul organizatorului licitatiei .

### **III. REGULAMENT PENTRU ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI**

In vederea intocmirii acestui regulament s-a utilizat urmatoarele acte legislative:

- H.G.nr.841/1995 privind procedurile de transmitere fara plata si de valorificare a bunurilor apartinand institutiilor publice, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordin nr.424/2001 al ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor pentru aprobarea Normelor privind vanzarea de active prin licitatie cu strigare sau prin licitatie cu plic inchis
- OUG nr.60/2001 privind achizitiile publice
- H.G. nr.577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr.137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii.

#### **1) Anuntul de vanzare**

Vânzătorul este obligat să publice anunțul de vânzare pentru activele respective, într-un

cotidian central de mare tiraj și într-un cotidian local. În situația în care se urmărește atragerea ofertanților străini și prețul de ofertă este mai mare de 500.000 mii lei, publicarea anunțului se poate face și într-un cotidian de circulație internațională sau într-o publicație de specialitate ori prin sistem electronic Internet sau Reuters.

## **2) Locul si data licitatiei**

Termenul stabilit pentru ținerea licitației este de 15 zile lucrătoare de la data apariției anunțului de vânzare prevăzut la alin. (1).

La sediul Consiliului Județean Cluj, precum și la locul situării imobilului se afișează zilele și orele la care imobilul poate fi văzut de către cei interesați să participe la licitație, scop în care, la sediul acestuia (organizatorul licitației), se va afla dosarul cu elementele ofertei pentru a putea fi consultat, începând cu ziua publicării.

Vânzătorul este obligat să pună la dispoziție celor care solicită, contra cost, începând cu data apariției anunțului de vânzare, dosarul de prezentare a imobilului.

## **3) Comisia de organizare a licitație**

Prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 99 din 05.09.2003 s-a constituit comisia pentru organizarea și conducerea licitației, pentru concesionarea terenului precum și Comisia de soluționare a contestatiilor, privind vânzarea cotei de 68,75% din imobilul situat în str. Cuza Voda nr. 1, Cluj-Napoca.

Comisia de licitație prevăzută la alin. (1) răspunde de respectarea procedurii desfășurării licitației în conformitate cu prezentele norme, precum și de activitatea de examinare a dosarelor de prezentare a activelor de evaluare a ofertelor și de declarare a adjudecatarului licitației.

Comisia de licitație verifică, în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate. Comisia de licitație verifică și analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație, și o va afișa la locul desfășurării licitației.

Membrii Consiliului Județean, membrii comisiei de licitație, rudele sau afinii lor până la gradul al patrulea inclusiv ori soții acestora nu au dreptul să participe, direct sau indirect, la licitație în calitate de ofertant.

## **4) Modul de desfasurare a licitatiei**

Vânzarea imobilului cu plata integrală se efectuează prin licitație publică cu strigare, cu pas de licitație în urcare, adjudecare la cel mai bun pret obținut.

Ofertanții depun la sediul vânzătorului, cel mai târziu cu o oră înainte de ora fixată pentru începerea licitației, documentele de participare.

Comisia de licitație analizează documentele prezentate de ofertanți și exclude de la participare persoanele care nu întrunesc condițiile cerute.

Ședința de licitație are loc în ziua și la ora indicate în anunțul de vânzare, dacă sunt prezenți cel puțin 2 ofertanți.

Dacă nu se îndeplinește această condiție, ședința de licitație se va relua după 7 zile

lucrătoare, încheindu-se un proces-verbal de constatare..

Licitația este condusă de presedintele comisiei de licitație.

La deschiderea ședinței de licitație licitatorul anunță modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare, sarcinile de care este grevat activul, prețul de pornire a licitației ( care include TVA) și pasul de licitare.

Ofertanților acceptați li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanții acceptați.

În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitanților care au drept scop perturbarea ședinței de licitație sau influențarea membrilor comisiei de licitație.

În cursul ședinței de licitație licitanții au dreptul să anunțe prin strigare și ridicarea mâinii un preț egal cu cel anunțat de licitator ori un preț mai bun decât prețul de pornire.

Licitația să țină după regula licitației competitive sau olandeze, la un preț în urcare, dacă licitanții oferă prețul anunțat, licitatorul va crește prețul din treaptă în treaptă cu un pas de licitare, în funcție de punctul de confluență dintre cerere și ofertă, până rezultă prețul curent și se adjudecă activul;

Dacă la a treia repetare a ultimei strigări nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul anunță adjudecarea imobilului licitantului care a oferit ultima sumă strigată.

După anunțarea adjudecării de către licitator comisia declară închisă ședința de licitație și procedează la întocmirea procesului-verbal.

Procesul-verbal se semnează de către comisia de licitație, de adjudecator și de ceilalți licitanți.

## **5) Contestații**

Eventualele contestații ale licitanților se pot depune la sediul vânzătorului unde s-a ținut licitația, în termen de 24 de ore la încheierea ședinței de licitație.

Contestațiile se soluționează în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii acestora, iar ofertanților li se comunică în scris, sub semnătura presedintelui, modul de soluționare a contestației.

În cazul în care contestațiile sunt întemeiate, vânzătorul anulează decizia de adjudecare, comunică hotărârea tuturor licitanților și dispune, după caz, organizarea unei noi licitații.

## **6) Garanția de participare**

Garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data adjudecării licitației, cu excepția garanției câștigătorului, care se deduce din prețul de adjudecare.

Pierderea garanției de participare intervine în următoarele cazuri:

a) revocarea ofertei finale ferme de către ofertantul castigator;  
b) refuzul de a semna contractul de vânzare-cumpărare de către castigatorul licitației  
c) în cazul desființării contractului de vânzare-cumpărare ca urmare a neplății integrale a prețului la termenul convenit.

d) în cazul în care ofertanții sunt dovediți că au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației în scopul obținerii unor prețuri mai avantajoase sau cei care perturbă în orice mod desfășurarea licitației

## **7) Contractul de vânzare- cumpărare**

Plata pretului se face pentru constructie se face la termenele stabilite prin negociere cu Comisia de licitatie.

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie într-un termen de maximum 10 zile calendaristice, calculat de la data adjudecării licitației ori de la data la care contestațiile au fost rezolvate și aduse la cunoștință ofertanților.

Contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma adjudecării licitației poate fi modificat numai cu acordul părților semnatare. Nu pot fi modificate angajamentele asumate care au condus la adjudecarea licitației.

Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu o persoană juridică străină este supus legii statului român. În cazul persoanelor fizice străine se va avea în vedere faptul că acestea nu pot cumpăra teren.

Nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare de către câștigătorul licitației, din motive imputabile acestuia, conduce la pierderea garanției de participare, la plata daunelor cauzate vânzătorului și la anularea licitației.

FORMULAR NR. 1

## **ANUNT PUBLICITAR**

Consiliul Județean Cluj prin Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Privat a Județului Cluj cu sediul în municipiul Cluj Napoca B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 108, organizează licitație publică cu strigare, pentru vânzarea cotei de 68,75 % din imobilul situat în Cluj-Napoca str. Cuza Voda nr. 1.

Dosarul de prezentare a imobilului și instrucțiunile pentru ofertanți se pot procura, contra cost, cu suma de 50.000.000 lei, exclusiv TVA de la sediul Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Privat a Județului Cluj.

Garanția de participare la licitație este de 95.000 \$, exclusiv TVA și se va vira în contul nr. 264100184795 deschis la ABN - AMRO Bank S.A.

Taxa de participare la licitație este de 50.000.000 lei exclusiv TVA și se va vira

in contul nr. 264100184795 deschis la ABN - AMRO Bank S.A.

Documentele de participare a ofertantilor vor fi depuse la sediul organizatorului licitatiei, cel tirziu pana in ziua de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_.

Licitatia va avea loc in data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ la sediul Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public si Privat a judetului Cluj.

Alte relatii suplimentare privind imobilul ce urmeaza a fi vandut, se pot obtine la telefonul 0264/59.42.62.

FORMULAR NR. 2

CANDIDATUL/OFFERTANTUL

.....  
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al  
.....  
.....,  
(denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în nici una dintre situațiile prevăzute la punctul 1 din instructiunile pentru ofertanti (criterii de calificare).

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că vanzatorul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră si resursele de care dispunem.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai vanzatorului - Consiliul Județean Cluj - cu privire la orice



aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

4. Prezenta declarație este valabilă până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Data completării .....

FORMULARUL 3

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

nr. .... din .../.../.....

### I. Părțile contractante

Între

1. **JUDETUL CLUJ**, cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 58, telefon/fax ....., cont nr. ...., deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, codul fiscal nr. ...., reprezentată legal prin președinte, Grațian Șerban denumită în continuare **vânzător**, și

....., cu sediul în ....., str. .... nr. ...., înmatriculată la oficiul registrului comerțului sub nr. J ...../....., codul fiscal nr. ...., contul nr. ...., deschis la Banca

2. .... - Sucursala ....., reprezentată legal prin ....., denumită în continuare **cumpărător**, s-a încheiat prezentul contract.

### II. Obiectul contractului

ART. 1

Vânzătorul se obligă să transmită dreptul de proprietate și să reamite, iar cumpărătorul să plătească și să preia cota de 68, 75 % din imobil situat în Cluj-Napoca, str. Cuza Voda nr.1, în suprafața de 2729 mp și 1093 mp parti indivize comune.

(2) Proprietatea se transmite de drept cumpărătorului în momentul semnării contractului, în conformitate cu [art. 1295](#) alin. 1 din Codul civil.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal anexat la prezentul contract.

### III. Prețul și modalitățile de plată

ART. 2

(1) Valoarea contractului este de ..... \$ respectiv de ..... lei (inclusiv garanția de participare), corespunzător raportului leu/\$ din data de.....calculat la cursul de referință al Bancii Naționale din data de ..... la care se adaugă TVA.

ART. 3

(2) Plata s-a făcut la data/datele ....., în contul vânzătorului nr. ...., deschis la Trezoreria Municipiului Cluj

### IV. Răspunderea contractuală

ART. 4

Pentru neexecutarea, total sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea aflată în culpă datorează daune moratorii (penalități de întârziere) și/sau daune-interese.

Subsemnatul vânzător \_judetul Cluj prin Consiliul Județean Cluj- declarăm ca imobilul care face obiectul prezentului contract nu a mai fost instrăinat prin act sub semnatura privată sau act autentic, la nici o persoană fizică sau juridică, nu este grevat cu sarcini.

Subsemnatul cumpărător cumpără imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act. Cunoșc starea acestuia așa cum a fost descris în act.

Subsemnatele părți, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, ca prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real

#### ART. 5

Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform [art. 1082](#) și [1083](#) din Codul civil, ce va fi dovedit cu acte opozabile, atât în ceea ce privește legătura, cât și influența directă și esențială dintre cazul de forță majoră și neplata datoriei, și în aceleași condiții și termen va comunica și încetarea cazului de forță majoră. Nerespectarea întocmai a acestor îndatoriri îi incumbă răspunderea pentru daunele astfel produse vânzătorului, iar respectarea lor îl exonerează de răspundere.

#### ART. 6

Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră este în întârziere.

#### ART. 7

(1) Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînlăturat, independent de voința părților, care întârzie sau care împiedică total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi o calamitate naturală, incendiu, stare de război. Greva nu va fi considerată caz de forță majoră.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare, confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României și a Municipiului București.

(3) Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

#### ART. 8

##### Pactul comisoriu

(1) În cazul în care cumpărătorul nu își execută obligațiile contractuale, contractul poate fi reziliat de plin drept cu daune-interese de către vânzător, printr-o simplă notificare, dacă în prealabil partea în culpă a fost pusă în întârziere, dar numai după trecerea unui termen de 15 zile de la scadență, potrivit [art. 8](#)

(2) Daunele-interese cuprind garanția de participare care a fost inclusă în contract și penalitățile calculate pentru fiecare zi de întârziere la suma datorată și dobânda de referință a Băncii Naționale a României, calculată la rata datorată.

### V. Modificarea contractului

#### ART. 9

Modificarea clauzelor contractuale se face de comun acord, prin act adițional.

Clauzele care se referă la îndeplinirea obiectivelor de mediu minim acceptate nu pot fi modificate.

### VI. Dispoziții finale

#### ART. 10

Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă. În caz de menținere a divergenței partea interesată se poate adresa instanțelor judecătorești.

ART. 11

Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile [Codului civil](#) și [Codului comercial](#).

ART. 12 Prezentul contract, inclusiv anexele( daca este cazul ), a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Vânzător,**  
**Cumpărător,**

JUDETUL CLUJ prin

---

PRESEDINTE FORMULARUL 4

<p><b>ETICHETA</b> Sediul organizatorului licitatiei : Regia autonoma de Administrare a Domeniului Public si Privat a Judetului Cluj <b>DOCUMENTATIE DE PARTICIPARE</b> la licitatie publica deschisa cu strigare, a cotei de 68,75% (2729 mp si 1093 mp parti indivize comune ) din imobilul situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Cuza Voda nr. 1</p>
--

FORMULARUL 5

OFERTANTUL  
.....  
(denumirea/numele)

Inregistrat la sediul organizatorului  
nr. .... / .....

**SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

Către

.....  
(denumirea organizatorului și adresa completă)

Ca urmare a anuntului publicitar din.....(ziua/luna/anul) vă transmitem alaturat documentele de participare la licitatie publica organizata de dumneavoastra :

1. Documentul ( O.P.vizat de banca ) ..... privind garanția de participare stabilita de dumneavoastră prin dosarul de prezentare a imobilului.

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conform instructiunilor .

Cu stimă,

Ofertant,

.....  
(semnătura autorizată)

Data completării .....

**FORMULARUL 6**

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....  
(denumirea/numele)

**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

Telex:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare

.....

(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:

.....

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

.....

(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor:

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (echivalent euro)
2000		
2001		
2003		
Media anuală:		

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

FORMULARUL 7

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. Părțile contractante

Între Județul Cluj prin Consiliul județean, cu sediul în Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie 1989 nr.58 reprezentat prin președinte Gratian Serban și director executiv Petru Malai în calitate de concedent, pe de o parte,

și ....., persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția

de ....., în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de .....,

la sediul concedentului (alt loc, adresă etc.) .....,

în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și al hotărârii consiliului județean de aprobare a concesiunii nr. 99 din 5.09.2003, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

## **II. Obiectul contractului de concesiune**

### **ART. 1**

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului în suprafața de 784 mp, situat în Cluj-Napoca str. Cuza-Voda nr.1, în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- organizarea și funcționarea clădirii conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr.71/2002 .

- degrevarea bugetului Consiliului Județean Cluj de cheltuielile cu finalizarea, punerea în funcțiune și exploatarea clădirii.

- atragerea la bugetul Consiliului Județean Cluj de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate, conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune.

- crearea de noi locuri de muncă .
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților

locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora .

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: .....

b) bunurile de preluare: .....

c) bunurile proprii: .....

## **III. Termenul**

### **ART. 2**

(1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data încheierii contractului de concesiune.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

## **IV. Redevența**

### **ART. 3**

Redevența este de ..... lei, plătită anual/lunar, în conformitate cu caietul de sarcini

(detalii cu privire la modul de plată).

## **V. Plata redevenței**

### **ART. 4**

Plata redevenței se face prin conturile:

contul concedentului nr. ....,

deschis la Banca .....

contul concesionarului nr. ....,

deschis la Banca .....

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la

.....

## **VI. Drepturile părților Drepturile concesionarului**

### **ART. 5**

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

### **ART. 6**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: .....

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de ..... concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## **VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini Obligațiile concesionarului**

### **ART. 7**

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor, activităților sau serviciilor publice care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile, activitățile sau serviciile

publice care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să asigure creșterea eficienței în următoarele modalități:

a) .....

b) .....

etc.

(6) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

a) bunurile aduse ca investiții (datele de identificare a acestora, datele tehnice)

.....;

b) termenele de realizare a investițiilor .....

c) investițiile care nu se amortizează pe durata concesiunii .....

d) avizele ce trebuie obținute în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special

.....;

e) standardele de calitate a activităților și serviciilor publice prestate .....

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților sau serviciilor publice (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.) .....

.....

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

(10) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de ..... lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(11) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(12) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(13) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, desfășurarea activității ori prestarea serviciului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin.

(4) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(14) Concesionarul va menține un număr de ..... angajați.

(15) Concesionarul se obligă să plătească ..... % din prima de asigurare.

(16) Alte clauze.



## Obligațiile concedentului

### ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## VII. Încetarea contractului de concesiune

### ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur .....

b) bunuri de preluare .....

c) bunuri proprii .....

## VIII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

### ART. 10

- .....

## IX. Răspunderea contractuală

### ART. 11

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de

concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## **X. Litigii**

ART. 12

(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

## **XI. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)**

ART. 13

.....

## **XII. Definiții**

ART. 14

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în ..... exemplare.

**Concedent,**  
**Concesionar,**  
.....

.....

**PRESEDINTE,**  
**Gratian Serban**

**Contrasemneaza:**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Mariuca Pop**

**R O M A N I A**  
**JUDETUL CLUJ**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**Anexa nr. 2**  
**la hotărârea nr. 99/2003**

**1. Comisia de licitație pentru vânzarea cotei de 68,75 % din construcția (ap. 2) situata în Cluj-Napoca, str. Cuza Vodă nr. 1 și pentru concesiunea terenului aferent construcției**

- președinte - Liviu Medrea- vicepreședinte Consiliul Județean Cluj
- membri
  - Radu Spânu - director executiv D.G.
  - Petru Mălai - director executiv D.G.E
  - Emil Pop - consilier CJC
  - Ioan Rus - director R.A.A.D.P.P. al Județului Cluj
  - Mihai Costin - director general D.G.F.P. a Județului Cluj

Secretariatul Comisiei va fi asigurat de către RAADPP Cluj

**2. Comisia de soluționare a contestațiilor:**

- președinte - Grațian Serban- președintele Consiliului Județean Cluj
- membri
  - Măriuca Pop- secretarul general al Județului Cluj
  - Sabina Chira- direct. executiv adjunct CJC
  - Titus Olteanu- consilier CJC

**PRESEDINTE,  
Gratian Serban**

**Contrasemneaza:  
SECRETAR GENERAL,  
Mariuca Pop**

**Anexa nr. 3 la  
Hotararea nr. 99/2003**

## **V.CAIET DE SARCINI**

privind concesionarea unui teren in suprafata de 784 mp,  
aferent cotei de 68,75 % din cladirea amplasata pe str. Cuza Voda nr. 1,  
Cluj-Napoca

## **CUPRINSUL CAIETULUI DE SARCINI**

1. OBIECTUL CONCESIUNII
2. CONDITIILE DE EXPLOATARE ALE CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC
3. INVESTITIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SA LE REALIZEZE
4. GARANTII
5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE
6. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI
7. SUBCONCESIONAREA SI INCHIRIEREA
8. DURATA CONCESIUNII
9. REDEVENTA
10. CONDITII DE INCETARE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE
11. FORMA DE CONTROL SI DE MONITORIZARE CERUTA DE CONCEDENT
12. ALTE CONDITII

## **1. OBIECTUL CONCESIUNII**

Concesionarea unui teren in suprafata de 784 mp aferent cotei de 68,75 % din cladirea situata in municipiul Cluj-Napoca, str. Cuza Voda nr. 1, Cluj-Napoca .

## **2. CONDITIILE DE EXPLOATARE SI OBIECTIVELE CONCESIUNII**

### **2.1. CONDITIILE DE EXPLOATARE**

Concesionarul va finaliza executia cotei de 68,75% din constructia amplasata in municipiul Cluj-Napoca, str. Cuza Voda nr.1. Executia clădirii se va realiza pe baza unui studiu de fezabilitate care trebuie sa obtina avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul C.J.Cluj

Concesionarul va asigura pe proprie cheltuiala, executia lucrarilor pentru finalizarea investitiei.

Concesionarul va prezenta un grafic de executie a investitiei si un plan cu propunerile de utilizare si exploatare a clădirii .

Concesionarul va intocmi, completa si pastra cartea tehnica a constructiei pe perioada concesiunii. La terminarea perioadei de concesionare, concesionarul va comanda o expertiza tehnica de calitate a clădirii, pe care o va preda condentului impreuna cu cartea tehnica a constructiei.

Concesionarul are obligatia de a demola organizarea de santier si de a reface terenul natural afectat de lucrari, exceptand cazul in care concedentul isi exprima intentia de a achizitiona unele obiecte de constructie, sub forma de bunuri de preluare.

### **2.2. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI**

- organizarea si funcționarea clădirii conform prevederilor Ordonantei Guvernului nr.71/2002 .
- degrevarea bugetului Consiliului Județean Cluj de cheltuielile cu finalizarea, punerea in funcțiune si exploatarea clădirii .
- atragerea la bugetul Consiliului Județean Cluj de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii optime de specialitate, conform redevenței prevazute in contractul de concesiune.
- crearea de noi locuri de munca .

- atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora .

### **3. INVESTITIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SA LE REALIZEZE**

Pentru indeplinirea obiectului concesiunii, concesionarul va prelua sarcina realizarii urmatoarelor lucrari de investitii :

- elaborare S.F.
- elaborarea proiectului si documentatiilor pentru obtinerea avizelor, acordurilor si autorizatiilor
- obtinerea avizelor si autorizatiilor
- executia lucrarilor de finalizare a constructiei

### **4. GARANTII**

Concesionarul are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, o suma reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate.

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

### **5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE**

În derularea prezentului contract, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunuri de retur** - bunurile care, la expirarea contractului de concesiune, revin de drept Consiliului Județean, gratuit și libere de orice sarcini. Sunt bunuri de retur cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, fiind incluse, prin hotărâre a Consiliului Local, în domeniul public de interes local. Pentru bunurile incluse în domeniul public de interes local, existente la data perfectării prezentului contract, inventarul complet al acestora, libere de orice sarcini, va face obiectul unui proces-verbal de predare-primire încheiat de către concesionar cu reprezentantul Consiliului Local; în același timp, Consiliile Locale vor pune la dispoziția concesionarilor și actele pe care le dețin, în copie, prevăzute de reglementările legale, inclusiv cele privind protecția mediului, legate de bunurile inventariate;

b) **bunuri de preluare** - bunurile care, conform ofertei adjudecate, pot reveni concedentului, la expirarea contractului de concesiune, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în baza unui contract de vânzare-cumpărare perfectat în acest sens. Sunt bunuri de preluare cele care au fost în proprietatea concesionarului, fiind utilizate de

către acesta pe durata contractului. Inventarul bunurilor de preluare este prevăzut în anexa nr. 1 la prezentul contract;

c) **bunuri proprii** - bunurile care, conform ofertei adjudecate, rămân, la expirarea contractului de concesiune, în proprietatea concesionarului. Din această categorie sunt exceptate bunurile prevăzute la lit. b).

În contractul de concesiune se va menționa repartitia acestor bunuri la încetarea, din orice cauza, a concesiunii.

## **6. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI**

Responsabilitatile privind protecția mediului revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, inclusiv refacerea cadrului natural după executia lucrărilor de orice fel (investitia, organizare de santier, interventie, exploatare etc.)

În executia lucrărilor de investitii, concesionarul va utiliza echipamente și tehnologii nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru desfasurarea activitatilor precum și pentru asezarile umane.

Pe perioada executiei lucrărilor și după terminarea acestora, concesionarul are obligatia să nu afecteze în nici un fel alte suprafețe de teren, în afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligatia de a obține și a respecta, pe cheltuiala proprie, toate acordurile și avizele impuse de legislatia privind protecția mediului .

## **7. SUBCONCESIONAREA SI INCHIRIEREA**

Sunt interzise subconcesionarea și inchirierea bunurilor concesionate.

## **8. DURATA CONCESIUNII**

Concesiunea va avea durata de 49 ani.

## **9. REDEVENTA**

Redeventa va fi de cel puțin \_\_\_\_\_ \$/mp/luna . Obligatia de plata a redevenței începe la data semnării contractului de concesiune. Plata cu intarziere a redevenței conduce la aplicarea de dobanzi penalitati și penalitati de intarziere.

Se considera intarziere la plata redevenței depășirea termenului scadent.

În cazul depășirii cu 30 de zile a scadentei de plata, redeventa și penalitatile aferente se



pot incasa din garantia constituita, cu instiintarea prealabila a concesionarului in acest sens.

Neplata redevenței timp de 3 luni consecutiv conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecintele ce decurg din aceasta, asa cum se prevede in caietul de sarcini.

## **10. CONDITII DE INCETARE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE**

Incetarea contractului de concesiune se va face conform Legii nr. 219 /1998 si a normelor metodologice de aplicare.

## **11. FORMA DE CONTROL SI DE MONITORIZARE CERUTA DE CONCEDENT**

Pe durata contractului de concesiune concedentul are dreptul sa verifice respectarea obligatiilor asumate de concesionar. Astfel, concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea investitiei.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contract.

## **12. ALTE CONDITII**

Concesionarul, pentru indeplinirea obligatiilor prevazute in contractul de concesiune, trebuie sa detina toate acordurile, avizele, autorizatiile si licentele prevazute de legislatia in vigoare si sa achite contravaloarea tarifelor aferente acestora .

Concesionarul va asigura executarea lucrarilor de investitii in conformitate cu proiectele avizate, cu respectarea legislatiei si reglementarilor tehnice in vigoare.

Concesionarul este obligat sa asigure personal calificat si in numar suficient pentru realizarea obligatiilor ce ii revin prin contractul de concesiune conform reglementarilor, standardelor de performanta conditiilor de valabilitate ale autorizatiilor in vigoare. In cazul in care concesionarul contracteaza anumite lucrari cu alti agenti economici acestia trebuie sa detina autorizatiile necesare desfasurarii acestor lucrari.

Concesionarul are obligatia de a depune la dispozitia concedentului toate informatiile, datele si documentele solicitate de acesta in legatura cu derularea contractului de concesiune.

**PRESEDINTE,  
Gratian Serban**

**Contrasemneaza:  
SECRETAR GENERAL,  
Mariuca Pop**